

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 386/2024 R.G.E. promossa da:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a., con Avv. Marco Ripa

Contro

■■■■ ■■■■ ■■■■

G.E. : Dott. LEONARDO BIANCO

Esperto Estimatore: Arch. GATTO PAOLO

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI
ex art.173.bis disp. att. c.p.c.



TRIBUNALE DI TREVISO

Es. imm. N. RGE. 386/2024

Sezione Esecuzioni Immobiliari

	INDICE	<i>pag. 2</i>
	<i>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI Incarico-Quesito Premessa Verifica completezza documentazione Comoda divisibilità degli immobili Creditori intervenuti Creditori non intervenuti</i>	<i>pag.6</i>
	LOTTO UNICO	<i>pag. 9</i>
1	<i>INDIVIDUAZIONE DEI BENI Introduzione Agenzia del Territorio Identificazione catastale Confini Attuale intestazione</i>	<i>pag. 9</i>



	<p><i>Conformità Catastale</i></p> <p><i>Regolamento e atti del Condominio</i></p>	
2	<p><i>SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE</i></p> <p><i>UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-</i></p> <p><i>TERRITORIO</i></p> <p><i>Titoli di provenienza</i></p> <p><i>Servitù e precisazioni immobiliari</i></p> <p><i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i></p>	<i>pag. 18</i>
3	<p><i>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i></p> <p><i>Caratteri generali del fabbricato</i></p> <p><i>Materiali impiegati</i></p> <p><i>Abitazione, unità imm. sub.4</i></p> <p><i>Autorimessa, unità imm. sub.12</i></p> <p><i>Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli immobili pignorati</i></p>	<i>pag. 24</i>
4	<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i>	<i>pag. 30</i>
5	<i>CONTRATTO DI LOCAZIONE</i>	<i>pag. 30</i>
6	<p><i>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA</i></p> <p><i>URBANISTICA</i></p> <p><i>Destinazione urbanistica</i></p> <p><i>Pratiche edilizie</i></p> <p><i>Provvedimenti sanzionatori</i></p> <p><i>Conformità dei fabbricati</i></p>	<i>pag. 30</i>



	<i>Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle spese per la regolarizzazione</i>	
7	<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</i>	<i>pag. 36</i>
8	<i>CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI</i> <i>Stima dell'immobile</i> <i>Consistenza analitica e Valutazione</i>	<i>pag. 36</i>
9	<i>DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE</i>	<i>pag. 44</i>
	<i>Elenco allegati</i>	<i>pag. 44</i>
	<i>Allegati</i>	

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 386/2024 promossa da:

- ESECUTANTE

Contro

- ESECUTATO





RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto **Arch. PAOLO GATTO**, professionista con studio in Treviso, via Borgo Fiume 35, a seguito della nomina conferita dal Sig. **G.E. Dott. Leonardo Bianco** in data 25.06.2025 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione C.p.c.**

PREMESSA

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva ad accertare quanto richiesto in via preliminare dal Giudice, ossia a rispondere al seguente quesito: "*l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato*". Sulla base delle informazioni reperite effettuando accesso agli atti presso il "*Servizio Attività Edilizia*" del Comune di Istrana (Tv) si è constatato che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in tutto o in parte con risorse pubbliche. Pertanto lo scrivente ha proseguito le operazioni di stima e ha redatto la presente relazione di stima.

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE di cui all'art. 567, 2 comma c.p. c.

Lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il creditore precedente ha depositato una Certificazione Notarile risalente a Ottobre 2024 (v. all. n. 4), per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità (successive alla data di detto certificato) ha provveduto ad effettuare una nuova verifica presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si veda l'ispezioni ipotecaria aggiornata riportata nell' allegato all. n. 5) constatando che, dalla data della trascrizione del pignoramento



al 03.12.2025, non sono state presentate ulteriori formalità. Riscontrava altresì presenza di tutta la documentazione tecnica (piante catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché del titolo di provenienza originario dell'immobile. Il sottoscritto, pertanto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue precisando che **i beni in oggetto della presente esecuzione fanno parte, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, di un lotto.**

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, **che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento** che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che **la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso**”.*

Considerato che il valore di stima di un bene, *“tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*, deve individuare il grado di apprezzamento ordinario del mercato, e in base a quanto sopra esposto, il sottoscritto esperto estimatore, tenuto conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi, **rilievi eseguiti** e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che **i beni in oggetto della presente relazione sono tali da formare per caratteristiche intrinseche e per tipologia LOTTO UNICO** che comprende: appartamento ad uso civile



abitazione posto al piano terra e magazzino a piano interrato, con pertinenziale locale autorimessa a piano interrato facenti parte di un fabbricato a più alloggi, sito in Comune di Istrana (Tv), località “Ospedaletto”, Via Monsignor Bacchion n. 6 (v. *all.doc. fotografica e planimetrie*).

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura in epigrafe, alla data del 02.12.2025 previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, è presente:

- 1 Il procedente **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**, con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39, C.F. 05828330638, iscritta all'Albo degli intermediari finanziari ex art. 106 D.Lgs. 385/93 al n° 6 (di seguito AMCO), [REDACTED], in virtù di procura conferita dall'amministratore delegato della società con atto pubblico a rogito del notaio dott. Angelo Busani in data 18/1/2023 rep. 57.362, racc. 26.786, registrato a Milano DPI il 19/11/2023 n. 3081 serie I T, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Ripa con studio in Padova, Galleria Trieste, n. 5
- 2 **Agenzia Entrate Riscossione Agente** della riscossione per l'intero territorio nazionale, C.F. 13756881002, con sede in Roma, via G. Grezar 14, elettivamente domiciliata in Via Asproni 13 Cagliari, rappresentata da Martis Manuela in forza di procura speciale 1 ottobre 2024 Rep. N. 181634 Raccolta N. 12807, autenticata dal Dott. Andrea de Nicola, Notaio in Roma (ex art. 41 Dlg. N. 112 del 13.04.1999).

BENI PIGNORATI IN COMUNE DI ISTRANA (TREVISO)

LOTTO UNICO

L'esecutato sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.



██████████, residente in ██████████, sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso è proprietario per la quota di 1/1 del diritto della piena proprietà dei beni siti a Istrana (Tv) descritto come segue:

1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.1 INTRODUZIONE

Trattasi di appartamento ad uso “*civile abitazione*” posto al piano terra con magazzino al piano interrato e da una pertinenziale autorimessa a piano interrato, edificato con **Permesso di costruire n. 80/2005, 81/2005 del 03.05.2005 e n. 176 del 12.10.2006** che si presenta in discrete condizioni di manutenzione, facenti parte di un fabbricato a più alloggi, sito in Comune di Istrana (Tv) in località Ospedaletto (Tv) Via Mons. Bacchion n. 6, cui sono ubicati i beni oggetto di stima; è indicato nelle planimetrie seguenti:





ESTRATTO DI MAPPA





FOTOGRAMMETRICO

1.2 - AGENZIA DEL TERRITORIO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è censita come segue:

CATASTO FABBRICATI Comune di Istrana (Tv)

Sezione D, Foglio 3

particella n. **598 Sub 4**, cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4,5 vani, Superficie Catastale:
totale: mq 107 escluse aree scoperte: mq 96, rendita € 395,09 sita alla via Monsignor Eugenio
Bacchion piano S1-T;



particella n. **598 Sub 12**, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 31mq, Superficie Catastale: totale: mq 35, rendita € 81,65 sita alla via Monsignor Eugenio Bacchion piano S1
(v. all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni).

CATASTO TERRENI Comune di Istrana (Tv)

Foglio 23

particella n. **598**, Ente urbano are 08 ca 00

(v. all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni):

1.3 CONFINI

Al Catasto Fabbricati

L'appartamento, **particella n. 598 Sub 4**, confina da nord in senso orario, con sub. 1, sub.5, sub.2, MN. 550 salvo altri.

L'autorimessa, **particella n. 598 Sub 12**, confina da nord in senso orario, con sub. 13, sub. 1 e sub.6, muri di contenimento.

Al Catasto Terreni

Il complesso edilizio in cui è inserito l'immobile oggetto di procedimento esecutivo ed il terreno di cui **la particella 598**, formanti un corpo unico, confina da nord in senso orario, con **particelle n. 590, 552**, con **Via Monsignor Bacchion**, con **particella n. 562, 456**.

ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati alla data del 12.12.25 gli immobili, oggetto della procedura eretti sopra l'area identificata al Catasto Terreni come sopra, sono intestati a:

sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
residente in residente in [REDACTED] ([REDACTED]) (v. all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni).

1.5 - CONFORMITA' CATASTALE

Le unità immobiliari (particella 566 sub 47 e sub 37) come rilevate nel sopralluogo in data



03.09.2025 **presentano difformità** rispetto alla planimetria catastale depositate presso il Catasto Fabbricati in data 11.10.2006.

1.6 - REGOLAMENTO E ATTI DEL CONDOMINIO

Il condominio, denominato “RESIDENZA GIARDINO”, è disciplinato dal Regolamento di Condominio con allegate Tabelle Millesimali, depositato presso “ *Amministrazioni Immobili* [REDACTED] ”, [REDACTED] - P.I.: [REDACTED].

Descrizione del fabbricato

L'edificio in esame, il fabbricato denominato condominio "Residenza Giardino" sorge in comune di Istrana (TV), frazione "Ospedaletto", in via Monsignor Bacchion, su un'area contraddistinta dal mappale n. 598, sezione D, foglio n. 3, comune di Istrana, al catasto dei fabbricati di Treviso, e consta di un unico corpo di fabbrica di complessivi otto alloggi; il complesso è elevato a tre piani fuori terra ed un unitario piano interrato adibito ad autorimessa e magazzini; le quattro unità immobiliari poste al piano terra sono dotate di corti esclusive. Di proprietà del condominio sono la corsia di manovra dei garage, la rampa scivolo il vano tecnico dei contatori posto al piano interrato, oltre al disposto dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Quote dei Condomini

I diritti di ciascun condomino sulle cose comuni sono proporzionali ai valori delle rispettive proprietà individuali, che corrispondono a quelle indicate nella TABELLA "I" allegata al regolamento di condominio. Detta tabella, che costituisce la base di calcolo di tutte le successive, può essere rivista o modificata solo con il consenso unanime di tutti i partecipanti, oppure dall'assemblea a maggioranza, nei casi di cui all'art. 69 DD AA del C.C., oltre naturalmente ai casi che comportano variazioni di valore conseguenti al cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari (*v. all. n. 4 regolamento e atti del” Condominio”* -



art. 5).

Proprietà comune

Sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che si intendono indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti o locali o cose o impianti che in base agli atti di acquisto individuali, non risultano essere di proprietà singola ed individuale attribuita anche ad un solo condomino. Salvo atto scritto contrario sono di proprietà e di uso comune:

1. l'area su cui sorge il condominio, considerata tutt'uno con le sue pertinenze ed accessori, compreso il sottosuolo, le fondamenta, il tetto, il cornicione di gronda, le grondaie, le strutture in C. A., i muri maestri, i muri d'ambito e i muri perimetrali e di facciata, i pilastri e gli architravi ed i muri necessari alla staticità dell'edificio.

2. la rampa d'accesso ai garage e quelle antistanti al fabbricato, i serramenti ed infissi, gli impianti tecnologici e non che sono nelle parti comuni, fino agli attacchi con le singole proprietà

3. l'esteticità delle facciate, sia verso strada che verso gli altri lati, anche se di proprietà esclusiva, come i balconi, le ringhiere, le finestre, le tende, le veneziane visibili dall'esterno, ecc. ecc. e come tali soggette alle prescrizioni dell'assemblea per quanto si riferisce alle fogge ed ai colori, indipendentemente dalla spesa di conservazione che, per la facciata, compresa la parte esterna degli scuri, sono a carico del condominio, mentre per la parte interna degli scuri e le finestre, compreso il rivestimento degli stipiti, sono a carico dei rispettivi condomini.

4. le pareti interne non portanti che separano le unità immobiliari tra di loro sono comuni ai proprietari delle unità stesse, come pure sono comuni al condominio i muri (non portanti) che separano le proprietà comuni da quelle esclusive (v. *all. n. 4 - Regolamento e atti del "Condominio"*, art. 6).

Destinazione delle cose comuni

L'uso delle cose comuni è consentito a ciascun condomino nella misura più ampia senza



riguardo alle norme sulle servitù e sulle distanze fra costruzioni stabilite dalla disciplina edilizia in vigore, purché venga rispettata la destinazione prima delle stesse e non venga impedito agli altri partecipanti di fare altrimenti (v. *all. n. 4 – Regolamento e atti del “Condominio”, art. 7*).

RIPARTIZIONE SPESE

Spese inerenti a parti comuni a tutti ed impianti indivisibili

Le spese per l'ordinaria e straordinaria manutenzione nonché per le innovazioni delle parti comuni a tutti i condomini di cui all'art. 1 e ai punti 1 e 3 dell'art. 6 del presente documento, quelle per l'assicurazione dell'edificio, quelle che l'assemblea deliberasse di assumere e quelle di amministrazione, saranno ripartite tra tutti i condomini in base alle quote stabilite nella **TABELLA "I" (proprietà generale)**, allegate al presente regolamento (v. *all. n. 4 Regolamento e atti del “Condominio”, art. 13*).

Spese inerenti a parti, cose ed impianti di proprietà comune

Le spese relative alla pulizia, all'illuminazione, quelle sostenute per l'ordinaria e straordinaria manutenzione o innovazione dei due vani scala (sub. 2 comune alle unità immobiliari di cui ai sub. 8 e 9 - sub. 3 comune alle unità immobiliari di cui ai sub. 10 e 11), nonché quelle per l'ordinaria e straordinaria manutenzione o innovazione degli impianti ad esse relativi (elettrico, del citofono, ecc ...) dovranno essere ripartite sulla base della **TABELLA "2a" (per il riparto delle spese relative alla scala A)** e **TABELLA "2b" (per il riparto delle spese relative alla scala B)** allegata al presente regolamento. Per quanto concerne la scala che dal marciapiede pubblico scende nell'area di manovra al piano interrato si fa espressamente riferimento all'articolo successivo (v. *all. n. 4- Regolamento e atti del “Condominio” – art. 14*).



Spese inerenti a parti, cose ed impianti dell'autorimessa comune.

Le spese relative alla pulizia, all'illuminazione, quelle sostenute per l'ordinaria e straordinaria manutenzione o innovazione dell'autorimessa comune, nonché quelle per l'ordinaria e straordinaria manutenzione o innovazione degli impianti ad essa relativi saranno ripartite sulla base della **TABELLA "3" (corsia di manovra interrata e rampa scivolo)** allegata al presente regolamento. Allo stesso modo dovranno essere ripartite le spese relative alla pulizia dello scivolo e dell'area di manovra, nonché quelle sostenute per l'ordinaria e straordinaria manutenzione o innovazione delle pompe per il deflusso delle acque piovane e degli impianti relativi (v. *all. n. 4 - Regolamento e atti del "Condominio", art. 15*). La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascuno condomino è proporzionata al valore della sua proprietà esclusiva, espressa in millesimi come da Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio a norma di quanto disposto negli artt. 68, 1123,1124,1126 e 1136 del C.c. Le spese di gestione annuali (ripartizione fam. ██████████) ammontano a circa 660,00 € annue.

Il bilancio consuntivo - Esercizio ordinario "2023/2024" dal 01.03.23 al 28.02.24 riguarda:

- 1- Spese Generali di Proprietà: tot. € - 866,31 (ripartizione fam. ██████████) tot. - € 112,11).
- 2- Spese di Conduzione tot. € - 2.407,19 (ripartizione fam. ██████████) tot. - € 311,51).
- 3- Spese Scala 1 tot. € - 2.407,19 (ripartizione fam. ██████████) tot. - € 0,00).
- 4- Spese Scala 2 tot. € - 81,16 (ripartizione fam. ██████████) tot. - € 0,00).
- 5- Spese di Amministrazione tot. € -1.400,00 (ripartizione fam. ██████████) tot. - € 181,18).
- 6- Spese Interrato tot. € - 428,36 (ripartizione fam. ██████████) tot. - € 58,52).
- 7- Spese Tutti uguali tot. € - 215,00 (ripartizione fam. ██████████) tot. - € 20,36).
- 8- Spese Personali tot. € - 106,80 (ripartizione fam. ██████████) tot. - € 106,80).
- 9- Saldo Es. prec. € -2-148,02 (ripartizione fam. ██████████) tot. - € 1.203,18).
- 10- Versamento Rate tot. € -3.281,07 (ripartizione fam. ██████████) tot. - € 0,00).



bilancio consuntivo - Esercizio ordinario “2024/2025” dal 01.03.24 al 28.02.25 riguarda :

- 1- Spese Generali di Proprietà: tot. € - 1.851,26 (ripartizione fam. █████) tot. - € 239,57).
- 2- Spese Scala 1 tot. € - 82,95 (ripartizione fam. █████) tot. - € 0,00).
- 3- Spese Scala 2 tot. € - 82,95 (ripartizione fam. █████) tot. - € 0,00).
- 4- Spese Autorimesse (Interrato) tot. € - 434,22 (ripartizione fam. █████) tot. - € 59,32).
- 5- Spese parti uguali tot. € - 165,89 (ripartizione fam. █████) tot. - € 20,74).
- 6- Totale gestione tot. € - 2.617,27 (ripartizione fam. █████) tot. - € 319,63).
- 7- Saldo di fine Es. prec. € -4.401,42 (ripartizione fam. █████) tot. - € 1993,66).
- 8- Versamento Rate tot. € -4.703,39 (ripartizione fam. █████) tot. - € 300,00).

Il bilancio preventivo - Esercizio ordinario “2025/2026” dal 01.03.25 al 28.02.26 riguarda :

- 1- Spese Generali di Proprietà: tot. € - 4.452,60 (ripartizione fam. █████) tot. - € 129,41).
- 2- Spese Scala 1 tot. € - 355,00 (ripartizione fam. █████) tot. - € 0,00).
- 3- Spese Scala 2 tot. € - 355,00 (ripartizione fam. █████) tot. - € 0,00).
- 4- Spese Autorimesse (Interrato) tot. € - 460,00 (ripartizione fam. █████) tot. - € 62,84).
- 5- Spese Parti uguali tot. € - 170,00 (ripartizione fam. █████) tot. - € 21,25).
- 6- Totale gestione tot. € - 144,50 (ripartizione fam. █████) tot. - € 5.752,60).
- 7- Saldo di fine Es. prec. € -2.315,30 (ripartizione fam. █████) tot. - € 2.013,29).

L'Amministratore del condominio ha comunicato in data 19.12.2025 che al 19/12/2025 si evince un debito pregresso a carico del sig. █████ ad € 2013,29 al quale vanno aggiunti € 660,29 relativi al Bilancio preventivo dell'anno 2025-2026 per un totale di € 2.673,58.

Posto che, a norma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente nella vendita forzata dovrà sostenere le spese condominiali dell'ultimo biennio non pagate dall'esecutato (Cass. 22/3/2017, n. 7395),

Si precisa quindi che il **debito pregresso a carico dell'esecutato sig. █████ █████ █████ relativo all'ultimo biennio è di €1.429,74** . (v. all. n.4 - regolamento ed atti del “Condominio”)



2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO - TERRITORIO

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari del presente Lotto unico, presenti nel fabbricato soprarichiamato, sono state acquisite dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], coniugato in separazione di beni, in forza dell'atto di compravendita in data 2.11.2006, Rep. n. 14052, Racc. n. 37813 del Notaio Manovello Arrigo di Treviso (Tv), registrato a Treviso (Tv) il 07.11.2006 n. 15618/IT, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 08.11.2006 al n. 55389 del registro generale ed al n. 31680 del registro particolare con il quale l'esecutato accetta e acquista i beni oggetto della presente procedura esecutiva per la quota indivisa di 1/1 della piena proprietà. Nell'atto di proprietà all'art. 11 si legge che:".....l'esecutato dichiara di essere residente in [REDACTED] [REDACTED]";

- di *“non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in acquisto”*
- di *“non essere titolare neppure per quote, su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui all'art. 3 paragrafo 131 Legge 28.12.1995 n. 549, ovvero, portate da altre leggi e decreti sulla prima casa, a partire dalla 1^ legge agevolativa del 22.4.1982 n. 168 “(v. all.6 – copia di Atto di Compravendita).*

2.2 – SERVITU' E PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Nell'atto di compravendita sono richiamati i seguenti punti:

all'art. 3 si legge che: *“Detti beni vengono compravenduti, considerati a corpo, nello*



stato e grado in cui oggi si trovano, visti e piaciuti a parte acquirente, liberi e sgomberi da persone e cose anche interposte, con accessioni, diritti e pertinenze, con le eventuali servitù attive e passive in particolare con quelle derivanti dalla tipologia del fabbricato e con quelle derivanti dalla tipologia del fabbricato e con quelle per impianti tecnologici in genere gravanti le aree scoperte comuni e non". Le parti si danno atto che il terreno sul quale insiste il fabbricato in oggetto, appartiene al piano di lottizzazione residenziale denominato "LOTTIZZAZIONE IL GIARDINO" convenzionato col Comune di Istrana giusta atto in data 4 giugno 2001 n. 46387 di rep . notaio Dr. Ucci di Treviso, quivi registrato il 14 giugno 2001 al n . 2174 pubbl., trascritto a Treviso il 20 giugno 2001 ai n.ri 24404/17389 e di cui alla concessione a lottizzare n.ro 12423 del 2 luglio 2001 e successiva variante in data 26.10.2001 n.ro 13787/2001.


2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale Di Treviso – Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, le seguenti formalità pregiudizievoli (v. *all. 5 Visure di aggiornamento al 01.12.2025 C. RR.II.*)

TRASCRIZIONI

Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto Piena Proprietà	Quota 1/1	DEBITORE



					PROPRIETA	1/1	
09/10/2024	3636 6	264 64	Atto Giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in ATTO ESECUTIVO e CAUTELARE in data 28/08/2024, n. 1309, Pubblico ufficiale: UFF.GIUD.TRIB.TEM PIO PAUSANIA (SS) Sede : TEMPIO PAUSANIA(SS) c.f. 80005620267	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in NAPOLI (NA) c.f. 05828330638	Catasto Fabbricati - Comune di Istrana (Tv), Sez D Foglio 3 Immobile n. 1: particella n. 598 Sub 4, cat. A/2-abitazione di tipo civile, Consistenza 4,5 vani, sita alla via Monsignor Eugenio Bacchion, piano S1-T Immobile n. 2: particella n. 598 Sub 12, cat. C/6-stalle,scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 31 mq., sita alla via Monsignor Eugenio Bacchion, piano S1		

ISCRIZIONI

Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	CAPITALE	IPOTECA	BENI		
							DIRITTO	QUOTA	DEBITORE
08/11/2006	55390	14206	Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di Mutuo fondiario, atto del 02/11/2006 Rep. N.	BANCA POPOLARE DI VICENZA-SOCIETA' COOPERATI	Capitale Euro 190.000,00 Durata: 30	Tasso annuo 4,55% totale Euro	Catasto Fabbricati - Comune di Istrana (Tv), Sez D Foglio 3 Immobile n. 1: particella n. 598 Sub 4, cat. A/2-abitazione di tipo civile, Consistenza 4,5 vani, sita alla via Monsignor Eugenio Bacchion, piano S1-T		



			14053/37814 di Manavello Arrigo, Notaio in Treviso (TV)	VA PER AZIONI C.F.: 00204010243 Sede Vicenza (VI), Domicilio ipotecario eletto: Vicenza(Vi) Via Battaglione Framarin n. 18	anni	380.000,00	Immobile n. 2: particella n. 598 Sub 12, cat. C/6-stalle,scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 31 mq., sita alla via Monsignor Eugenio Bacchion, piano S1		
							Piena Proprietà	1/1	

ANNOTAZIONE

Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	CAPITALE	IPOTECA	BENI		
							DIRITTO	QUOTA	DEBITORE
21/12/2006	62922	10258	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Annotazione a iscrizione- Restrizione dei beni 02/11/2006 Rep. N. 140151 di Manavello Arrigo, Notaio in Treviso (TV)	CENTROMA RCA BANCA CREDITO COOPERATI VO SOCIETA' COOPERATI VA A RESPONSAB ILITA' LIMITATA (TV) C.F.: 00176640266 Sede Preganziol			Catasto Fabbricati - Comune di Istrana (Tv), Sez D Foglio 3 Immobile n. 1: particella n. 598 Sub 4, cat. A/2-abitazione di tipo civile, Consistenza 4,5 vani, sita alla via Monsignor Eugenio Bacchion, piano S1-T Immobile n. 2: particella n. 598 Sub 12, cat. C/6-stalle,scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 31 mq., sita alla via Monsignor Eugenio Bacchion, piano S1		



			██████████ ██████████ █	(TV),				
							Piena Proprietà	1/1 ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

ISCRIZIONE

Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	CAPITALE	IPOTECA	BENI		
							DIRITTO	QUOTA	DEBITORE
29/09/2009	36224	8167	Ipoteca Legale Iscrizione ipotecaria ai sensi art. 77 D.P.R.602/73 integrato e modificato dal D.L.GS 193/01 del 18/09/2009 Rep. N. 28588/2009 Pubblico ufficiale: EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. Sede: Sassari (SS) CF:01667270	EQUITALIA SARDEGNA SPA C.F.: 01667270928 Sede Sassari(SS), Domicilio ipotecario eletto: Vicenza(Vi) Via Piandanna 10/E Sassari (SS)			Catasto Fabbricati - Comune di Istrana (Tv), Sez D Foglio 3 Immobile n. 1: particella n. 598 Sub 4, cat. A/2-abitazione di tipo civile, Consistenza 4,5 vani, sita alla via Monsignor Eugenio Bacchion, piano S1-T Immobile n. 2: particella n. 598 Sub 12, cat. C/6-stalle,scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 31 mq., sita alla via Monsignor Eugenio Bacchion, piano S1		
							Piena Proprietà	1/1	██████████ ██████████



			928L						
--	--	--	------	--	--	--	--	--	--

Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	CAPITALE	IPOTECA	BENI		
							DIRITTO	QUOTA	DEBITORE
09/10/2024	36366	26464	Atto Giudiziario-Atto Esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili, atto del 28/08/2024 Rep. N. 1309 Pubblico ufficiale:Uff. Giud. Trib. Tempio Pausania	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. C.F.: 05828330638 Sede Napoli (NA),			Catasto Fabbricati - Comune di Istrana (Tv), Sez D Foglio 3 Immobile n. 1: particella n. 598 Sub 4, cat. A/2-abitazione di tipo civile, Consistenza 4,5 vani, sita alla via Monsignor Eugenio Bacchion, piano S1-T Immobile n. 2: particella n. 598 Sub 12, cat. C/6-stalle,scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 31 mq., sita alla via Monsignor Eugenio Bacchion, piano S1		
			Sede: Tempio Pausania (SS) CF:91004520903				Piena Proprietà	1/1	

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento al piano terra di un fabbricato residenziale ubicato in via Monsignor Bacchion n. 7 in località “Ospedaletto” nel Comune di Istrana (Treviso) con magazzino e autorimessa a piano interrato (v. all. doc. fotografica) con scoperto



di pertinenza al piano terra inserito nel condominio "*Residenza Giardino*" che consta di un unico corpo di fabbrica di complessivi otto alloggi in un'area caratterizzata dalla prevalenza di edilizia residenziale e aree rurali; è stato costruito con **Permesso di costruire n. 80/2005, 81/2005 del 03.05.2005** e **Permesso di costruire n. 176 del 12.10.2006** con rilascio **certificazioni di abitabilità del 10.11.2006**. Le attività commerciali, i servizi alla residenza e il sistema dei trasporti distano di qualche centinaio di metri, essendo il manufatto in prossimità del centro della località "Ospedaletto" con accesso da via Monsignor Bacchion, a poco meno di 3 chilometri dal centro del capoluogo Istrana (Tv), a circa 14 chilometri da Castelfranco Veneto (Tv) e 17 chilometri da Treviso. Secondo l'attuale strumentazione urbanistica, il P.R.G. (*Piano Regolatore Generale*) e il PI (*Piano degli Interventi*), il lotto appartiene alla: Z.T.O C2/42 (*Zona Territoriale Omogenea C2* che comprende le parti del territorio parzialmente o totalmente inedificate con indici inferiori a quelli che individuano la zona C1 e destinate prevalentemente alla nuova edificazione residenziale) disciplinata dall'art. 33 e dall'art. 87 delle NTO (*Norme Tecniche Operative*).

L'aspetto delle zone circostanti è gradevole in quanto gli edifici contermini presentano un aspetto decoroso ed in generale un buono stato di manutenzione (*v. all. doc. fotografica*).

Caratteri generali del fabbricato

Il fabbricato "*Residenza Giardino*", di cui sono parte i beni oggetto di relazione, presenta una chiara definizione volumetrica, costituita da una forma dell'edificio a pianta rettangolare delle dimensioni massime di 26.06 m x 10.35 m. Orientato secondo l'asse est-ovest, la costruzione si eleva per due piani fuori terra oltre al sottotetto ed al piano interrato adibito a magazzini ed autorimessa accessibili in proprietà attraverso una rampa dalla pubblica via da un unico accesso (*v. all. doc. fotografica*). Gli altri livelli presentano al piano terra quattro unità caratterizzate dall'ingresso autonomo e indipendente e dall'area scoperta esclusiva.

Materiali impiegati:



Le strutture portanti del fabbricato ad uso residenziale sono di tipo tradizionale e sono costituite dai seguenti materiali:

Fondazioni: sono del tipo superficiale continuo armate con correnti D12 e staffe D8/20cm e riprese D.12/20 cm per i setti in c.a. in elevazione:

Muratura perimetrale: costituita da pilastri in c. a. e murature in laterizio modulare portante 25x20x20 cm.

Solaio tra piano interrato e piano terra: a lastra del tipo “Predalles” H= 5+20+5 cm.

Altri solai orizzontali: in laterocemento tipo” Bausta” H=20+5 cm.

Tetto: a due falde in struttura lignea, il manto di copertura in tegole laterizie.

Finiture esterne: costituite da facciate esterne intonacate, con finitura di tipo tradizionale a tinte e toni adatta alla tipologia d'appartenenza e all'ambiente circostante.

Grondaie e pluviali: in lamiera di rame.

Infissi esterni sono eseguiti in legno con scuri a libro.

Rete fognante: acque nere ha recapito nella fognatura di lottizzazione, previa chiarificazione in vasca condensagrassi (le acque saponate e le cucine) ed in vasca imhoff (le acque dei bagni), e successiva chiarificazione in ulteriore vasca imhoff prima del recapito in fognatura. Mentre le acque piovane sono smaltite in parte direttamente al suolo e in parte con apposita linea alla condotta delle acque bianche di lottizzazione.

Lungo il confine a Nord, sud, Est, Ovest l'area scoperta è delimitata da una recinzione con base in muratura in cls e fondazione in C.A. e parte superiore con inferriata metallica zincata verniciata.

L'accesso pedonale avviene da Via Monsignor Bacchion sul lato sud (*v. doc. fot. n.ri 13,14,18*). Quattro unità immobiliari poste al piano terra sono dotate di corti esclusive *v. doc. fot. n.24*). Di proprietà del condominio sono la corsia di manovra dei garage, la rampa scivolo di accesso alle autorimesse e il vano tecnico dei contatori posto al piano interrato (*v. doc. fot. n.ri 26,27,28,29,30,31,32*).



Abitazione (unità immobiliare sub 4)

L'accesso principale all'abitazione, avviene da Via Monsignor Bacchion tramite un cancello pedonale in ferro zincato verniciato grigio antracite (v. *doc. fot. n.ri 19,20*). Un percorso pedonale indipendente pavimentato in gres da accesso alla corte interna esclusiva (v. *doc. fot. n. 21*), che presenta un giardino incolto e trascurato per la mancanza di manutenzione (taglio erba, potatura, pulizia della vegetazione arbustiva, delle aiuole, e delle siepi (v. *doc. fot. n.ri 21,23*). Sul fronte Ovest è presente un ingresso carraio dotato di cancello metallico in ferro zincato a due ante (v. *doc. fot. n.ri 26,27*) da dove si accede alla rampa di accesso al piano interrato e alla corsia di manovra (v. *doc. fot. n.ri 28,29,30,31,32*) ove hanno sede le autorimesse e l'uscita pedonale tramite una scala in cls al piano terra (v. *all. doc. fot n.ri 30,31*);

L'abitazione (sub 4), si sviluppa al piano terra e piano interrato per una **superficie lorda** di complessivi **mq 102,13**; le altezze interne sono di m 2,70 circa. La **superficie lorda del garage** (sub 12) è pari a mq 32,00 circa, con altezza interna di m 2,40.

La superficie utile dell'appartamento complessivamente è di mq 91,92; la superficie utile del garage pari a mq 31,08. L'appartamento dispone inoltre di una corte esclusiva di circa **157 mq** (v. *doc.fot.n.ri 21,22,23,24,25*).

Recinzione con zoccolo in c.a. con inferriata metallica zincata verniciata.

Data l'articolazione della pianta e dei locali, considerato i piani in cui è posto (*terra ed interrato*), l'abitazione gode di un triplo affaccio sull'area scoperta di pertinenza.

Attraverso la porta d'ingresso si viene immessi nella zona giorno dell'abitazione, ove si trova: un ampio soggiorno con angolo cottura (v. *doc. fot. n.ri 37,38,39,40*); un disimpegno conduce alla zona notte, che comprende una camera matrimoniale, un bagno ed una camera singola (v. *all. doc. fotografica*). Dal piano terra, un disimpegno apre su un vano scala che conduce al

Piano Interrato: si compone di un magazzino di superficie utile di **mq. 30,73** (v. *doc. fot. n.ri*



49,50) con una lavanderia adibita a WC (mq. 3.90) (v. *doc. fot. n. 52*), un ripostiglio (mq. 5.70) non autorizzato ricavato con divisori in cartongesso intonacati (v. *doc. fot. n.51*). Tali opere risultano sanabili in quanto non determinano aumento di volume utile abitabile. L'altezza media è di mt.2.40.

Di fatto lo spazio interno dell'interrato è utilizzato come deposito di merce di scarto: i locali versano in uno stato di totale abbandono e degrado in quanto non utilizzati.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne dell'abitazione possono così sintetizzarsi:

Le pareti ed il soffitto intonacati a civile denotano segni di degrado in quanto non tinteggiati di recente e si nota una scarsa areazione dei locali.

- pavimenti:

Piano terra: piastrelle ceramiche in ingresso, cucina e soggiorno e bagno piastrelle ceramiche parquet lignei nelle due camere.

Piano interrato: grès porcellanato in tutte le stanze

- rivestimenti delle pareti:

Piano terra: intonaco civile liscio, tinteggiato; il bagno presenta rivestimento in piastrelle in ceramica mosaico di piccolo formato a parete; una parete presenta rivestimento con carta da parati. Soffitti in intonaco civile liscio, tinteggiato.

Piano interrato: intonaco civile liscio, tinteggiato; è stato ricavato un magazzino non autorizzato con pareti in cartongesso: lavanderia con bagno rivestita in mosaici di piccole dimensioni. Soffitti in intonaco civile liscio, tinteggiato.

- infissi interni: porte interne lignee tamburate.

- infissi esterni: infissi in legno e vetrocamera, portone di ingresso in legno massello.

- Scuri: in legno con chiusura “a libro”.



- Impianti: sono stati realizzati sotto traccia. Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia di tipo tradizionale installata in un vano ripostiglio al piano interrato (non è presente libretto della caldaia). L'immobile presenta corpi scaldanti costituiti da radiatori in acciaio a piastra; impianto telefonico, citofonico, di antenna per ricezione Tv terrestre, impianto idrico da acquedotto, boiler elettrico per acqua calda sanitaria. L'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alle condotte comunali.
- Scarico di acque civili: autorizzato a dispersione nella fognatura consortile;
- smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi: impianto di chiarificazione con fossa biologica Imhoff, in suolo mediante pozzo assorbente.

Il bagno al piano terra è dotato di normali sanitari quali wc, bidet, lavandino e vasca da bagno con doccia, con rubinetteria dotata di miscelatori (v. *doc. fot. n.ri 44,45*).

Al piano interrato il bagno presente nel locale lavanderia è dotato di normali sanitari quali wc, bidet, lavandino e con doccia, con rubinetteria dotata di miscelatori); lo stato di manutenzione dell'unità è discreto: l'appartamento presenta segni di invecchiamento nelle pareti superficiali e necessita di intervento manutentivo per essere riportato in una condizione di abitabilità. Nel suo complesso le finiture interne sono in discreto stato di conservazione e necessita di interventi manutentivi per quanto concerne gli intonaci, come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata. Si segnalano nella camera Est delle esfoliazioni sul soffitto e pareti dovute ad una scarsa aereazione e ad una manutenzione inadeguata.

Autorimessa (unità immobiliare sub 12)

L'autorimessa è accessibile dal lato Nord utilizzando la rampa scivolo di accesso condominiale ai garages e all'area di manovra (v. *doc fot. n.ri ri 26,27,28,29*). In alternativa si può avere accesso direttamente dal magazzino dell'abitazione posto al piano interrato oppure da un accesso pedonale posto sul lato Sud in adiacenza all'ingresso dell'abitazione attraverso



una scala in cls da cui si scende al piano interrato. L'autorimessa presenta una superficie utile di **mq. 31.8** complessivi; è dotata d'impianto elettrico con luce al neon e si presenta in discrete condizioni, nonostante sia inutilizzata come deposito di oggetti in totale stato di abbandono; apertura esterna con basculante in acciaio verniciato di larghezza: mt: 2.70 (v. *doc. fot. n.ri 33,34,35*). Il pavimento è in cemento a finitura liscia, le pareti e il soffitto intonacate al civile. Altezza: mt 2.40.

L'autorimessa, pur essendo utilizzata come deposito di merce di scarto si *presenta in discrete condizioni conservative*, ma necessita tuttavia di opportuni interventi di manutenzione delle superfici murarie, evidenziate da perdite di colore in alcuni tratti per una mancata dipintura.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Esternamente **i beni oggetto della presente relazione si presentano complessivamente mediocri: sufficienti le finiture interne; buone le finiture esterne e nelle parti comuni del fabbricato; in generale** presenta dei deterioramenti nei trattamenti superficiali dovute ad una scarsa aereazione e ad una manutenzione inadeguata.

Al piano interrato per quanto sopra detto, **lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente mediocre.**

4. STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata privo di titolo dal sig. ■■■■■ ■■■■■, ■■■■■); successivamente con provvedimento del G.E dott. Bianco in data 31.12.2025 visto l'art. 560 c.p.c, letta la nota depositata dall'esperto stimatore in data 17/12/2025 viene autorizzato l'occupante ■■■■■ ■■■■■ a permanere temporaneamente nella disponibilità dell'immobile pignorato fino alla data di aggiudicazione, dietro versamento in favore della procedura esecutiva, tramite il custode, di un'**indennità di occupazione mensile stimata** di € 400,00= con decorrenza dal 1° gennaio 2026.



5 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sull'immobile di perizia non risultano stipulati contratti di locazione.

6 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana (Tv) e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

6.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente, secondo l'attuale strumentazione urbanistica del Comune di Istrana (Tv), il P.R.G. (*Piano Regolatore Generale*) e il P.I. (*Piano degli Interventi*), i beni oggetto di procedura appartengono alla: Z.T.O. C2/42 (*Zona Territoriale Omogenea C2*): le parti del territorio parzialmente o totalmente inedificate con indici inferiori a quelli che individuano la zona C1 e destinate prevalentemente alla nuova edificazione residenziale, disciplinata dall'art. 33 e dall'art. 87 delle Norme Tecniche Operative (NTO).

Art. 33 – Norme per le zone “C2”

- 1) Le zone a tessuto insediativo omogeneo “C2”, definite all'art. 26, comprendono le parti del territorio interamente o parzialmente inedificate o classificate come “C2” nel vigente P.I..
- 2) Nelle zone “C2” sono ammesse le seguenti destinazione d'uso nei limiti di cui al precedente art. 31:
 - a) residenza e servizi annessi, uffici, locali di spettacolo e di ritrovo;
 - b) attività commerciali, negozi di prima necessità, pubblici esercizi di attività di ristoro;
 - c) artigianato di servizio purché non inquinanti, né pericolose o moleste.
- 3) Nelle zone “C2” è consentito l'intervento diretto, nelle aree non subordinate allo strumento urbanistico attuativo, nel rispetto dell'art. 18 bis della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., così come indicato nel precedente articolo 2 bis.
- 4) Sono prescritti i seguenti indici e parametri:



a) Indice di edificabilità territoriale:

$I_t \max = 1,00 \text{ mc./mq.}$

$I_t \max = 1,30 \text{ mc/mq.}$ per la zona C2/18.

b) Superficie coperta:

$C = 35\%$

c) Altezza massima:

$H = 7,50 \text{ mt.}$

Nei comparti C2/18 e C2/18A, appositamente individuati nella tavola di P.I. alla scala 1:2000, l'altezza massima degli edifici è di 9.50 mt.

d) Distanza dai confini:

$D_c = 0,5 h$, con un minimo di 5,00 mt.

e) Distanza tra i fabbricati:

F1 – NORME OPERATIVE (Var. 1 P.I. – agg. 08.07.2015) Pag. 54

$D_f = h$ del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 mt. o come previsto dall'art. 25.1

f) Distanza dalle strade:

$D_s = h$, con un minimo di 6,00 mt. o come previsto dall'art. 25.2.

5) Sono ammesse le seguenti tipologie:

- edifici isolati unifamiliari e bifamiliari;
- edifici a schiera fino a cinque alloggi;
- edifici a blocco fino a otto alloggi esclusa la Z.T.O. C2/17 per la quale sono ammessi edifici a blocco con più di otto alloggi.

6) Nei P.U.A. da redigere per le zone “C2” dovrà essere assicurato il rispetto di quanto previsto al precedente art. 16 per quanto riguarda la superficie minima di aree per servizi, secondo le modalità di legge.

7) In ogni singola abitazione o alloggio facente parte di un condominio deve essere previsto



un garage singolo o collettivo incorporato nella costruzione, come previsto dalla legge 122/1989 e s.m.i..

8) Relativamente alle Z.T.O. C2/9 e C2/9.1 l'edificazione dovrà essere preceduta da un Piano Guida, comprendente entrambi e comparti, che definisca preventivamente e armonizzi le diverse funzioni presenti nel nucleo urbano di Pezzan.

Art. 87 - Tipologie edilizie

Tipologie edilizie nuove

Nelle tavole di progetto sono indicate le tipologie edilizie.

Esse devono intendersi semplicemente simboliche e quindi solo indicative della forma, dimensione e ubicazione. Dovranno, comunque, essere mantenute nei progetti le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili.

a) Casa isolata:

E' un edificio unifamiliare isolato nel verde, a uno o più piani fuori terra.

Le tavole di PRG danno indicazioni prescrittive in relazione all'edificazione di tale tipologia.

b) Casa bifamiliare:

E' un edificio con due alloggi unifamiliari, simmetrici rispetto ad un muro comune, a due piani fuori terra, con ingressi dallo spazio pubblico indipendenti per ciascuno dei due alloggi.

c) Casa a schiera:

E' un edificio con più di due alloggi unifamiliari, uguali, a due piani fuori terra, nel quale ogni alloggio, eccetto i due di testata, dividono con i contigui due fronti cieche e dispone di altre due fronti libere, in corrispondenza delle quali sono disposti gli ingressi (uno per alloggio) e il giardino.

d) Casa in linea e a corte:

E' un edificio continuo, in linea aperta (casa in linea) o chiusa (casa a corte), a due o più piani fuori terra, con alloggi - anche diversi l'uno dall'altro - sviluppati su uno o due piani. Una delle



fronti prospetta generalmente una strada, anche a distanza zero da essa; l'altra il giardino o la corte comune.

e) Casa a blocco:

E' un edificio, a due o più piani fuori terra, derivante da una concezione unitaria per quanto riguarda la morfologia e le destinazioni d'uso, spesso con uno spazio libero all'interno.

F1 – NORME OPERATIVE (Var. 1 P.I. – agg. 08.07.2015) Pag. 150

f) Casa a torre:

E' un edificio a prevalente sviluppo verticale, con un numero variabile di alloggi per piano, disimpegnati da una scala centrale (v. *all. 8 - Estratto P.I e NTA*).

6.2 –PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Istrana (Tv) risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di relazione (v. *all. 9- copia di pratiche edilizie*):

1. **Permesso di costruire n. 80/2005 del 03.05.2005** – A nome di: [REDACTED]
[REDACTED] CF.: [REDACTED]—Comune di Istrana (TV) prot. N. 6176 del 4.05.2005 per la realizzazione di costruzione di fabbricato residenziale per complessivi otto alloggi in Istrana – Via Mons. Eugenio Bacchion.
2. **Permesso di costruire n. 81/2005 del 03.05.2005** – A nome di: [REDACTED]
[REDACTED] C.F.: [REDACTED]—Comune di Istrana (TV) prot. N. 6202 del 4.05.2005 per il cambio di intestazione al P.C. n. 80 la realizzazione di costruzione di fabbricato residenziale per complessivi otto alloggi in Istrana – Via Mons. Eugenio Bacchion.
3. **Permesso di costruire n. 176 del 12.10.2006** – A nome di: [REDACTED]
[REDACTED] C.F.: [REDACTED]—Comune di Istrana (TV) prot. N. 14452 del 16.10.2006 per Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 80-81 in data 03.05,2005 per modifiche interne e prospettiche al fabbricato per complessivi 8



alloggi (pergolato e realizzazione accesso carraio e recinzione) in Istrana – Via Mons. Eugenio Bacchion.

4. **Certificato di abitabilità del 10.11.2006** a nome di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
C.F.: [REDACTED]—per il fabbricato per complessivi 8 alloggi ubicato in Istrana – Via Mons. Eugenio Bacchion al civico n. 2, al civico n. 6. Al civico n.8, al civico n. 12 (*alloggi al piano terra*), al civico n. 4 interni 1 - 2 (*alloggi al piano primo*), autorizzato con i Permessi di Costruire sopracitati.

6.3- PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

6.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Con riferimento alla documentazione consultata e ritirata in copia dagli uffici del Comune di Istrana (TV), in base al sopralluogo effettuato il 03.09.2025, ai fini della conformità si precisa che l'**unità immobiliare in oggetto della presente relazione non risulta conforme al progetto autorizzato** rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Istrana (Tv) (v. *all. n.2 Planimetrie - stato di fatto e stato legittimo*):

- VARIAZIONE INTERNA – è stato ricavato un **ripostiglio al piano interrato** (di circa 5,7 mq) con delle tramezzature in cartongesso intonacate
(v. *doc. fot. n. 39*), (v. *doc. fot. n. 34,40,41,34*).

6.5 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOSTRATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici tecnici del Comune di Istrana (Tv), per la sanabilità e la regolarizzazione delle difformità riscontrate si indicano le modalità di seguito descritte.

UNITA' IMMOBILIARE SUB 4 - ABITAZIONE

difformità riscontrate:



1. Realizzazione di un vano ripostiglio nel magazzino al piano interrato con opere di tramezzatura in cartongesso intonacate (v. doc. fot. n. 51) (v. all. n.2 Planimetrie - stato di fatto e stato legittimo).

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto, va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Poiché dette opere, si ritengono eseguite al momento della costruzione dell'edificio in difformità dall'autorizzazione edilizia, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, considerato che l'immobile non rientra all'interno di un'area vincolata, sono sanabili previa la richiesta di una CILA in Sanatoria e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana (Tv). In base alla data della realizzazione degli abusi, che si ritiene di ricondurre al momento della costruzione dell'edificio, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- le opere relative al magazzino, oggetto di procedura forzosa, eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie rilasciate sono sanabili con il pagamento di una sanzione stimata di € 516,00=.

Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana (Tv). Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Istrana (Tv), si stima una spesa tecnica professionale di € 1.700,00 circa. Per le pratiche da redigere e inoltrare al Catasto Fabbricati per variazione catastale si stima una spesa tecnica professionale di € 800,00 circa.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 3.016,00 circa. Si precisa inoltre che oneri e costi presunti sono puramente indicativi delle spese tecniche inerenti la regolarizzazione catastale degli immobili, sono stati quantificati forfettariamente, al netto degli accessori di



legge. Si precisa che l'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché tali oneri si terrà già conto in sede di stima del valore e nella determinazione del prezzo finale a base d'asta, il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

7 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento oggetto della presente relazione **non è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

8 – CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione, della dotazione degli impianti e di quanto sopra detto.

La valutazione si fonderà sull'applicazione di rapporti mercantili di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 100% soffitte e sottotetti agibili;
- al 70% taverne abitabili;
- al 50% soffitte e sottotetti agibili;
- al 50% le superfici accessorie;
- al 50% autorimesse, box, garage;
- al 30% - 40% posti auto scoperti;
- al 25% - 60% soffitte e sottotetti non agibili;



al 25% - 50% cantina;

al 30% - 50% portici, logge;

al 25% - 35% terrazze;

al 25% - 2 % eventuali aree scoperte, 10% se superfici inferiori ai 100 mq.

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori di settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni delle Agenzie delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) e dei valori ricavati presso agenzie immobiliari della zona.

Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il **valore di riferimento del bene**, quale **valore del mercato stimato**, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta, alla data della stima, come incontro fra una domanda e un'offerta.

Nel caso di vendite all'asta, si deve indicare anche il **valore di vendita forzata**, considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore si ottiene in ragione delle peculiarità della procedura, quali:

- la difficoltà di visionare l'immobile;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso degli immobili;
- la vendita senza garanzia per i vizi sul bene

Nel caso di vendita forzata, pertanto, il valore di mercato così stimato dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla “ *specificità del bene*” (tipicità dell'immobile, stato generale e di conservazione,...).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5%



circa (immobili e/o appetibili) ad un massimo del 10% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse). Alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la “ modalità della vendita”, per la quale occorra procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e i difetti eventualmente presenti sull’immobile.
- Le “ condizioni di offerta del mercato”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole, ma al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell’immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso.

Per le motivazione sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 15%-20% circa.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

- 1- verifica della tipologia e consistenza dell’immobile;
- 2- individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
- 3- calcolo del valore del bene secondo l’applicazione del valore medio di mercato;
- 4- accertamento del valore dell’immobile mediante l’applicazione dei coefficienti



correttivi per la specificità di cui sopra;

- 5- accertamento del valore dell'immobile mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
- 6- accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (*manca di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà*) e per le condizioni dell'offerta (*regime di vendita forzata e non di libero scambio*);

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere in sanatoria,...) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Nel caso specifico, trattandosi di unità immobiliari costituite da appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra con magazzino ed autorimessa al piano interrato, con ingresso indipendente al piano terra e corte esclusiva, facenti parte di un fabbricato a più alloggi, sito in Comune di Istrana (Tv) in località "Ospedaletto", il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, per il Comune di Istrana (Tv) individua una zona catastale "Suburbana/FRAZIONE DI OSPEDALETTO" all'interno del cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Destinazione: Residenziale; Tipologia prevalente: abitazioni civili condizione manutentiva "*normale*"

Anno 2025 - Semestre 1

Valore di mercato: minimo €/mq 920,00 - massimo €/mq.1.100,00

Con un valore medio pari a €/mq 1.010,00.

Considerando i valori di mercato per appartamenti nel Comune di Istrana, località



“Ospedaletto per la particolare tipologia del fabbricato sito in zona residenziale periferica, l’andamento per il prezzo medio richiesto per un **fabbricato analogo** nel mercato immobiliare vede un valore medio oscillare tra di **€/mq. 774 e €/mq. 1.200,00**

Infine i dati del **Borsino Immobiliare**, per il Comune di Istrana (TV), zona: frazione Ospedaletto, individuano una zona catastale (*abitazione stabili medi di zona*) all’interno del cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riportano le quotazioni seguenti: ville e porzioni di villa: condizione manutentiva “*normale*”;

Quotazioni di appartamento in” *ville e villini*” in stabili di qualità nella media di zona

Valore di mercato: minimo €/mq 793,00, massimo €/mq. 968,00

Con un **valore medio** pari a **€/mq 881,00**

In base alle indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate su caratteristiche e qualità dell’immobile in questione (dimensione, caratteri, ubicazione, alla vetustà di circa 20 anni), unità immobiliare, costituita da appartamento ad uso civile abitazione posto al primo terra, con un magazzino ed autorimessa al piano interrato e scoperto esclusivo al piano terra, facenti parte di un fabbricato a più alloggi, sito in Comune di Istrana (Tv) in località “Ospedaletto” cui si trova si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 1.050,00.

In particolare preso atto che i beni

- sono inseriti in un contesto urbanistico- edilizio posto in un’area identificata con zona territoriale del tipo *Z.T.O. C2/42 (Zona Territoriale Omogenea C)* - zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi.
- fanno parte di un fabbricato che presenta condizioni conservative mediocri che presentano una vetustà di circa 20 anni.
- Situato nella frazione di Ospedaletto, a poco meno di 3 km dal centro del capoluogo Istrana (Tv), a pochi chilometri dal centro di Castelfranco Veneto (Tv), e, sebbene



possa essere considerata una zona “*defilata*”, essa risulta prossima a diversi servizi e attività primarie.

E, trattandosi di una stima finalizzata all’alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “specificità dell’immobile” pari al 5%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale del fabbricato è stata calcolata come segue:

Valore unitario di mercato **€/mq 1.050,00** tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerando la superficie commerciale così come indicata in letteratura.

Per gli immobili il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come segue.

a) UNITA’ IMMOBILIARI: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra piano, con un’autorimessa e magazzino a piano interrato e e corte esclusiva a piano terra.

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Mq				
Terra Sub 4	Abitazione	Mq	69,95	X	1	mqe 69,95
Interrato Sub 4	Magazzino	Mq	36,8	X	0.5	mqe 18,4



Interrato Sub 2	Garage	Mq	32	X	0,5	mqe 16
Area di pertinenza Sub 4	Corte esclusiva	Mq	157	X	0,1	mqe 15,07

Complessivamente la superficie commerciale dell'appartamento ad uso civile abitazione posto al primo piano, con un garage a piano interrato (espresso in mqe = mq equivalenti) è pari a mqe 119,42 Nella tabella seguente si riassumono inoltre le **superfici nette calpestabili**:

PIANO TERRA

Soggiorno-cottura	mq.	24,94
Disimpegno	mq.	1,74
Bagno	mq.	5,18
Camera 1	mq.	15,22
Camera 2	mq.	10,04
Disimpegno	mq.	1,57
Vano scala	mq.	2,5

Complessivamente **mq 61,19**

ABITAZIONE- PIANO INTERRATO sub 4

Magazzino	mq.	25,83
Lavanderia	mq.	4,90
Vano scala	mq.	2,50



Complessivamente mq 30,73 + 5,54 (bocca di lupo calcolata al 25%=1.38)

GARAGE sub 12

Garage mq **31,08**

unità immobiliare, costituita da appartamento ad uso civile abitazione posto al primo piano, con un garage a piano interrato cui si trova si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **€/mq 1.200,00**.

sup. commerciale complessiva: mqe 85,96

STIMA- Quota 1/1 della proprietà

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, con autorimessa e magazzino a piano interrato e corte esclusiva a piano terra – Bene del Comune di Istrana (TV)

1. Valore unitario di mercato	€/mq	1.050,00
2. Superficie di riferimento	mqe	85,96
3. Valore stimato di mercato senza rid.ne/ deprez.ti	€	90.258,00
4. Deprezzamento particolarità immobile (3x5%) -5%	€	4.512,00
5. Valore Commerciale BB.Imm. pignorati	€	85.745,10
6. Valore BB.Imm nello stato di alienazione	€	85.745,10
7. Deprezzamento per condizioni offerta (7x20%) -20%	€	17.149,02
8. Valore complessivo BB. Imm. in vendita forzata	€	68.596,08
regolarizzazione spese abusi edilizi	€	3.016,00
Totale complessivo BB.Imm.in vendita forzata	€	65.612,08
arrotondamento	€	12,08
VALORE FINALE DI STIMA	€	65.600.00

Nella loro totalità per i beni in oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO



UNICO, per quota di 1/1 di proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 65.600,00= (Euro Sessantacinquemilaseicento/00).**

9 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione catastale e la documentazione ipotecaria sono complete.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

Allegato A – Planimetria generale

Allegato 1 – Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

Allegato 2 – Catasto fabbricati: Planimetrie e dimostrazione grafica dei subalterni

Allegato 3 – Estratto di mappa Catasto Terreni

Allegato 4 – Regolamento e atti del “Condominio”

Allegato 5 – Visure di aggiornamento al 30.09.2024 C.RR.II.

Allegato 6 – Certificazione notarile

Allegato 7 – Copia atto di compravendita

Allegato 8 – Copia atto di mutuo

Allegato 9 – Estratto P.I. e NTA

Allegato 10 – Copia di pratiche edilizie

Allegato – Documentazione fotografica

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell’incarico e si firma

Treviso, 15 gennaio 2025

L’Esperto Estimatore

Arch. PAOLO GATTO



