# TRIBUNALE DI TREVISO

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n° 212/2025** **G.E. dott. LEONARDO BIANCO**

(prossima udienza in data 30/09/2026)

promossa da

[redacted]

poi [redacted]

a mezzo della procuratrice speciale

[redacted]

## RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto Geom. Paolo Silvestrin, con studio professionale in Vittorio Veneto (TV), Via Divisione Nino Nannetti n. 4, libero professionista iscritto al n. 3135 del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso, dott. Leonardo Bianco, in data 21 febbraio 2026 veniva nominato Esperto Stimatore nell'ambito della presente procedura esecutiva immobiliare, con incarico di procedere alla redazione della relazione di stima e all'espletamento degli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.
L'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito venivano formalizzati in modalità telematica, mediante sottoscrizione digitale, in data 25 febbraio 2026.

## ESECUZIONE DELL'INCARICO

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto e delle verifiche richieste, il sottoscritto procedeva all'acquisizione e all'esame della documentazione ritenuta necessaria, effettuando, personalmente ovvero mediante consultazione telematica ove consentita, accessi, ricerche e richieste presso i seguenti Uffici:

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali, per l'esecuzione delle consultazioni catastali e



Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a

l'acquisizione di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali;

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'esecuzione delle necessarie ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Conegliano, al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati e non risolti relativi agli immobili oggetto di esecuzione;
- Archivio Notarile Distrettuale di Treviso, per l'acquisizione di copia degli atti di provenienza e degli eventuali atti costitutivi di servitù;
- Comune di Gaiarine – Ufficio Tecnico, per l'acquisizione e l'esame della documentazione urbanistico-edilizia, progettuale e tecnico-amministrativa relativa agli immobili oggetto di stima.

Sulla base degli atti esaminati e della documentazione acquisita, lo scrivente procedeva altresì alle verifiche inerenti all'eventuale assoggettamento degli immobili pignorati a regimi di edilizia residenziale pubblica, convenzionata, agevolata e/o comunque finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche. Dalla documentazione esaminata, per quanto accertabile nell'ambito delle verifiche eseguite, non risultavano ricorrere tali fattispecie.

Completata la fase preliminare di acquisizione documentale, previo coordinamento con il Custode Giudiziario – IVG di Treviso, in data 28 maggio 2026 il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, unitamente a un funzionario dell'Istituto.

Nel corso dell'accesso venivano eseguiti gli accertamenti tecnici direttamente riscontrabili sul posto, nonché i rilievi metrici e fotografici ritenuti necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico e della successiva redazione della presente relazione di stima.

## COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione depositata agli atti ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c. risulta, per quanto verificato dallo scrivente, completa e idonea ai fini dell'espletamento dell'incarico.

In particolare, agli atti risulta depositata la certificazione notarile sostitutiva redatta in data 4 luglio 2025 dal dott. Gigino Rollo, Notaio in Novoli (LE).

Ai fini della compiuta identificazione degli immobili oggetto di pignoramento e ad integrazione della documentazione già acquisita alla procedura, lo scrivente ha inoltre provveduto ad effettuare le ulteriori verifiche catastali e ipotecarie ritenute necessarie, allegando alla presente relazione:



Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a

- le ispezioni ipotecarie, comprensive dell'elenco delle formalità eseguite a nome dei soggetti esecutati e delle relative note di iscrizione ipotecaria di interesse;
- le planimetrie catastali degli immobili;
- le visure catastali, attuali e storiche;
- gli estratti di mappa catastale, attuali e storici, ove pertinenti.

In conformità ai chiarimenti e alle indicazioni impartite all'Esperto Stimatore, vengono altresì allegati alla presente relazione i titoli di provenienza reperiti nel corso delle indagini documentali.

La documentazione così acquisita è stata esaminata e utilizzata, per quanto di rispettiva pertinenza, ai fini delle verifiche sulla titolarità, sull'identificazione catastale degli immobili e sulla ricostruzione delle formalità rilevanti per la presente procedura esecutiva.

## DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono tutti pignorati per l'intera piena proprietà, per cui, nel caso in esame, la questione della divisibilità non si pone.

Siamo in presenza di un'unità residenziale indipendente con locali accessori, garage e modesta area scoperta pertinenziali. Per quanto descritto non si ritiene opportuno procedere con un frazionamento in lotti del compendio pignorato in quanto, privare l'unità abitativa delle sue pertinenze, comporterebbe certamente una perdita del suo valore e pertanto si configurerebbe un'operazione scomoda e non conveniente per la procedura.

Lo scrivente, pertanto, proseguirà con la stima considerando gli immobili in Lotto unico.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Fabbricato d'abitazione unifamiliare con locali accessori, garage e scoperto pertinenziale, nel comune di Gaiarine (TV), via Vizza, 4, così identificati e censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **GAIARINE** catasto dei fabbricati – Sezione **B** - Foglio **4**

Mapp. **3** Sub. **-** via Vizza p. T-1-2 Cat **A/2** cl. **2** vani **20** R.C.€ **1.859,24**

Il tutto corrisponde all'intera consistenza identificata al Catasto Terreni, foglio 14, mappale 3 - Ente Urbano di 1.129 mq.

*Conformità catastale*

La planimetria catastale, depositata al Catasto di Treviso in data 28/02/1974 con "dichiarazione di fabbricato urbano", *NON è conforme allo stato di fatto per lievi difformità interne e ad alcuni fori di porte e finestre.*

Per suddette difformità si ritiene opportuno prevedere l'aggiornamento della planimetria



Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a

catastale i cui adempimenti possono perfezionarsi a carico di un eventuale aggiudicatario.
I relativi costi, come stimati più avanti al capitolo "Valutazione degli immobili" della presente relazione, verranno decurtati dal valore di mercato determinato.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

***Confini:***

Il mappale 3 confina, a partire da Nord e procedendo in senso orario, con strada comunale via Vizza e a seguire con mappali 4 e 2.

***Accesso:***

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla pubblica via Vizza mediante accesso pedonale e carraio (il cui utilizzo di quest'ultimo è condiviso con l'adiacente proprietà produttiva di terzi al mapp.4) e attraverso reciproca servitù di transito ricadente a cavallo del confine fra l'area di pertinenza del mapp.3 in oggetto e quella del confinante mapp.4 di terzi, gravante su di esse metà ciascuna per una larghezza complessiva di 8 metri.

***Vincoli, oneri e servitù:***

Si richiama la servitù reciproca di transito costituita con atto di *Riunione dei Soci per aumento del capitale sociale e modifica dell'atto costitutivo*, a rogito del Notaio Gino Aggio di Conegliano (TV) in data 06/03/1974, rep. n. 62275, trascritto a Treviso in data 04/04/1974 ai numeri 6352/5682; detta servitù è individuata *a cavallo della linea dividente il mappale 3 e il confinante mappale 4 (originaria particella 127 - sez. B) per una larghezza complessiva di 8 metri, gravante per una metà sul mappale 3 e per una metà sul mappale 4, per il transito con carri, pendoni e qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso, di giorno e di notte.*

Detta servitù ricade sulla porzione Est dell'area scoperta pertinenziale in pignoramento.

Oltre a quanto sopra descritto, non si rileva la sussistenza di ulteriori vincoli od oneri reali, fatti salvi quelli di natura urbanistica richiamati nel successivo capitolo relativo alla destinazione urbanistica.

## PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere in piena proprietà dell'Esecutato 1 per la quota indivisa di 6/8 *(mutuatario e datore d'ipoteca)*, dell'Esecutata 2 per la quota indivisa di 1/8 *(comproprietaria e terza datrice d'ipoteca)* e dell'Esecutata 3 per la quota indivisa di 1/8 *(comproprietaria e terza datrice d'ipoteca)*.



Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a

Per le generalità dei soggetti della procedura si fa espresso riferimento all'apposito allegato della presente relazione.

## PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto agli Esecutati 1, 2 e 3 in forza di:

- Dichiarazione di Successione in morte del padre degli esecutati, avvenuta in data [redacted], registrata a Conegliano in data 29/05/2002 al n.12/464 e correttamente trascritta a Treviso, a seguito nota rettificativa, in data 07/05/2012 ai n.ri 13582/9976, in esecuzione di testamento olografo redatto in data 13/01/1997, pubblicato con verbale a rogiti del Notaio Alberto Sartorio di Conegliano, suo Rep. n. 31.031, registrato presso il medesimo Ufficio in data 27/02/2002 al n. 426 serie 1, nonché per accettazione espressa di eredità trascritta a Treviso in data 01/03/2002 ai n.ri 7878/5697.
- Atto di Compravendita per cessione di diritti (relativamente alla quota di 1/8 ceduta all'Esecutato 1 da parte di una sorella), a rogito del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto, suo Rep. n. 131.593, Fasc. n. 31.294, del 23/05/2012, registrato a Vittorio Veneto in data 01/06/2012 al n. 992 - serie 1T e trascritto a Treviso in data 01/06/2012 ai n.ri 16727/12341.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, con eventuali annotazioni, relative agli immobili in argomento, desunte dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Gigino Rollo di Novoli (LE), depositata nel fascicolo dell'esecuzione e aggiornata alla data del 04/07/2025.

Successivamente, lo scrivente ha effettuato ulteriori ispezioni ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, senza riscontrare ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle risultanti dalla suddetta certificazione notarile.

**Trascrizioni:**

| data | n. Reg. Gen. | n. Reg. Part. | TITOLO | A FAVORE DI | Diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| 05/04/19 | 12936 | 9179 | VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI | [redacted] | Piena proprietà per l'intero |
| 26/06/25 | 24315 | 17259 | VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI | [redacted] | Piena proprietà per l'intero |



Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a

**Iscrizioni:**

| data | Reg. Gen. / Reg. Part. | TITOLO | A FAVORE DI | SOMMA CAPITALE | Diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| 01/06/12 | 16728 / 2353 | IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo | [redacted] | 270.000,00 / 135.000,00 | Piena proprietà per l'intero |
| 01/06/12 | 16728 / 2354 | IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo | | 270.000,00 / 135.000,00 | Piena proprietà per l'intero |
| 25/03/16 | 9097 / 1509 | IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo | | 70.000,00 / 35.000,00 | Piena proprietà per l'intero |
| 25/03/16 | 9097 / 1510 | IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo | | 67.500,00 / 45.000,00 | Piena proprietà per l'intero |

* **Ipoteca in parigrado - Annotamento di surrugazione parziale R.G./R.P. n. 51451/6974 del 27/12/2019 per l'importo di € 75.000,00 versato a** [redacted]

** **Ipoteca in parigrado - Annotamento di surrugazione parziale R.G./R.P. n. 51452/6975 del 27/12/2019 per l'importo di € 45.000,00 versato a** [redacted]

## ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto della presente procedura non costituiscono parte di un edificio condominiale, né risultano gravati da oneri o vincoli di natura condominiale.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano degli Interventi del Comune di Gaiarine individua gli immobili in Zona Territoriale Omogenea "Dm - produttivo multifunzionale" (art. 19 delle Norme Tecniche Operative), che comprende gli insediamenti per i quali il PTCP prevede la riconversione verso nuove funzioni non produttive, fatto salvo il sostegno delle attività esistenti.

Per gli edifici residenziali sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia e urbanistica. Nel caso in esame, si evidenzia che, in relazione alla superficie fondiaria del lotto e agli indici urbanistici di zona, la consistenza edilizia esistente ha già esaurito la capacità edificatoria del lotto, non residuando pertanto ulteriore capacità ai fini di eventuali ampliamenti.

Dalla Carta dei Vincoli allegata al Piano di Assetto del Territorio (PAT) si evince che gli immobili non ricadono in aree soggette a vincoli o particolari tutele.



Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a

Per le operazioni di vendita non viene prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto la vigente normativa non lo prevede per i trasferimenti di diritti relativamente alla tipologia degli immobili in questione. Si precisa che le disposizioni di cui all'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001 non si applicano a unità immobiliari come quelle in oggetto, facente parte di un edificio censito al Catasto Fabbricati, insistente su area avente natura strettamente pertinenziale e comunque di superficie inferiore a 5.000 mq.

## CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)

Dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gaiarine e acquisita nel corso dell'accesso agli atti, nonché dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente, è stato possibile ricostruire la seguente evoluzione edilizia e urbanistica dell'immobile. Le valutazioni espresse nel presente elaborato sono formulate sulla base della documentazione effettivamente acquisita presso gli uffici comunali e delle verifiche direttamente eseguite dallo scrivente.

Il fabbricato oggetto della presente perizia comprende un corpo principale edificato in data antecedente al 1° settembre 1967. Dalla documentazione reperita emerge che l'immobile era già esistente nel 1961, anno di presentazione della prima pratica edilizia rinvenuta presso gli archivi comunali; l'originaria edificazione risulta pertanto riconducibile al regime urbanistico vigente anteriormente all'entrata in vigore dell'obbligo generalizzato della licenza edilizia.

Con pratica edilizia n. 25/1961 è stata richiesta l'autorizzazione per la realizzazione della copertura di una terrazza da adibire a veranda, con rilascio del relativo Nulla Osta in data 28/07/1961.

Successivamente, con Licenza Edilizia n. 132 del 30/04/1968, è stato autorizzato un ampliamento in prolungamento del corpo originario, per il quale è stata rilasciata la Licenza di Abitabilità in data 23/06/1971.

Nel corso dell'esecuzione dei suddetti lavori sono state realizzate opere in difformità rispetto al progetto autorizzato, riguardanti modifiche ai prospetti, diversa distribuzione degli spazi interni e incremento del sedime dell'ampliamento; per tali opere sono state presentate in data 12/10/2004 le istanze di condono edilizio n. 39 e n. 40.

Dall'esame del fascicolo edilizio comunale è emerso che predette istanze di condono risultavano prive del provvedimento conclusivo del relativo procedimento amministrativo. Lo scrivente ha pertanto richiesto al Comune di Gaiarine il rilascio dell'attestazione di avvenuta formazione del titolo abilitativo in sanatoria per silenzio-assenso ovvero dell'eventuale definizione negativa delle pratiche. Con successiva attestazione prot. n. 006305/2026 del 22/07/2026, acquisita agli atti della presente procedura, il Comune ha



Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a

certificato che, relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si è regolarmente formato il titolo abilitativo in sanatoria per silenzio-assenso ai sensi della normativa vigente, precisando che tale titolo produce effetti esclusivamente ai fini della regolarità edilizio-urbanistica e non costituisce attestazione della sussistenza, della formazione tacita o dell'aggiornamento del certificato di agibilità.
Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Gaiarine non risultano ulteriori procedimenti amministrativi e/o sanzionatori in corso.

***Difformità rilevate***

Dal raffronto tra la sopraelencata documentazione, integrata dalle planimetrie catastali del 1974, e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, è emerso che gli immobili risultano affetti da alcune difformità consistenti, in via principale, in lievi modifiche distributive interne ai piani, chiusure di forometrie esterne e presenza di un manufatto realizzato in assenza di titolo abilitativo.
Premesso che vengono considerate rilevanti ai fini edilizi tutte quelle difformità eccedenti le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, si riscontra quanto segue:

*Modifiche interne*

a) tamponamento di un foro porta tra i locali cucina (ex studio) e disimpegno al piano terra;

b) abbassamento di quota del pavimento del locale dispensa al piano terra con conseguente aumento dell'altezza interna;

c) apertura di due fori porta di collegamento tra il corridoio, antistante il vano scale, e i due locali adibiti a studio situati al piano terra;

d) realizzazione di pareti divisorie al piano primo con ricavo di un bagno e di una stanza armadi in luogo di una camera, nonché suddivisione del disimpegno;

*Modifiche esterne all'edificio*

e) tamponamento parziale del foro porta di accesso per il ricavo di un foro finestra sul prospetto Est del corpo accessorio, in corrispondenza al locale dispensa

f) tamponamento di due fori finestra sul prospetto Est del corpo di fabbrica principale, in corrispondenza del nuovo bagno e della camera sul lato opposto del piano primo;

*Manufatto realizzato su scoperto pertinenziale, in adiacenza all'ingresso sud/est dell'edificio principale*

g) manufatto realizzato con struttura e tamponamenti in legno, copertura a padiglione con struttura in travetti di legno e sovrastante manto in coppi, delle dimensioni lorde di



Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a

circa m 4,44 x 1,40; altezza utile media di circa 3,10 m.

Tutte le suddette difformità sono meglio rappresentate nell'elaborato grafico redatto *ad hoc* dallo scrivente di cui si allega in appresso alla presente (All.12).

*Considerazioni in merito alla sanabilità*

Le modifiche interne ed esterne al fabbricato come sopra descritte, ad eccezione dell'abbassamento della quota di pavimento nel locale dispensa di cui alla lettera b) e del manufatto in legno di cui alla lettera g), risultano, in linea generale, suscettibili di regolarizzazione mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, subordinatamente alla verifica della sussistenza dei presupposti di legge.

In riferimento al locale dispensa, allo stato attuale si configura come locale seminterrato, pertanto la sua regolarizzazione prevederebbe ulteriori interventi previsti dall'art. 37.7 del Regolamento Edilizio Comunale. Non essendo, inoltre, possibile accertare, nell'ambito del presente incarico, la conformazione del sottofondo esistente né verificare il possesso dei requisiti prescritti dalla citata disposizione regolamentare, lo scrivente ritiene, nell'interesse della Procedura, maggiormente opportuno e prudenziale prevedere la rimessa in pristino dello stato legittimo del locale, mediante il ripristino della quota originaria del pavimento e della conseguente altezza interna, in conformità all'ultimo titolo edilizio assentito.

Per quanto concerne il manufatto realizzato sull'area scoperta pertinenziale, descritto nel precedente elenco alla lett.g), lo stesso non risulta rappresentato nei titoli edilizi reperiti. Dalle verifiche urbanistiche eseguite è emerso che il lotto ha esaurito la propria capacità edificatoria; conseguentemente il manufatto non risulta regolarizzabile mediante titolo edilizio in sanatoria e si rende necessaria la sua rimozione mediante rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Si precisa che le valutazioni formulate dallo scrivente in merito alla regolarità edilizio-urbanistica dei beni, nonché alla eventuale sanabilità delle opere difformi e ai relativi costi, devono intendersi come valutazioni tecnico-estimative formulate ai soli fini della presente procedura esecutiva. La complessità della normativa urbanistica e le possibili differenti interpretazioni della stessa non consentono, infatti, di fornire un quadro definitivo ed esaustivo in ordine alla regolarità edilizia e alla sanabilità delle difformità riscontrate. Analogamente, anche gli uffici tecnici comunali esprimono valutazioni di carattere preliminare, riservandosi di formulare un parere compiuto solo all'esito dell'istruttoria di specifica istanza edilizia, corredata da idonea documentazione tecnico-progettuale.

Si precisa, inoltre, che le valutazioni sopra esposte sono state formulate esclusivamente sulla base della documentazione acquisita nel corso dell'accesso agli atti e delle verifiche direttamente eseguite dallo scrivente. Resta inteso che eventuali diverse risultanze



Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a

potranno emergere esclusivamente a seguito della produzione di ulteriore documentazione o di differenti determinazioni assunte dagli Enti competenti nell'ambito dei procedimenti amministrativi di rispettiva competenza.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Villetta unifamiliare da uno a tre piani fuori terra con locali accessori, garage e area scoperta pertinenziale, ubicata in zona centrale del Comune di Gaiarine, via Vizza, n. 4.
L'edificio è costituito da un corpo principale originario, a tre piani fuori terra, e un corpo minore, realizzato successivamente in ampliamento ad un piano fuori terra, rispettivamente edificati verosimilmente negli anni '40 e nei primi anni '70 del secolo scorso, con strutture portanti in muratura per l'edificio principale e in cemento armato per l'ampliamento, solai piani in latero-cemento, solai di copertura in latero-cemento di tipologia mista con tetti a padiglione, fatta eccezione in corrispondenza della veranda ad uso lavanderia in cui la copertura è a una falda inclinata, e manto di coperture in tegole tipo "isocoppo" in cotto (parzialmente ripristinato con recenti interventi di manutenzione). Sulla copertura del corpo in ampliamento risultano installati pannelli solari termici ed un lucernario in vetrocemento a servizio dei locali sottostanti.
Le facciate esterne si presentano con intonacatura di tipo civile tinteggiata e parziali rivestimenti in laterizio anch'essi tinteggiati. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti di tipologia mista in legno con vetrocamera, legno e vetro a lastra singola ed altri in alluminio e vetro a lastra singola; gran parte dei fori finestra sono inoltre dotati di tradizionali scuretti in legno.
I portoncini di accesso sono in legno e vetro per il corpo abitativo, in alluminio e vetro per il corpo accessorio. Sul retro dell'edificio principale (lato sud), addossato all'ingresso, è presente un manufatto abusivo realizzato con struttura in legno, serramenti in legno e vetro e copertura con manto in coppi per il quale viene prevista la demolizione.
L'abitazione è di ampie dimensioni ed è composta dai seguenti vani, con relative superfici utili arrotondate:

- al piano terra è formata da: vestibolo di 8 mq, w.c. di 4 mq, centrale termica di 5 mq, dispensa di 11 mq, cucina di 17 mq, pranzo di 15 mq, disimpegno di 10 mq, ripostiglio sottoscala di 5 mq, ingresso di 11 mq, ampio soggiorno di 40 mq, cucina di 18 mq, salotto di 15 mq, corridoio di 22 mq, due stanze adibite a studio di 15 e 23 mq, oltre a garage di 19 mq, autoclave e lavatoio di 4 mq ciascuno;
- al piano primo è formata da: disimpegno di 16 mq, cinque camere matrimoniali di cui tre camere di 15 mq e due di 17 mq, disimpegno di 10 mq, stanza armadi di 8 mq, un altro disimpegno di 3 mq, tre bagni di cui due di 8 mq e uno di 6 mq;



Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a

- al piano secondo è formata da: disimpegno di 7 mq, due ripostigli di 12 e 17 mq, ampia soffitta di 70 mq e veranda ad uso lavanderia di 45 mq.

Nel complesso l'edificio ha una superficie utile di circa 550 mq e una superficie lorda, comprensiva di murature e scale interne, di circa 687 mq.

Le altezze utili interne sono variabili: il piano terra presenta altezze comprese tra 2,40 e 3,30 m, il piano primo tra 2,77 e 2,94 m, mentre il piano secondo tra 2,18 e 5,00 m.

Le finiture e gli accessori degli impianti risultano risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, eccetto per alcuni interventi di manutenzione e aggiornamento di impianti e finiture realizzati in epoca più recente (con buona probabilità effettuati all'epoca dell'ampliamento nel 1971).

I pavimenti sono stati realizzati con materiali diversi: si rilevano pavimentazioni miste in vecchie cementine nei corridoi, piastrelle con effetto di graniglia alla veneziana e in cotto nella zona giorno e in alcuni locali accessori del piano secondo, piastrelle di ceramica nelle cucine, nei servizi igienici e nei locali accessori del piano terra e piano secondo, pavimenti in parquet di legno nella zona notte del piano primo, pavimenti in cemento battuto in soffitta, cantina e garage.

Le pareti interne sono finite con intonaco civile tinteggiato, ad eccezione di sporadici rivestimenti in carta da parati; nei locali adibiti a servizi igienici e cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno.

I piani sono collegati mediante scala interna in legno con parapetto ligneo.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, costituito da caldaia murale a alimentata a gas metano, installata in apposito locale tecnico, con distribuzione del calore mediante radiatori di tipologia mista in ghisa e in acciaio. Sulla copertura risultano installati pannelli solari termici per l'integrazione della produzione di acqua calda sanitaria.

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate alcune rotture localizzate dei vetri delle finestre della veranda/lavanderia al piano secondo, nonché normali fenomeni di usura e vetustà delle finiture, coerenti con l'età dell'immobile.

Complessivamente l'immobile si presenta in condizioni conservative DISCRETE, coerenti con l'epoca di costruzione e con gli interventi manutentivi eseguiti nel tempo.

La proprietà pignorata comprende uno scoperto di circa 800 mq, di cui circa 505 mq sono effettivamente destinati a giardino esclusivo di pertinenza, mentre la rimanente superficie risulta destinata in parte, per quanto riguarda una fascia larga 4 metri lungo il confine sud/est e per una superficie di circa 225 mq, a servitù di passaggio condivisa con la proprietà confinante al mapp.4, in parte a strada pubblica per quanto riguarda una porzione di circa 70 mq lungo il confine nord/ovest. Come precisato nel capitolo dedicato alla



Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a

conformità catastale, tali porzioni di area scoperta non verranno considerate nella stima.

Certificato di agibilità: Licenza di abitabilità rilasciata in data 23/06/1971 relativa alla pratica edilizia n. 132/1968 e con decorrenza da medesima data.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gaiarine non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie utile di circa 550 mq, e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale si ritiene che presenti prestazioni energetiche modeste, coerenti con l'epoca di costruzione e con le caratteristiche costruttive rilevate, e che possa ragionevolmente essere ricondotto alla classe energetica E.

## STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

L'immobile risulta attualmente occupato dall'Esecutato 1 e dal proprio nucleo familiare.

Il sottoscritto ha inoltre effettuato le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Conegliano al fine di accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati relativi all'immobile. Dalle risultanze dell'Anagrafe Tributaria non è emersa l'esistenza di contratti di locazione in essere. Si allegano la richiesta inoltrata e la relativa risposta rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito alla data della presente relazione, ed il conseguente valore al quale gli stessi possono essere alienati mediante asta pubblica, tenuto conto delle peculiarità che caratterizzano tale forma di vendita, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Il corrispondente valore di liquidazione, così come definito dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), viene determinato mediante l'applicazione di un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato, in considerazione delle condizioni proprie della vendita giudiziaria rispetto alla libera contrattazione, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.



Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a

Consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda (SEL), criterio comunemente utilizzato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne, delle murature perimetrali libere e del 50% delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie, ponderate secondo i rapporti mercantili ordinariamente applicati nel mercato immobiliare locale, precisando quanto segue:

- la superficie principale è rappresentata dai vani abitabili e locali di servizio diretti dell'abitazione, che assumono un rapporto mercantile pari al 100%;
- ai locali e alle pertinenze accessorie complementari vengono attribuiti i consueti rapporti in uso nel mercato locale, precisando che per quanto riguarda porzione del corpo di fabbrica minore destinato a dispensa-garage-autoclave/lavatoio viene attribuito un rapporto mercantile del 60%, mentre per la soffitta e la veranda ad uso lavanderia situate al piano secondo del corpo principale, viene attribuito un rapporto mercantile del 50% considerate le condizioni (in parte al grezzo) in cui si trovano nonché la dotazione minimale dell'impiantistica.

Determinazione superficie commerciale:

| *tipologia superficie* | *superficie* | | *rapporto mercantile* | | *superficie commerciale* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Locali abitabili - piano terra | mq 281,00 | x | 1,00 | = mq | 281,00 |
| Locali abitabili - piano primo | mq 178,00 | x | 1,00 | = mq | 178,00 |
| Locali accessori (soffitte / lavanderia) - piano secondo | mq 178,00 | x | 0,50 | = mq | 89,00 |
| Locali accessori (dispensa-garage-autoclave) - piano terra | mq 46,00 | x | 0,60 | = mq | 27,60 |
| Area scoperta esclusiva | mq 505,00 | x | 0,10 | = mq | 50,50 |
| | | | | sommano mq | **626,10** |

**Determinazione del Valore di Mercato**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in un contesto a carattere misto produttivo/residenziale, prossimo al centro di Gaiarine e dotato delle principali opere di urbanizzazione, nonché di una discreta presenza di servizi di base ed esercizi commerciali.

Il fabbricato, realizzato in più fasi tra gli anni Quaranta e Settanta del secolo scorso, presenta una consistenza rilevante e si trova complessivamente in condizioni manutentive



Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a

discrete, pur non risultando interessato da significativi interventi di riqualificazione. Le dotazioni impiantistiche sono state solo parzialmente aggiornate nel tempo, mentre le caratteristiche costruttive e le prestazioni energetiche risultano sostanzialmente coerenti con l'epoca di edificazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato adottato il procedimento del confronto di mercato (*Market Comparison Approach*), mediante raffronto con immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato e aventi caratteristiche tipologiche e funzionali comparabili.

L'analisi è stata condotta assumendo a riferimento il segmento delle abitazioni unifamiliari e delle villette singole presenti nel mercato immobiliare locale e nelle zone limitrofe, considerate in condizioni ordinarie quanto alle principali caratteristiche estrinseche e pertinenziali. I comparabili presi a riferimento sono pertanto riconducibili, in linea generale, a immobili dotati di adeguato scoperto pertinenziale, area verde a giardino e spazi per il parcheggio, inseriti in contesti prevalentemente residenziali e privi di significative situazioni di promiscuità negli accessi o di servitù suscettibili di incidere sull'ordinario godimento del bene.

I valori unitari desunti dai comparabili reperiti sul mercato immobiliare locale e dalle indicazioni fornite dagli operatori del settore sono stati opportunamente ponderati dallo scrivente sulla base della conoscenza del mercato di riferimento e confrontati con le principali banche dati e gli osservatori immobiliari disponibili. La ricerca effettuata nel mercato di riferimento ha riscontrato che per gli immobili comparabili a quello in esame i valori unitari medi oscillano fra 680/850 €/mq.

Tenuto conto della tipologia edilizia, della consistenza, della vetustà, dello stato manutentivo e delle caratteristiche intrinseche considerate nella determinazione della superficie commerciale, si ritiene congruo assumere quale valore unitario ordinario di riferimento **€ 700,00/mq** di superficie commerciale.

Tale valore unitario rappresenta tuttavia il valore riferibile a un immobile della medesima tipologia considerato in condizioni ordinarie di mercato e deve pertanto essere successivamente adeguato alle specifiche caratteristiche estrinseche che contraddistinguono il compendio oggetto della presente procedura.

Nel caso in esame assumono infatti particolare rilevanza alcune condizioni sfavorevoli che, considerate nel loro complesso, incidono sensibilmente sull'appetibilità commerciale dell'immobile e sulla platea dei potenziali acquirenti.



Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a

In primo luogo, pur trovandosi in posizione prossima al centro di Gaiarine e ai relativi servizi, il compendio è inserito in un ambito urbanistico a carattere produttivo multifunzionale e risulta posto in stretta adiacenza agli stabilimenti produttivi della proprietà confinante. Tale circostanza determina una situazione sensibilmente diversa rispetto a quella ordinariamente riscontrabile per una villetta unifamiliare inserita in un contesto propriamente residenziale.

A ciò si aggiunge la particolare configurazione dell'accesso carraio, il cui utilizzo è condiviso con la proprietà produttiva confinante attraverso una fascia di terreno posta a cavallo del confine e gravata da servitù reciproca di transito. Tale condizione determina una promiscuità nell'utilizzo degli spazi esterni e degli accessi che costituisce un elemento penalizzante rispetto ai comparabili assunti a riferimento, normalmente caratterizzati da accessi e pertinenze autonomi.

Ulteriore elemento di penalizzazione è rappresentato dal rapporto tra la rilevante consistenza del fabbricato e la superficie scoperta effettivamente disponibile. A fronte di un edificio di notevoli dimensioni, sviluppato su più livelli e avente una superficie commerciale complessiva ragguagliata di circa 626,10 mq, la superficie effettivamente destinata a giardino esclusivo è pari a circa 505 mq, mentre ulteriori porzioni dello scoperto risultano interessate dalla predetta servitù di transito e dalla sede stradale.

La dotazione di aree libere e, soprattutto, di spazi autonomamente utilizzabili per il parcheggio risulta pertanto limitata in rapporto alla consistenza e alle potenzialità funzionali dell'edificio. Tale circostanza assume rilievo non soltanto rispetto all'ordinario utilizzo residenziale, ma anche con riferimento a possibili ipotesi di rifunzionalizzazione dell'immobile.

La notevole consistenza del fabbricato, la distribuzione su più livelli, il numero dei locali e la posizione prossima al centro abitato e alle attività produttive della zona potrebbero infatti rendere astrattamente ipotizzabile, previa verifica della relativa ammissibilità urbanistico-edilizia e degli ulteriori requisiti previsti dalla normativa di settore, una trasformazione verso forme di utilizzo ricettivo o assimilabile, quali bed & breakfast, alloggi temporanei o strutture destinate all'ospitalità di lavoratori.

Tale potenzialità risulta tuttavia sensibilmente condizionata proprio dalla ridotta disponibilità di spazi esterni e di parcheggi in rapporto alla capacità insediativa che un edificio di tali dimensioni potrebbe esprimere, oltre che dalla promiscuità dell'accesso con il compendio produttivo confinante. Ne deriva una limitazione della flessibilità d'uso del bene e, conseguentemente, della sua appetibilità nei confronti di operatori eventualmente



Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a

interessati a forme di utilizzo diverse da quella strettamente residenziale.

Le suddette circostanze non vengono considerate nella determinazione del valore unitario ordinario di € 700,00/mq, desunto dal confronto con immobili privi di analoghe penalizzazioni, ma vengono valutate separatamente mediante l'applicazione di uno specifico coefficiente decrementale al valore del compendio.

Tenuto conto dell'incidenza congiunta della vicinanza agli stabilimenti produttivi, della promiscuità dell'accesso carraio e della relativa servitù di transito, nonché della limitata disponibilità di aree libere e di parcheggio rispetto alla notevole consistenza edilizia, lo scrivente ritiene congruo quantificare il complessivo **deprezzamento riconducibile alle condizioni estrinseche sfavorevoli nella misura del 30%**.

Come evidenziato nei precedenti capitoli riguardanti la conformità catastale ed edilizio-urbanistica, permangono inoltre alcune difformità per le quali risulta necessario procedere all'aggiornamento catastale e alla presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, subordinatamente all'esito favorevole della relativa istruttoria comunale.

È altresì necessario provvedere agli interventi di rimessa in pristino già descritti, consistenti nel ripristino della quota del pavimento del locale dispensa e nella demolizione del manufatto in legno addossato all'ingresso sul retro dell'edificio principale.

I relativi costi vengono prudenzialmente stimati a corpo come segue:

- redazione e presentazione delle pratiche edilizie in sanatoria e di aggiornamento catastale, compresi tributi amministrativi ed erariali, sanzioni amministrative e oneri accessori di legge: **€ 7.000,00**;
- interventi di rimessa in pristino della quota del pavimento del locale dispensa mediante realizzazione di nuovo pavimento sopraelevato (circa 11 mq) e demolizione del manufatto in legno addossato all'ingresso sul retro dell'edificio principale (circa 6,250 mq), compreso ogni onere accessorio: **€ 6.000,00**.

Predetti costi vengono detratti dal valore ordinario del compendio in quanto destinati a rimanere a carico dell'aggiudicatario.

**Valutazione**

Alla luce di quanto sopra esposto e sulla base dei rilievi, delle ispezioni e delle indagini eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della sua ubicazione e consistenza, della destinazione urbanistica, dello stato di manutenzione e



Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a

conservazione, della situazione edilizio-urbanistica e catastale, nonché delle specifiche condizioni del contesto nel quale il bene risulta inserito, lo scrivente ritiene congruo attribuire al compendio il valore di mercato risultante dalla seguente tabella:

| *descrizione* | *superficie commerciale* | *prezzo unitario* | *Valore di Mercato* |
|---|---|---|---|
| Abitazione in villino con locali accessori e scoperto esclusivo | mq 626,10 | x €/mq 700,00 = | € 438 270,00 |
| a dedurre: | | | |
| - redazione di pratica edilizia in sanatoria per difformità riscontrate nel fabbricato, comprese pratiche catastali, sanzioni amministrative e oneri accessori | | = | -€ 7 000,00 |
| - interventi di messa in pristino quota pavimento del locale dispensa e demolizione del manufatto in legno addossato all'ingresso sul retro dell'edificio principale | | = | -€ 6 000,00 |
| | | **Totale =** | **€ 425 270,00** |
| - deprezzamento per condizioni estrinseche sfavorevoli fra cui la vicinanza a stabilimento produttivo, la promiscuità dell'accesso carraio e degli spazi esterni parzialmente gravati da servitù di transito e scarsa dotazione di aree a parcheggio | | **-30% =** | **-€ 127 581,00** |
| | | **Totale Valore di Mercato deprezzato =** | **€ 297 689,00** |

**Valore di liquidazione o di vendita forzata**

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, in considerazione delle caratteristiche proprie della vendita giudiziaria e dell'assenza della garanzia per vizi, si ritiene sufficiente applicare un abbattimento medio del 25% rispetto al valore di mercato.

**Valore di vendita forzata** = € 297.689,00 − 25% = arrotondati **€ 223.000,00**

(Euro Duecentoventitremila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Vittorio Veneto, 02/09/2026

Il Consulente esperto stimatore

Geometra PAOLO SILVESTRIN

(Documento munito di firma digitale)






Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a

**Documentazione allegata:**

1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
2. documentazione fotografica;
3. elenco estremi dei soggetti della procedura;
4. mappa catastale attuale e storica;
5. visure catastali per soggetto e per immobile attuali e storiche;
6. planimetria catastale;
7. ispezioni ipotecarie;
8. titoli di provenienza;
9. atto notarile di costituzione servitù;
10. estratti documentazione urbanistica: P.I., P.A.T. e N.T.O.;
11. documentazione urbanistica progettuale e tecnico amministrativa reperita in Comune;
12. elaborato grafico illustrativo delle difformità riscontrate;
13. richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e dichiarazione della stessa in merito all'inesistenza di contratti di locazione.



Firmato Da: PAOLO SILVESTRIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2144399cd32ba7c4c4617450cdd8e49a