

**TRIBUNALE DI TREVISO**

\* \* \* \* \*

**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 519/2021**

\* \* \* \* \*

avanti all'Ill.mo sig. Giudice dott. Leonardo Bianco

nell'interesse di

**"Intesa San Paolo S.P.A."**

custode del compendio immobiliare pignorato

**I.V.G. di Treviso**

\* \* \* \* \*

udienza del 20/03/2024

\* \* \* \* \*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE FINALE**

\* \* \* \* \*



## SOMMARIO

<b>A.0. Premessa introduttiva</b> .....	3
<b>B.0. Le operazioni peritali</b> .....	3
<b>C.0. Formazione dei lotti</b> .....	5
<b>1.0. Valutazione - Lotto</b> .....	5
1.1 Ubicazione e accessibilità del bene .....	5
1.2 Identificazione catastale .....	5
1.3 Confini del lotto .....	6
1.4 Servitù attive e/o passive e gravami .....	6
1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza .....	7
1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie .....	8
1.7 Descrizione generale del lotto .....	10
1.7.1 Dimensioni .....	11
1.7.2 Caratteristiche costruttive e finiture .....	12
1.7.3 Classificazione energetica .....	14
1.7.4 Area .....	14
1.8 Destinazione urbanistica - conformità .....	14
1.8.1 Destinazione urbanistica .....	14
1.8.2 Conformità urbanistica .....	15
1.8.3 Difformità rilevate .....	17
1.9 Disponibilità dell'immobile .....	19
1.10 Divisibilità .....	20
1.11 Valutazione immobile .....	20
1.11.1 Stima del più probabile valore di mercato .....	24
1.11.2 Stima del valore di vendita forzata .....	26
<b>D.0. Scheda per la pubblicità straordinaria</b> .....	29
<b>E.0. Elenco documenti allegati</b> .....	41



#### **A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA**

Il giorno 14.10.2022, **l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, dott. Leonardo Bianco**, ha nominato quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. il sottoscritto **Geom. Fabio Cian**, libero professionista con studio a Paese (TV) in Via Isonzo civ.8, che ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito il giorno 17.10.2022.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Treviso (TV), in via Pisa civ.15 int.6. Trattasi di appartamento al piano primo inserito all'interno del condominio "Tower House".

#### **B.0. LE OPERAZIONI PERITALI**

In data 14.10.2022 lo scrivente ha provveduto al ritiro della documentazione presso la Cancelleria e verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la quale risulta completa. Dopo ciò lo scrivente ha eseguito le visure catastali per accertare l'entità e la titolarità degli immobili e si sono compiuti i necessari approfondimenti. Successivamente si è proceduto con la richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Treviso (TV) per la verifica della legittimità dello stato di fatto. In data 16.10.2023 lo scrivente ha iniziato il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia



ubicato a Treviso (TV), in via Pisa civ.15 int.6, accertando le caratteristiche estrinseche e intrinseche e lo stato di manutenzione dell'immobile. Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazione presso il Comune di Treviso (TV) sulle autorizzazioni edilizie attraverso l'ufficio edilizia privata. In seguito si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso (Catasto terreni e Fabbricati). Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i documenti catastali ritenuti indispensabili per la corretta identificazione del bene pignorato (*cf. con allegati n.02-03-04*) consistenti in: visura catastale, estratto di mappa del catasto terreni e planimetrie catastali delle u.i..

Tenuto conto che il certificato notarile allegato agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stato redatto in data 07 febbraio 2022, lo scrivente ha ritenuto necessario eseguire un aggiornamento e una verifica dello stesso.

- In data 15 novembre 2023 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento ed una verifica (*cf. con allegato n.05*), dai quali non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle correttamente individuate e descritte nel certificato notarile e riassunte al successivo punto 1.6.



## **C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Esaminato i beni oggetto del compendio, acquisita una serie di dati che, sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione.

Rilevato che il bene oggetto di valutazione consiste in un'unità immobiliare formata da un appartamento al piano primo inserito all'interno del condominio "Tower House" sito in via Pisa civ.15 int.6 a Treviso (TV), valutato lo stato di fatto dell'immobile e l'entità delle procedure da intraprendere per la suddivisione in più unità, si consiglia la formazione di un LOTTO UNICO per la vendita.

## **1.0. VALUTAZIONE LOTTO**

### **1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL BENE**

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato a Treviso (TV) in via Pisa civ. 15 int.6.

Trattasi di appartamento al piano primo inserito all'interno del condominio "Tower House".

L'accesso pedonale avviene da via Pisa ed è posto a circa 2 chilometri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

### **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana A, Foglio 7, Particella 39, Subalterno 109, via Pisa,



Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 555,19 (cfr. con allegato n.02);

### **1.3 CONFINI DEL LOTTO**

Trattasi di appartamento al piano Primo inserito all'interno del condominio "Tower House" con i seguenti confini (cfr. con allegato n.02 e n.03):

#### **Appartamento**

N - altro appartamento, esterno

E - esterno

S - esterno, vano scale condominiale

W - vano scale e vano ascensore condominiale

### **1.4 SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI**

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (cfr. con allegato n.01), viene venduta e trasferita nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con ogni diritto, uso, ragione ed azione inerente, nonché la quota proporzionale di comproprietà per la quota di 8,08/1000 (otto virgola zero otto millesimi), degli enti, spazi, parti ed impianti comuni, di cui agli artt. 1117 e seguenti C.C. - in particolare sull'alloggio del custode catastalmente censito come bene comune, con il m.n. 39 sub. 2, e la sala macchine, sala autoclave,



ascensori, vano scala, locale contatori (descritti alla part. n. 39 sub. 96) nonché al vigente regolamento di Condominio che la parte acquirente, quale esecutata, dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte, impegnandosi a rispettarlo ed a farlo rispettare.

Inoltre il bene, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali, censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

L'accesso al condominio avviene tramite cancellata automatizzata il cui ingresso è consentito esclusivamente ai condomini e residenti ed alle maestranze autorizzate tramite badge. Nell'atrio condominiale si rilevano n. 3 ascensori anch'essi, per il loro uso, dotati di chiave elettronica.

#### **1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Il bene oggetto di pignoramento costituito da un appartamento al piano primo, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 11/06/2010 repertorio n. 61502, rogante Notaio Ferretto Lorenzo iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il



22/06/2010 ai nn. 22432/13761 e registrato a Treviso  
(TV) il 22/06/2010 al n. 993/1T (cfr. con allegato n.01).

### 1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

I beni sono gravati dalle seguenti trascrizioni e  
iscrizioni gravanti (cfr. con allegato n.05)

#### TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
08.04.1992	11470	8976	Atto giudiziario - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/02/1992 del Tribunale di Treviso (ann. n.4416 del 06/10/2004 - CANCELLAZ.)		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6 <b>(ora Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109)</b>		
					Proprietà	1/1	
06.05.2002	17523	12477	Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione del 22/02/2002 rep.n. 48/2 del Ufficio del Registro		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6 <b>(ora Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109)</b>		
					Proprietà	1/1	
20.02.2003	7580	5465	Atto di divisione del 11/02/2003 rep.n. 44016 del Notaio Sandi Massimo Luigi		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6 <b>(ora Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109)</b>		
					Proprietà	1/1	
10.12.2003	53679	35807	Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione del 16/09/2003 rep.n. 34/944 del Ufficio del Registro		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6 <b>(ora Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109)</b>		
					Proprietà	1/1	



29.10.2004	45327	29397	Atto di compravendita del 22/10/2004 rep.n. 102926/21946 del Notaio Mammucari		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109 <b>(Ex. Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6)</b>		
					Proprietà	1/1	
22.06.2010	22432	13761	Atto di compravendita del 11/06/2010 rep.n. 61502/16445 del Notaio Ferretto		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109 <b>(Ex. Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6)</b>		
					Proprietà	1/1	
13.09.2010	32696	20323	Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità del 11/02/2003 rep.n. 44016 del Notaio Sandi Massimo Luigi		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6 <b>(ora Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109)</b>		
					Proprietà	1/1	
13.09.2010	32697	20324	Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità del 22/10/2004 rep.n. 102926/21946 del Notaio Paolo Mammucari		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109 <b>(Ex. Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6)</b>		
					Proprietà	1/1	
14.01.2022	909	663	Atto esecutivo - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/11/2021 rep.n. 6369 del Tribunale di Treviso	Veneto Banca S.p.A.	Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109 <b>(Ex. Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6)</b>		
					Proprietà	1/1	Esecutato



### ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
29.10.2004	45328	10800	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 22/10/2004 rep.n. 102927/21947 del Notaio Paolo Mammucari (Comunicaz. n. 3465 del 25/06/2010 - estinzione totale obbligazione avvenuta in data 11/06/2010. Cancellazione totale eseguita in data 12/07/2010 (art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993))		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109 <b>(Ex. Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6)</b>		
					Proprietà	1/1	
22.06.2010	22433	5011	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 11/06/2010 rep.n. 61503/16446 del Notaio Ferretto		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109 <b>(Ex. Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6)</b>		
					Proprietà	1/1	

#### 1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento al piano primo come indicato nelle allegate planimetrie catastali (cfr. con allegato n.04). L'accesso pedonale



avviene da via Pisa ed è posto a circa 2 chilometri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

#### 1.7.1 DIMENSIONI

Le superfici calpestabili dei vani principali ed accessori dell'unità vengono riportate nella seguente tabella:

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. CALP.	ALTEZZA
P. Primo	Ingresso	mq. 4,12	2,80 ml.
P. Primo	Cucina-Pranzo	mq. 10,78	2,80 ml.
P. Primo	Soggiorno	mq. 19,73	2,80 ml.
P. Primo	Corridoio	mq. 9,43	2,80 ml.
P. Primo	Camera	mq. 9,97	2,80 ml.
P. Primo	Camera	mq. 14,02	2,80 ml.
P. Primo	Bagno	mq. 5,26	2,80 ml.
<b>P. Primo</b>	<b>TOTALE</b>	<b>mq. 73,31</b>	

Per la disposizione dei locali si rimanda alle planimetrie catastali allegare (cfr. con allegato n.04).

Si è ritenuto di applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne i seguenti coefficienti, in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.

Identificazione dei coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale



- Cf. 1,000 Per i vani principali e per gli accessori diretti, in piena proprietà;

Segue tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dell'unità immobiliare:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Vani principali	mq. 83,40	1,000	mq. 83,40
<b>TOTALE</b>			<b>mq. 83,40</b>

#### 1.7.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Il solaio interpiano tra piani terra/primo e primo/secondo pare costituito da intonaco, solaio in latero-cemento tipo bausta, massetto di cemento e pavimento in piastrelle.

Le pareti perimetrali sono formate da muratura in laterizio intonacate ambo i lati.

Le pareti tra unità immobiliari sembrano costituite da una parete in laterizio intonacata ambo lati.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacato ambo lati.

Gli infissi esterni sono in legno con singolo vetro, dotati di tapparelle in PVC.

Il portoncino d'ingresso è con finitura in legno (si segnala che il portoncino risulta parzialmente rotto nella parte verso l'ingresso condominiale (cfr. con allegato n. 10)).



Le porte interne sono realizzate in legno tamburato.

Le pareti di tutti i locali dell'unità immobiliare, tranne quelle piastrellate del bagno, sono finite in semplice intonaco a "civile" e tinteggiate di colore tenue. Si evidenziano ampie aree interessate da muffa ed umidità, sulle pareti e sui soffitti dei locali (*cf. con allegato n. 10*).

La parete del locale "cucina-pranzo" è parzialmente rivestita con piastrelle di ceramica di medio formato.

I pavimenti dei soggiorno e camere sono rivestiti in moquette mentre i locali ingresso e disimpegno presentano parquettes in legno.

Il bagno ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di media dimensione ed è dotato di lavabo, w.c., bidet, doccia di tipo standard.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, realizzato sottotraccia, con prese e punti luce nei vari locali.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con terminali, per ogni appartamento, a soffitto ad aria. L'acqua calda sanitaria, prima centralizzata, è stata attualmente dismessa. Ogni alloggio si è dotato di scaldacqua autonomo.

**Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi scarso.**



### **1.7.3 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che non esiste un certificato.

Secondo i quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione dott. Leonardo Bianco, il sottoscritto Esperto provvederà alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica successivamente all'aggiudicazione del bene (previo creazione del libretto di impianto su piattaforma CIRCE da parte di tecnico abilitato).

### **1.7.4 AREA**

L'unità immobiliare non gode di un'area scoperta ad uso esclusivo ma ha diritto alla quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali, ai sensi di legge e titoli di provenienza.

## **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA'**

### **1.8.1 DESTINAZIONE URBANISTICA**

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Treviso (TV), il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona B.1/122 (*parti della città contemporanea costituite da edificazione alta e ad elevata densità*) normata dall'art. 36.2 delle Norme Tecniche Operative (*cfr. con allegato n. 06*)



## 1.8.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Premesso

- che il bene immobile pignorato è costituito da un appartamento al piano primo inserito all'interno del condominio "Tower House";

- che l'ultima denuncia catastale risale al 28 settembre 2004;

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio Tecnico "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Treviso (TV), lo scrivente ha potuto accertare che in riferimento al bene immobile pignorato risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:

1. Concessione Edilizia Spec. n. 7/6-64 del 31.03.1964  
*(cfr. con allegato n.07);*
2. C.E. in variante Spec. n. 15/7-66 del 26.02.1966  
*(riguardante il piano attico) (cfr. con allegato n.07);*
3. Abitabilità/Agibilità Prot. n. 7702 del 28.03.1966  
*(cfr. con allegato n.08);*
4. Condono Edilizio per sanatoria parti comuni e di facciata con Autorizzazione in Sanatoria Prot. Gen. n. 41032-86 Spec. n. 6634 del 25.05.1990 *(cfr. con allegato n.07);*
5. Concessione in sanatoria Prot. Gen. n. 16555-86 Spec. n. 4558 del 20.01.1992 *(cfr. con allegato n.07);*



6. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 67747 Spec. N. 1430/04/AE del 15/09/2004 (cfr. con allegato n.07);
7. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) per l'accesso agli incentivi statali previsti dalla Legge 17.07.2020 n. 77 Superbonus 110% - Protocollo Pratica: REP\_PROV\_TV/TV-SUPRO/015344 del 05/07/2021;
8. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILAS) per l'accesso agli incentivi statali previsti dalla Legge 17.07.2020 n. 77 Superbonus 110% - Protocollo Pratica: REP\_PROV\_TV/TV-SUPRO/0354688 del 24/11/2022 (integrazione e variante della precedente);
9. Comunicazione Fine Lavori relativa all'intervento autorizzato con C.I.L.A. prot. 0153446 del 05/07/2021, e successiva variante C.I.L.A.S. prot. 0354688 del 24/11/2022 'Condominio TOWERHOUSE' - Protocollo Pratica: REP\_PROV\_TV/TV-SUPRO/039741 del 29/12/2023;

Si specifica che non è stato possibile reperire i progetti originari in quanto gli stessi sono stati sequestrati dalla Procura della Repubblica di Treviso in data 07.01.1974 e mai restituiti agli Uffici del Comune di Treviso. Detto sequestro era stato eseguito per un contenzioso tra il costruttore ed il Comune di Treviso in quanto pare che parte del fabbricato insisteva su area demaniale.



### 1.8.3 DIFFORMITA' RILEVATE

A seguito del sopralluogo effettuato, a seguito dell'analisi di tutte le Autorizzazioni Edilizie rilasciate, nonché a seguito di incontri con i tecnici responsabili dell'ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Treviso (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- Lievi Modifiche interne;

### CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili ai sensi di quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-



grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In base a quanto evidenziato sopra si dovrà quindi provvedere alla regolarizzazione sia della pratica catastale, sia della pratica tecnico-comunale.

A seguito di ulteriore accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Treviso (TV), lo scrivente ha potuto quantificare i costi per la sanatoria delle opere realizzate non in conformità.

Si è proceduto come indicato dall'art.36 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico per l'edilizia - in base al quale in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, si può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento



della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

**Nel caso in specie, trattandosi di lievi modifiche interne, il costo degli oneri per la sanatoria è stato stimato in circa 1.500,00 Euro (diconsi Euro millecinquecento//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 2.500,00 Euro (diconsi Euro duemilacinquecento//00).**

#### **1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

##### **Stato di possesso dell'immobile**

1) L'ultimo titolo legittimante il possesso dei beni immobili pignorati è:

- Atto di compravendita del 11/06/2010 repertorio n. 61502/16445, rogante Notaio Ferretto Lorenzo iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 22/06/2010 ai nn. 22432/13761 e registrato a Treviso (TV) il 22/06/2010 al n. 993/1T (*cf. con allegato n.01*).

Il suddetto titolo legittimante in possesso ha, ovviamente, data certa anteriore alla data del pignoramento.

2) Contratti di locazione:

**Non sussistono contratti di locazione in essere** come verificato in data 23 gennaio 2023 presso l'Agenzia delle



Entrate Direzione Provinciale di Treviso (cfr. con allegato n.09).

#### **Stato di occupazione dell'immobile**

Alla data odierna lo scrivente può quindi esprimersi in relazione allo stato di occupazione dell'immobile pignorato, ovvero se esso sia libero da persone e/o cose, dicendo che in base ai documenti raccolti ed ai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare è occupata dalla famiglia dell'esecutato.

#### **1.10 DIVISIBILITA'**

Il bene immobile di cui al LOTTO UNICO è pignorato per le seguenti quote:

- sub. 109 (ex. Sub.6) (appartamento): quota di 1/1;

Non necessita la verifica di divisibilità in natura.

#### **1.11 VALUTAZIONE IMMOBILE**

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.



Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta indicata dal suo valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto penitenziario, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione o frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimations), avendo ogni stima un proprio scopo e ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti



quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore di mercato assume essenzialmente che:



- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali, come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale



entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare ed edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo base dell'asta.

#### **1.11.1 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

L'immobile è stato stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dei costi necessari di resa in conformità, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Treviso (TV) e la zona in cui essi si trovano. I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici **"nette**



**calpestabili"**, con unità di riferimento il **"metro quadrato commerciale"** e come tipologia edilizia il valore di **"fabbricati in stato scarso"**.

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, nonché dello stato di conservazione dei beni e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente C.T.U. attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto così come di seguito riportato.

<b>Identificazione</b>	<b>Sup.</b>	<b>Valore</b>	<b>€/mq.</b>
	<b>Lorda</b>	<b>Compravendita</b>	
Appartamento in via Pisa (esecuz.immobiliare 2023 -immobile anno 1966)	mq. 102	€ 97.043,00	951,40
Appartamento in via Pisa (esecuz.immobiliare 2023 -immobile anno 1966)	mq. 113	€ 107.635,00	953,52
Appartamento in via Pisa (esecuz.immobiliare 2023 -immobile anno 1966)	mq. 92	€ 87.258,00	948,46



Effettuate le dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali compravendite in zona di immobili simili, considerata l'attuale difficilissima situazione del mercato immobiliare, lo stato di conservazione del bene scarso, la sua ubicazione, il contesto urbano consolidato, la vetustà ed ogni altro influente elemento, lo scrivente stima il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito all'unità immobiliare, ipotizzando l'immobile di stato di conservazione buono, pari a Euro 950,00.

- Valore complessivo riferito all'unità immobiliare, ipotizzando l'immobile in stato di conservazione normale:

$$\begin{aligned} & \underline{\text{Superficie conv./commerciale} \times \text{Valore unitario a mq.} =} \\ & \underline{\text{mq.83,40} \times \text{Euro/mq. 950,00} = \text{Euro 79.230,00}} \end{aligned}$$

#### **1.11.2 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il prezzo base d'asta si ottiene dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile;
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene;



- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta;
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi;
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute (*cf.* con allegato n.11) si precisa che dalle verifiche effettuate alla data del 10 gennaio 2024 l'unità immobiliare ha un debito nei confronti del "Condominio Tower House" di € 15038,16 con un importo di gestione annuale quantificabile in circa 1510,00 €/anno. Quindi ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del C.C. che prevede la solidarietà debitoria dell'acquirente con le spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente si può dire che le somme a carico dell'acquirente, alla data odierna, sarebbero di € 3.020,00 (*cf.* con allegato n.11).



Segue tabella per la determinazione del valore di vendita forzata del bene immobile oggetto di stima, al netto delle decurtazioni:

Valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al punto 1.11.1	Euro 79.230,00
Riduzione per i vizi e per ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.8.3.	Euro -4.000,00
Valore ridotto	Euro 75.230,00
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro -18.807,50
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c.	Euro -3.020,00
<b>Valore finale di vendita forzata</b>	<b>Euro 53.402,50</b>

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 53.000,00 (dicansi Euro cinquantatremila//00).



**TRIBUNALE DI TREVISO**

\* \* \* \* \*

**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 519/2021**

\* \* \* \* \*

**LOTTO 1 - SCHEDA PER PUBBLICITA'**

**BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Treviso (TV), in via Pisa civ.15 int.6. Trattasi di appartamento al piano primo inserito all'interno del condominio "Tower House".

**UBICAZIONE**

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato a Treviso (TV) in via Pisa civ. 15 int.6.

Trattasi di appartamento al piano primo inserito all'interno del condominio "Tower House".

L'accesso pedonale avviene da via Pisa ed è posto a circa 2 chilometri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana A, Foglio 7, Particella 39, Subalterno 109, via Pisa, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 555,19 (cfr. con allegato n.02);



## **CONFINI**

Trattasi di appartamento al piano Primo inserito all'interno del condominio "Tower House" con i seguenti confini (*cf.* con allegato n.02 e n.03):

### **Appartamento**

N - altro appartamento, esterno

E - esterno

S - esterno, vano scale condominiale

W - vano scale e vano ascensore condominiale

### **SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI**

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (*cf.* con allegato n.01), viene venduta e trasferita nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con ogni diritto, uso, ragione ed azione inerente, nonché la quota proporzionale di comproprietà per la quota di 8,08/1000 (otto virgola zero otto millesimi), degli enti, spazi, parti ed impianti comuni, di cui agli artt. 1117 e seguenti C.C. - in particolare sull'alloggio del custode catastalmente censito come bene comune, con il m.n. 39 sub. 2, e la sala macchine, sala autoclave, ascensori, vano scala, locale contatori (descritti alla part. n. 39 sub. 96) nonché al vigente regolamento di



Condominio che la parte acquirente, quale esecutata, dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte, impegnandosi a rispettarlo ed a farlo rispettare.

Inoltre il bene, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali, censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

L'accesso al condominio avviene tramite cancellata automatizzata il cui ingresso è consentito esclusivamente ai condomini e residenti ed alle maestranze autorizzate tramite badge. Nell'atrio condominiale si rilevano n. 3 ascensori anch'essi, per il loro uso, dotati di chiave elettronica.

Inoltre il bene, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali, censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

#### **DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Il bene oggetto di pignoramento costituito da un appartamento al piano primo, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 11/06/2010 repertorio n. 61502, rogante Notaio Ferretto Lorenzo iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto



presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 22/06/2010 ai nn. 22432/13761 e registrato a Treviso (TV) il 22/06/2010 al n. 993/1T (cfr. con allegato n.01).

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

I beni sono gravati dalle seguenti trascrizioni e iscrizioni gravanti (cfr. con allegato n.05)

**TRASCRIZIONI**

Data	Reg. Gener	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
08.04.1992	11470	8976	Atto giudiziario - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/02/1992 del Tribunale di Treviso (ann. n.4416 del 06/10/2004 - CANCELLAZ.)		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6 <b>(ora Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109)</b>		
					Proprietà	1/1	
06.05.2002	17523	12477	Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione del 22/02/2002 rep.n. 48/2 del Ufficio del Registro		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6 <b>(ora Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109)</b>		
					Proprietà	1/1	
20.02.2003	7580	5465	Atto di divisione del 11/02/2003 rep.n. 44016 del Notaio Sandi Massimo Luigi		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6 <b>(ora Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109)</b>		
					Proprietà	1/1	
10.12.2003	53679	35807	Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione del 16/09/2003		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6 <b>(ora Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109)</b>		
					Proprietà	1/1	



			rep.n. 34/944 del Ufficio del Registro				
29.10.2004	45327	29397	Atto di compravendita del 22/10/2004 rep.n. 102926/21946 del Notaio Mammucari		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109 <b>(Ex. Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6)</b>		
					Proprietà	1/1	
22.06.2010	22432	13761	Atto di compravendita del 11/06/2010 rep.n. 61502/16445 del Notaio Ferretto		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109 <b>(Ex. Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6)</b>		
					Proprietà	1/1	
13.09.2010	32696	20323	Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità del 11/02/2003 rep.n. 44016 del Notaio Sandi Massimo Luigi		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6 <b>(ora Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109)</b>		
					Proprietà	1/1	
13.09.2010	32697	20324	Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità del 22/10/2004 rep.n. 102926/21946 del Notaio Paolo Mammucari		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109 <b>(Ex. Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6)</b>		
					Proprietà	1/1	
14.01.2022	909	663	Atto esecutivo - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/11/2021 rep.n. 6369 del Tribunale di Treviso	Veneto Banca S.p.À.	Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109 <b>(Ex. Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6)</b>		
					Proprietà	1/1	Esecutato



**ISCRIZIONI**

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
29.10.2004	45328	10800	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 22/10/2004 rep.n. 102927/21947 del Notaio Paolo Mammucari (Comunicaz. n. 3465 del 25/06/2010 - estinzione totale obbligazione avvenuta in data 11/06/2010. Cancellazione totale eseguita in data 12/07/2010 (art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993))		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109 <b>(Ex. Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6)</b>		
					Proprietà	1/1	
22.06.2010	22433	5011	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 11/06/2010 rep.n. 61503/16446 del Notaio Ferretto		Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.109 <b>(Ex. Sez.A - Fg.7 - Mn.39 - Sub.6)</b>		
					Proprietà	1/1	

**DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E PARTICOLARE DI CIASCUN BENE CHE LO COMPONE**

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento al piano primo come indicato nelle allegate planimetrie catastali (cfr. con allegato n.04). L'accesso pedonale



avviene da via Pisa ed è posto a circa 2 chilometri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

L'appartamento, sistemato su un piano fuori terra, al piano primo, ha una superficie calpestabile di mq.73,31.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq. 83,40.

L'alloggio in oggetto è composto dai seguenti vani:

P.Primo: Ingresso, Cucina-Pranzo, Soggiorno, Corridoio, Camera matrimoniale, Camera singola, Bagno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, realizzato sottotraccia, con prese e punti luce nei vari locali.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con terminali, per ogni appartamento, a soffitto ad aria. L'acqua calda sanitaria, prima centralizzata, è stata attualmente dismessa. Ogni alloggio si è dotato di scaldacqua autonomo.

#### **SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA**

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Treviso (TV), il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona B.1/122 (*parti della città contemporanea costituite da edificazione alta e ad*



elevata densità) normata dall'art. 36.2 delle Norme Tecniche Operative (cfr. con allegato n. 06)

- risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:

1. Concessione Edilizia Spec. n. 7/6-64 del 31.03.1964  
(cfr. con allegato n.07);
2. C.E. in variante Spec. n. 15/7-66 del 26.02.1966  
(riguardante il piano attico) (cfr. con allegato n.07);
3. Abitabilità/Agibilità Prot. n. 7702 del 28.03.1966  
(cfr. con allegato n.08);
4. Condono Edilizio per sanatoria parti comuni e di facciata con Autorizzazione in Sanatoria Prot. Gen. n. 41032-86 Spec. n. 6634 del 25.05.1990 (cfr. con allegato n.07);
5. Concessione in sanatoria Prot. Gen. n. 16555-86 Spec. n. 4558 del 20.01.1992 (cfr. con allegato n.07);
6. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 67747 Spec. N. 1430/04/AE del 15/09/2004 (cfr. con allegato n.07);
7. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) per l'accesso agli incentivi statali previsti dalla Legge 17.07.2020 n. 77 Superbonus 110% - Protocollo Pratica: REP\_PROV\_TV/TV-SUPRO/015344 del 05/07/2021;
8. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILAS) per l'accesso agli incentivi statali previsti dalla



Legge 17.07.2020 n. 77 Superbonus 110% - Protocollo  
Pratica: REP\_PROV\_TV/TV-SUPRO/0354688 del 24/11/2022  
(integrazione e variante della precedente);

9. Comunicazione Fine Lavori relativa all'intervento autorizzato con C.I.L.A. prot. 0153446 del 05/07/2021, e successiva variante C.I.L.A.S. prot. 0354688 del 24/11/2022 'Condominio TOWERHOUSE' - Protocollo Pratica: REP\_PROV\_TV/TV-SUPRO/039741 del 29/12/2023;

Si specifica che non è stato possibile reperire i progetti originari in quanto gli stessi sono stati sequestrati dalla Procura della Repubblica di Treviso in data 07.01.1974 e mai restituiti agli Uffici del Comune di Treviso. Detto sequestro era stato eseguito per un contenzioso tra il costruttore ed il Comune di Treviso in quanto pare che parte del fabbricato insisteva su area demaniale.

A seguito del sopralluogo effettuato, a seguito dell'analisi di tutte le Autorizzazioni Edilizie rilasciate, nonché a seguito di incontri con i tecnici responsabili dell'ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Treviso (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- Lievi Modifiche interne;

#### CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità



registrate sugli immobili ai sensi di quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa



vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. In base a quanto evidenziato sopra si dovrà quindi provvedere alla regolarizzazione sia della pratica catastale, sia della pratica tecnico-comunale. A seguito di ulteriore accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Treviso (TV), lo scrivente ha potuto quantificare i costi per la sanatoria delle opere realizzate non in conformità. Si è proceduto come indicato dall'art.36 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico per l'edilizia - in base al quale in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, si può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

**Nel caso in specie, trattandosi di lievi modifiche interne, il costo degli oneri per la sanatoria è stato stimato in circa 1.500,00 Euro (diconsi Euro millecinquecento//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 2.500,00 Euro (diconsi Euro duemilacinquecento//00).**

#### **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Alla data odierna lo scrivente può quindi esprimersi in relazione allo stato di occupazione dell'immobile



pignorato, ovvero se esso sia libero da persone e/o cose, dicendo che in base ai documenti raccolti ed ai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare è occupata dalla famiglia dell'esecutato.

Inoltre, da verifiche effettuate, non vi sono contratti di locazione in essere (cfr. con allegato n.09).

**VALORE DI VENDITA FORZATA (PREZZO A BASE D'ASTA)**

Segue tabella per la determinazione del valore di vendita forzata del bene immobile oggetto di stima, al netto delle decurtazioni:

Valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al punto 1.11.1	Euro	79.230,00
Riduzione per i vizi e per ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.8.3.	Euro	-4.000,00
Valore ridotto	Euro	75.230,00
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro	-18.807,50
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c.	Euro	-3.020,00
<b>Valore finale di vendita forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>53.402,50</b>

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 53.000,00 (diconsi Euro cinquantatremila//00).



#### **E.0. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI**

01. Atto di compravendita;
02. Visura catastale;
03. Estratto mappa catastale;
04. Planimetrie catastali;
05. Elenco formalità;
06. Estratto del Piano degli Interventi Comune di Treviso (TV);
07. Progetti edilizi legittimanti lo stato di fatto: autorizzazioni edilizie ed elaborati;
08. Autorizzazione di abitabilità;
09. Dichiarazione Agenzia delle Entrate sulla presenza di contratti d'affitto;
10. Documentazione fotografica;
11. Rapporto spese condominiali;



Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 42 pagine con 11 allegati, unitamente a tutta la documentazione consegnatami in sede di udienza di conferimento d'incarico, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Paese, 15 febbraio 2024

il C.T. incaricato  
Geom. Fabio Cian  
geom. Fabio Cian

