

TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 154/2023

* * * * *

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

nell'interesse di

"IQUERA ITALIA S.P.A. per AMCO S.P.A."

custode del compendio immobiliare pignorato

"I.V.G. DI TREVISO"

* * * * *

udienza del 23/10/2024

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * * * *

RELAZIONE FINALE

* * * * *



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| A.0. Premessa introduttiva | 3 |
| B.0. Le operazioni peritali | 3 |
| C.0. Formazione dei lotti | 5 |
| 1.0. Valutazione - Lotto | 5 |
| 1.1 Ubicazione e accessibilità del bene | 5 |
| 1.2 Identificazione catastale | 6 |
| 1.3 Confini del lotto | 6 |
| 1.4 Servitù attive e/o passive e gravami | 7 |
| 1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza | 7 |
| 1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie | 8 |
| 1.7 Descrizione generale del lotto | 9 |
| 1.7.1 Dimensioni | 10 |
| 1.7.2 Caratteristiche costruttive e finiture | 11 |
| 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 Diffformità rilevate | 16 |
| 1.9 Disponibilità dell'immobile | 20 |
| 1.10 Divisibilità | 21 |
| 1.11 Valutazione immobile | 21 |
| 1.11.1 Stima del più probabile valore di mercato | 25 |
| 1.11.2 Stima del valore di vendita forzata | 27 |
| D.0. Scheda per la pubblicità straordinaria | 29 |
| E.0. Elenco documenti allegati | 41 |



A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il giorno 19.02.2024, **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 13.03.2024.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Treviso (TV), località Santa Maria del Rovere, in via Piavesella civ.82. Trattasi di abitazione al piano terra e primo con area scoperta di pertinenza al piano terra.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 13.03.2024 lo scrivente ha provveduto al ritiro della documentazione presso il portale telematico della 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 22.07.2024 lo scrivente ha iniziato



il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia ubicato a Treviso (TV), località Santa Maria del Rovere, in via Piavesella civ.82, 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 06 giugno 2023, lo scrivente ha ritenuto necessario eseguire un aggiornamento e una verifica dello stesso.

- In data 13 marzo 2024 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento ed una verifica (*cf. con allegato n.05*), dai quali 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'abitazione al piano terra e primo con area scoperta di pertinenza al piano terra sita in via Piavesella civ.82 a Treviso (TV), località Santa Maria del Rovere, 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 in Provincia di Treviso (TV), a Treviso (TV), località Santa Maria del Rovere, in via Piavesella civ.82.

Trattasi di abitazione al piano terra e primo con area scoperta di pertinenza al piano terra.

L'accesso pedonale e carraio avvengono da stradina privata laterale di via Piavesella e l'immobile 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 C, Foglio 4, Particella 285, Subalterno 2 (immobile graffato con Sezione Urbana C, Foglio 4, Particella 868, Subalterno 1), via Piavesella n.82, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6 vani (superficie catastale 107 mq.), Rendita Euro 260,29 (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 4, Particella 868, Subalterno 2, via Piavesella n.82, Categoria F/1, Consistenza 182 mq. (cfr. con allegato n.02);

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Trattasi di abitazione al piano terra e primo con area scoperta di pertinenza al piano terra con i seguenti confini (cfr. con allegato n.02 e n.03):

Abitazione

- N - altra proprietà m.n. 2105
- E - altra proprietà m.n. 453 e m.n. 2006
- S - altra proprietà m.n. 288
- W - altra proprietà m.n. 867



1.4 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 a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva inerente, nonché la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti C.C., 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.

Si fa presente che con scrittura privata con sottoscrizione autenticata (*cf. con allegato n.01*) redatta dal Notaio Ucci di Treviso rep.n.51853 del 08/09/2004 gli esecutati si obbligavano a non alienare o locare l'alloggio di proprietà per un termine di 5 anni dalla data di sottoscrizione del su detto atto. Per cui, essendo passati vent'anni, si ritiene che tale formalità non vada ad influire sulla procedura.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento costituito da un'abitazione al piano terra e primo con area scoperta di pertinenza al



piano terra, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 28/03/2003 repertorio n. 49799, rogante Notaio Ucci Roberto iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 01/04/2003 ai nn. 13085/9039 e registrato a Treviso (TV) il 03/04/2003 al n. 2687 (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 |
|------------|------------|------------|---|-------------|--|-------|-----------|
| 01.04.2003 | 13085 | 9039 | Atto CV del 28/03/2003 rep.n. 49799 del Notaio Ucci di Treviso | | Sez.C - Fg.4- Mn.285 - Sub.2 (graffato con Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.1) | 1/1 | |
| | | | | | Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.2 | | |
| 20.10.2004 | 43475 | 28248 | Atto d'obbligo di non alienazione del 08/09/2004 rep.n. 51853 del Notaio Ucci di Treviso | | Sez.C - Fg.4- Mn.285 - Sub.2 (graffato con Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.1) | 1/1 | |
| | | | | | Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.2 | | |
| 05.06.2023 | 20598 | 14808 | Atto esecut. o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/05/2023 rep.n. 1944 del Tribunale di Treviso | AMCO S.p.a. | Sez.C - Fg.4- Mn.285 - Sub.2 (graffato con Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.1) | 1/1 | Esecutati |
| | | | | | Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.2 | | |



ISCRIZIONI

| Data | Reg. Gener | Reg. Part | Titolo | Creditore | Diritto | Quota | Debitore |
|------------|------------|-----------|---|-------------------|--|-------|----------|
| 01.04.2003 | 13086 | 2915 | Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 28/03/2003 rep.n. 49800 del Not. Ucci di Treviso (1. Annotaz. n. 6222 del 15/10/2008 - SURROGA ART. 8 COMMA 2 DEL D.L. 7/2007) 2. Iscrizione n. 656 del 09/02/2023) | | Sez.C - Fg.4- Mn.285 - Sub.2 (graffato con Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.1) Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.2 | | |
| | | | | | Proprietà | 1/1 | |
| 24.05.2016 | 16569 | 2863 | Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 13/06/2014 rep.n. 5980/2014 del Tribunale di Treviso | Compass Banca Spa | Sez.C - Fg.4- Mn.285 - Sub.2 (graffato con Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.1) Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.2 | | |
| | | | | | Proprietà | 1/1 | |
| 09.02.2023 | 4902 | 656 | Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 28/03/2003 rep.n. 49800 del Notaio Ucci di Treviso | AMCO S.p.a. | Sez.C - Fg.4- Mn.285 - Sub.2 (graffato con Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.1) Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.2 | | |
| | | | | | Proprietà | 1/1 | |

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di valutazione è un'abitazione al piano terra e primo con area scoperta di pertinenza al piano terra come indicato nelle allegate planimetrie catastali



(cfr. con allegato n.04). L'accesso pedonale e carraio avvengono da stradina privata laterale di via Piavesella e l'immobile 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. Terra | Veranda-ingresso | mq. 6,98 | |
| P. Terra | Ingresso | mq. 14,87 | 2,97 ml. |
| P. Terra | Soggiorno | mq. 15,10 | 2,97 ml. |
| P. Terra | Cucinotto | mq. 4,14 | |
| P. Terra | Veranda-rip. | mq. 5,49 | 2,05 ml. |
| P. Terra | W.c. | mq. 2,37 | 2,00 ml. |
| P. Terra | Ripostiglio | mq. 3,76 | |
| P. Terra | Ripostiglio | mq. 9,30 | |
| P. Terra | TOTALE | mq. 62,01 | |
| P. Primo | Disimpegno | mq. 1,02 | 2,97 ml. |
| P. Primo | W.c. | mq. 5,00 | |
| P. Primo | Camera | mq. 15,10 | 2,97 ml. |
| P. Primo | Camera | mq. 12,91 | 2,97 ml. |
| P. Primo | TOTALE | mq. 34,03 | |



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;
- Cf. 0,700 Per veranda ingresso;
- Cf. 0,400 Per verande ripostigli in stato decadente in piena proprietà;
- Cf. 0,040 Per area scoperta esclusiva di proprietà;

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

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA | Cf. | SUPERFICIE CONV./COMM. |
|-----------------------|------------------|-------|------------------------|
| Vani principali | mq. 87,96 | 1,000 | mq. 87,96 |
| Veranda ingresso | mq. 7,26 | 0,700 | mq. 5,08 |
| Veranda / ripostiglio | mq. 5,73 | 0,400 | mq. 2,29 |
| Ripostigli | mq. 18,33 | 0,400 | mq. 7,33 |
| Area scoperta | mq. 182,00 | 0,040 | mq. 7,28 |
| TOTALE | | | mq. 109,94 |



1.7.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

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

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 doppio vetro al piano primo e vetro singolo al piano terra, dotati di scuri in legno color marrone scuro.

Il portoncino d'ingresso è con finitura in legno.

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 di tutti i locali compresi i ripostigli al piano terra (*cf. con allegato n. 09*).

La parete del locale "cucinetto" è parzialmente rivestita con piastrelle di ceramica di medio formato.



I pavimenti dei vari locali sono rivestiti con piastrelle ceramiche di medie dimensione tranne nelle camere che presentano moquette come anche nelle scale di collegamento tra i due piani.

Il w.c. al piano terra ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di media dimensione ed è dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia.

Il bagno al piano primo ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di media dimensione ed è dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia.

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

In tutti i locali sono installati termosifoni di colore chiaro, posizionati principalmente lungo le pareti perimetrali verso l'esterno.

Il riscaldamento avviene tramite termosifoni collegati ad una caldaia autonoma posta in cucinotto; la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia descritta sopra.

Si vuole sottolineare che la presente caldaia attualmente non è funzionante.

Per quanto riguarda i ripostigli al piano terra presentano pavimento in cls liscio, pareti e soffitti intonacati di



color tenue, porte di accesso in metallo/legno e serramenti in metallo singolo vetro.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi molto 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 gode di un'area scoperta di 182,00 mq. identificata come Sezione Urbana C, Foglio 4, Particella 868, Subalterno 2.

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

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.2/126 (*parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino*) normata dall'art. 36.3 delle Norme Tecniche Operative (*cfr. con allegato n. 06*).

Inoltre il presente immobile è stato inserito negli "Edifici e compendi dell'architettura del Novecento" normato dall'art. 20.2 comma 1.6 delle Norme Tecniche Operative (cfr. con allegato n. 06).

1.8.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Premesso

- che il bene immobile pignorato è costituito da un'abitazione al piano terra e primo con area scoperta di pertinenza al piano terra;

- che la prima denuncia catastale risale al 20 agosto 1986;

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:

1. Concessione Edilizia n. 26/44 del 22 dicembre 1959 prot. gen. 38018 (*cfr. con allegato n.07*);



2. Concessione Edilizia n. 74/11-86 del 13 maggio 1986
prot. gen. 2893 (cfr. con allegato n.07)

(riguardante solamente l'installazione di pensiline
esterne; si precisa che nel fabbricato oggetto della
presente perizia non era prevista nessuna
installazione);

3. Concessione Edilizia in sanatoria Spec. n. 5487 del
05 marzo 1990 prot. gen. 26067-86 (cfr. con allegato

n.07) (riguardante solamente la costruzione di
ripostiglio, trasformazione di ripostiglio in w.c.,
costruzione di veranda, ampliamento di ripostiglio
retrostante);

Si fa presente che il fabbricato è stato oggetto di
ristrutturazione nel 1959 (vedasi titoli edilizi citati
sopra) da parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari di
Treviso e quindi trattasi di "edilizia sovvenzionata" che a
parere del sottoscritto non è oggetto della riforma
L.178/2020.

1.8.3 DIFFORMITA' RILEVATE

A seguito del sopralluogo effettuato (data la parziale
accessibilità dei locali non si è potuto procedere con la
verifica completa delle misure, ma si è proceduto con delle
verifiche parziali), 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, tenuto conto delle misure parziali effettuate, sussistono le seguenti difformità:

- Lievi modifiche interne e prospettiche;

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, cioè 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, a seguito di verifica del Regolamento Edilizio del Comune di Treviso (TV), si evidenzia che l'art. 100, comma 4, (cfr. con allegato n.06) indica, per i fabbricati esistenti, che:

"Fatte salve le tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001, nel caso siano riscontrate difformità da nulla osta/licenze edilizie depositati agli atti del Comune, in relazione alla specifica normativa comunale susseguitasi nel tempo ed alle relative previsioni e modalità di presentazione dei progetti e relative varianti, con particolare riferimento ad immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio per le varianti, richiamato all'art. 9-bis del DPR 380/2001, al



fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali la legittimità è riconosciuta alla presenza di tutte le seguenti condizioni, ed è dichiarata da tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, con apposita dichiarazione asseverata:

- il titolo abilitativo sia stato rilasciato in data antecedente al 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge n. 765/1967 che ha esteso l'obbligo di licenza edilizia su tutto il territorio comunale);

- le opere siano state eseguite nel corso di una nuova costruzione e/o modifica dei fabbricati (ristrutturazione edilizia, ampliamento, ecc.) nel periodo compreso tra la data di inizio lavori e la data di fine lavori. Tale condizione dovrà essere attestata con dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario;

- per tali interventi sia stato successivamente rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, ancorché redatto in maniera indicativa come da prassi dell'epoca, anche in seguito ad apposito sopralluogo effettuato da ufficiali sanitari, che dava atto della conformità ed usabilità di quanto realizzato"

Visto l'art. 100, comma 4, visto la L.105/2024 "conversione al D.L. 69/2024 Salvacasa" e vista la Concessione Edilizia si evidenzia che non sono previsti oneri/costi per la



redazione di pratiche in sanatoria solamente per la parte riguardante l'abitazione principale.

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 28/03/2003 repertorio n. 49799, rogante Notaio Ucci Roberto iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 01/04/2003 ai nn. 13085/9039 e registrato a Treviso (TV) il 03/04/2003 al n. 2687 (cfr. 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 21 marzo 2024 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso (cfr. con allegato n.08).

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 disabitata.

1.10 DIVISIBILITA'

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

- M.n.285 - Sub.2 (graff. con Mn.868 - Sub.1) abitazione:
quota di 1/1;
- Mn.868 - Sub.2 (area scoperta di pertinenza): 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 penitenziale, 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 molto 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.



| Identificazione | Sup. | Valore | €/mq. |
|---|---------|---------------|---------|
| | Lorda | Compravendita | |
| Abitazione in via Piavesella (compravendita 2024 - immobile ante anno 1967) | mq. 98 | € 141.000,00 | 1438,78 |
| Abitazione in via Fontane (asta 2024 - immobile ante anno 1967) | mq. 172 | € 76.500,00 | 444,77 |
| Abitazione in via Madonnetta (compravendita 2024 - immobile anno 1900) | mq. 280 | € 250.000,00 | 892,86 |

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 900,00.

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

Superficie conv./commerciale x Valore unitario a mq. =

mq.109,94 x Euro/mq. 900,00 = Euro 98.946,00

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 si precisa che da informazioni assunte al sopralluogo del 08.05.2024 è emerso che il condominio non è dotato di amministratore e non è stato pertanto possibile appurare se vi siano situazioni debitorie nei confronti del condominio. Pare che l'ordinaria amministrazione venga gestita in autonomia dai condòmini stessi con turnazioni periodiche nelle incombenze condominiali.

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 | 98.946,00 |
| Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia dei vizi del bene e per i costi di smaltimento di tutto il materiale presente al suo interno | Euro | -21.768,12 |
| Valore finale di vendita forzata | Euro | 77.177,88 |

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 77.000,00 (diconsi Euro settantasettemila//00).



TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 154/2023

* * * * *

LOTTO 1 - SCHEDA PER PUBBLICITA'

BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Treviso (TV), località Santa Maria del Rovere, in via Piavesella civ.82. Trattasi di abitazione al piano terra e primo con area scoperta di pertinenza al piano terra.

UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), a Treviso (TV), località Santa Maria del Rovere, in via Piavesella civ.82.

Trattasi di abitazione al piano terra e primo con area scoperta di pertinenza al piano terra.

L'accesso pedonale e carraio avvengono da stradina privata laterale di via Piavesella e l'immobile 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 C, Foglio 4, Particella 285, Subalterno 2 (immobile



graffato con Sezione Urbana C, Foglio 4, Particella 868, Subalterno 1), via Piavesella n.82, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6 vani (superficie catastale 107 mq.), Rendita Euro 260,29 (cfr. con allegato n.02);

- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 4, Particella 868, Subalterno 2, via Piavesella n.82, Categoria F/1, Consistenza 182 mq. (cfr. con allegato n.02);

CONFINI

Trattasi di abitazione al piano terra e primo con area scoperta di pertinenza al piano terra con i seguenti confini (cfr. con allegato n.02 e n.03):

Abitazione

- N - altra proprietà m.n. 2105
- E - altra proprietà m.n. 453 e m.n. 2006
- S - altra proprietà m.n. 288
- W - altra proprietà m.n. 867

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 a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva



inerente, nonché la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti C.C.,

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.

Si fa presente che con scrittura privata con sottoscrizione autenticata (*cfr. con allegato n.01*) redatta dal Notaio Ucci di Treviso rep.n.51853 del 08/09/2004 gli esecutati si obbligavano a non alienare o locare l'alloggio di proprietà per un termine di 5 anni dalla data di sottoscrizione del su detto atto. Per cui, essendo passati vent'anni, si ritiene che tale formalità non vada ad influire sulla procedura.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento costituito da un'abitazione al piano terra e primo con area scoperta di pertinenza al piano terra, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 28/03/2003 repertorio n. 49799, rogante Notaio Ucci Roberto iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 01/04/2003



ai nn. 13085/9039 e registrato a Treviso (TV) il
03/04/2003 al n. 2687 (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 |
|------------|------------|------------|---|----------------|---|-------|-----------|
| 01.04.2003 | 13085 | 9039 | Atto CV del 28/03/2003 rep.n. 49799 del Notaio Ucci di Treviso | | Sez.C - Fg.4- Mn.285 - Sub.2 (graffato con Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.1) | 1/1 | |
| | | | | | Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.2 | | |
| 20.10.2004 | 43475 | 28248 | Atto d'obbligo di non alienazione del 08/09/2004 rep.n. 51853 del Notaio Ucci di Treviso | | Sez.C - Fg.4- Mn.285 - Sub.2 (graffato con Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.1) | 1/1 | |
| | | | | | Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.2 | | |
| 05.06.2023 | 20598 | 14808 | Atto esecut. o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/05/2023 rep.n. 1944 del Tribunale di Treviso | AMCO S.p.a. | Sez.C - Fg.4- Mn.285 - Sub.2 (graffato con Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.1) | 1/1 | Esecutati |
| | | | | | Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.2 | | |

ISCRIZIONI

| Data | Reg. Gener | Reg. Part | Titolo | Creditore | Diritto | Quota | Debitore |
|------------|------------|-----------|---|-----------|---|-------|----------|
| 01.04.2003 | 13086 | 2915 | Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 28/03/2003 rep.n. | | Sez.C - Fg.4- Mn.285 - Sub.2 (graffato con Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.1) | 1/1 | |
| | | | | | Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.2 | | |



| | | | | | | | |
|------------|-------|------|---|----------------------|---|-----------|-----|
| | | | 49800 del Not. Ucci di Treviso (1. Annotaz. n. 6222 del 15/10/2008 - SURROGA ART. 8 COMMA 2 DEL D.L. 7/2007) 2. Iscrizione n. 656 del 09/02/2023) | | | | |
| 24.05.2016 | 16569 | 2863 | Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 13/06/2014 rep.n. 5980/2014 del Tribunale di Treviso | Compass Banca Spa | Sez.C - Fg.4- Mn.285 - Sub.2 (graffato con Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.1) Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.2 | Proprietà | 1/1 |
| 09.02.2023 | 4902 | 656 | Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 28/03/2003 rep.n. 49800 del Notaio Ucci di Treviso | AMCO S.p.a. | Sez.C - Fg.4- Mn.285 - Sub.2 (graffato con Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.1) Sez.C - Fg.4- Mn.868 - Sub.2 | Proprietà | 1/1 |

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

L'immobile oggetto di valutazione è un'abitazione al piano terra e primo con area scoperta di pertinenza al piano terra come indicato nelle allegate planimetrie catastali (cfr. con allegato n.04). L'accesso pedonale e carroia avvengono da stradina privata laterale di via Piavesella e



l'immobile è posto a circa 2 chilometri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

L'abitazione, sistemata su due piani fuori terra, ha una superficie calpestabile di mq.96,04 oltre a circa mq. 182 di area scoperta.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq. 109,94.

L'immobile in oggetto è composto dai seguenti vani:

P.Terra: Veranda-ingresso, ingresso, soggiorno, cucinotto, veranda-rip., w.c., n.2 ripostigli e area scoperta.

P.Primo: Disimpegno, w.c., camera matrimoniale e camera singola.

Si evidenziano ampie aree interessate da muffa ed umidità, sulle pareti e sui soffitti di tutti i locali compresi i ripostigli al piano terra(*cf. con allegato n. 9*).

Si vuole sottolineare che la caldaia attualmente presente non è funzionante.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi molto scarso.



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.2/126 (*parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino*) normata dall'art. 36.3 delle Norme Tecniche Operative (*cf. con allegato n. 06*).

Inoltre il presente immobile è stato inserito negli "Edifici e compendi dell'architettura del Novecento" normato dall'art. 20.2 comma 1.6 delle Norme Tecniche Operative (*cf. con allegato n. 06*).

- risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie:

1. Concessione Edilizia n. 26/44 del 22 dicembre 1959
prot. gen. 38018 (*cf. con allegato n.07*);

2. Concessione Edilizia n. 74/11-86 del 13 maggio 1986
prot. gen. 2893 (*cf. con allegato n.07*)

(riguardante solamente l'installazione di pensiline esterne; si precisa che nel fabbricato oggetto della presente perizia non era prevista nessuna installazione);



3. Concessione Edilizia in sanatoria Spec. n. 5487 del 05 marzo 1990 prot. gen. 26067-86 (cfr. con allegato n.07) (riguardante solamente la costruzione di ripostiglio, trasformazione di ripostiglio in w.c., costruzione di veranda, ampliamento di ripostiglio retrostante);

Si fa presente che il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione nel 1959 (vedasi titoli edilizi citati sopra) da parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Treviso e quindi trattasi di "edilizia sovvenzionata" che a parere del sottoscritto non è oggetto della riforma L.178/2020.

A seguito del sopralluogo effettuato (data la parziale accessibilità dei locali non si è potuto procedere con la verifica completa delle misure, ma si è proceduto con delle verifiche parziali), 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, tenuto conto delle misure parziali effettuate, sussistono le seguenti difformità:

- Lievi modifiche interne e prospettiche;

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, a seguito di verifica del Regolamento Edilizio del Comune di Treviso (TV), si evidenzia che l'art. 100, comma 4, (cfr. con allegato n.06) indica, per i fabbricati esistenti, che:

"Fatte salve le tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001, nel caso siano riscontrate difformità da nulla osta/licenze edilizie depositati agli atti del Comune, in relazione alla specifica normativa comunale susseguitasi nel tempo ed alle relative previsioni e modalità di presentazione dei progetti e relative varianti, con particolare riferimento ad immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio per le varianti, richiamato all'art. 9-bis del DPR 380/2001, al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali la legittimità è riconosciuta alla presenza di tutte le seguenti condizioni, ed è dichiarata da tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, con apposita dichiarazione asseverata:

- il titolo abilitativo sia stato rilasciato in data antecedente al 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore



della Legge n. 765/1967 che ha esteso l'obbligo di licenza edilizia su tutto il territorio comunale);

- le opere siano state eseguite nel corso di una nuova costruzione e/o modifica dei fabbricati (ristrutturazione edilizia, ampliamento, ecc.) nel periodo compreso tra la data di inizio lavori e la data di fine lavori. Tale condizione dovrà essere attestata con dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario;

- per tali interventi sia stato successivamente rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, ancorché redatto in maniera indicativa come da prassi dell'epoca, anche in seguito ad apposito sopralluogo effettuato da ufficiali sanitari, che dava atto della conformità ed usabilità di quanto realizzato"

Visto l'art. 100, comma 4, visto la L.105/2024 "conversione al D.L. 69/2024 Salvacasa" e vista la Concessione Edilizia si evidenzia che non sono previsti oneri/costi per la redazione di pratiche in sanatoria solamente per la parte riguardante l'abitazione principale.

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 disabitata. Inoltre, da verifiche effettuate, non vi sono contratti di locazione in essere (cfr. con allegato n.08).

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 | 98.946,00 |
| Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia dei vizi del bene e per i costi di smaltimento di tutto il materiale presente al suo interno | Euro | -21.768,12 |
| Valore finale di vendita forzata | Euro | 77.177,88 |

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 77.000,00 (diconsi Euro settantasettemila//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. Dichiarazione Agenzia delle Entrate sulla presenza di contratti d'affitto;
09. Documentazione fotografica;



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 9 allegati, unitamente a tutta la documentazione consegnatami in sede di udienza di conferimento d'incarico, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Paese, 18 settembre 2024

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

