

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO**

## **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. Leonardo Bianco**

***Espropriazione Immobiliare n. R.G.E. 36/2024***

Esperto stimatore: Salvalaio Geometra Loris di Zenson di Piave

Data nomina dell'Esperto: 05 Ottobre 2024

Data accettazione incarico e giuramento telematico: 08 Ottobre 2024

Data udienza di comparizione delle parti: 14 Maggio 2025

### **INCARICO:**

*Lo scrivente, geom. Salvalaio Loris, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n° 2258 nonché nell'elenco nazionale dei C.T.U. e dei Periti del Tribunale di Treviso, con studio in Zenson di Piave (TV) Via Carlo Ederle n. 2 (tel./fax. 042155737) è stato nominato Esperto Stimatore con ordinanza del 05/10/2024 dal G.E. Dott. Leonardo Bianco del Tribunale di Treviso nella procedura Espropriativa Immobiliare n. R.G.E. 36/2024*



## **INDICE SINTETICO**

*La presente relazione risulta così articolata come da seguente indice. Essa risponde ai quesiti seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale valutazione estimativa è inoltre completa di documentazione cartacea, grafica e fotografica ad essa unitamente allegata.*

<u>QUESITO</u> .....	3
<u>1 – PREMESSE INTRODUTTIVE</u> .....	3
<u>2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI</u> .....	3
<u>3 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE</u> .....	5
<u>4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI</u> .....	5
<u>5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA</u> .....	5
<u>6 – CREDITORI</u> .....	6
<u>7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</u> .....	6
<u>8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLO 2, 6 e 7</u> .....	6
<u>9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u> .....	6
<u>10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI</u> .....	7
<u>11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u> .....	9
<u>12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA</u> .....	9
<u>13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI</u> .....	9
<u>14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ URBANISTICHE / EDILIZIE</u> <u>RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO</u> .....	10
<u>15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI FINI</u> <u>DELLA SANABILITÀ URBANISTICA / EDILIZIA</u> .....	10
<u>16 – SPESE CONDOMINIALI</u> .....	11
<u>17 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE</u> .....	11
<u>18 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO</u> .....	11
<u>19.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILI</u> .....	12
19.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro .....	12
19.2) Calcolo delle superfici commerciali .....	14
19.3) Calcolo del valore di mercato.....	14
19.4) Valutazione con stima finale degli immobili.....	14
<u>20 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA</u> .....	15
<u>21 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE CANONE ANNUO DI AFFITTO E</u> <u>VERIFICA CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE PRATICATO</u> .....	15
<u>22 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE SUL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI</u> .....	16
<u>23 – ELENCO ALLEGATI</u> .....	17



## **QUESITO**

### **“QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA”**

Procedura esecutiva n. 36/2024 R.G. - Art. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche della Legge 80/2025 e del D.L. 27/06/2015 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge n.132 del 06/08/2015 nonché secondo le istruzioni allegate all'incarico.

## **1 – PREMESSE INTRODUTTIVE**

Lo scrivente SALVALAIO geom. LORIS, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n. 2258 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, ha prestato giuramento per via telematica in data 08/10/2024, con l'incarico di valutare i beni di cui in epigrafe alla data attuale.

Obiettivo della seguente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta e nella fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in una vendita giudiziale forzata.

Il sottoscritto, dopo aver letto il quesito posto dal G.E. ed aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere all'immobile, ha eseguito due sopralluoghi in loco, di cui uno preliminare e l'altro con il custode giudiziale, accertando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, qualitative e quantitative, nonché lo stato di manutenzione e di conservazione del compendio staggito.

La descrizione è stata divisa in capitoli, rispondendo alle domande del quesito, con relativi allegati inseriti alla fine del presente rapporto estimativo di valutazione.

**Come richiesto nel provvedimento d'incarico è stato accertato dall'esperto stimatore che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020.**

Tutto ciò premesso, l'Esperto si accinge allo svolgimento del compito affidatogli dall'Ill.mo Giudice Dott. Leonardo Bianco con decreto di nomina del 05/10/2024.

## **2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI**

L'immobile oggetto della presente stima è situato in provincia di Treviso, nel Comune di Carbonera, frazione Pezzan, in Via Enrico Fermi – civico n. 10 interno 7.

Il sottoscritto C.T.U. precisa che la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Tribunale coincide con i dati risultanti dagli atti catastali consentendo l'esatta individuazione con la situazione attuale trovata in loco.

### **Dati geografici della posizione del fabbricato:**

Latitudine: 45° 41' 38,51" N

Longitudine: 12° 17' 33,33" E

Altitudine: 26 m. s.l.m.m.

Classificazione sismica: zona 3 (sismicità medio-bassa)

Classificazione climatica: zona E 2.373 GG

*Dalla lettura degli atti e dei documenti di causa, nonché dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, l'Esperto ha accertato che il*



*compendio immobiliare in oggetto è così catastalmente allibrato (cfr. all.to n. 1 visura per soggetto prot. n. T38368/2024 del 14/10/2024):*

**Abitazione civ. n. 10 int. 7**

Abitazione sita nel Comune di Carbonera (TV) – Via Enrico Fermi n. 10 – Sez. urb. B Fg. 2 mapp. 583 **sub. 9** – piano 1° – Cat. A/2 - cl. 2 – consistenza vani 4,0 – superficie catastale totale: 71 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte: 69 mq. – R.C. € 382,18 (cfr. all.to n. 2 scheda catastale prot. n.T62989 del 14/10/2024).

**Garage (a servizio dell'abitazione civ. n. 10 int. 7)**

Garage sito nel Comune di Carbonera (TV) – Via Enrico Fermi n. 10 – Sez. urb. B Fg. 2 mapp. 583 **sub. 17** – piano S1 – Cat. C/6 - cl. 2 – consistenza 13 mq. – superficie catastale totale: 15 mq. – R.C. € 24,17 (cfr. all.to all.to n. 3 scheda catastale prot. n. T62991 del 14/10/2024).

**Ripostiglio (a servizio dell'abitazione civ. n. 10 int. 7)**

Ripostiglio sito nel Comune di Carbonera (TV) – Via Enrico Fermi n. 10 – Sez. urb. B Fg. 2 mapp. 583 **sub. 26** – Cat. C/2 - cl. 1 – consistenza 4 mq. – superficie catastale totale: 5 mq. – R.C. € 5,99 (cfr. all.to all.to n. 4 scheda catastale prot. n. T62992 del 14/10/2024).

È altresì presente un posto auto scoperto ad uso esclusivo e perpetuo situato nel parcheggio condominiale (sub. 35 area scoperta comune) che si trova ad Ovest del condominio.

I beni sopracitati – abitazione, garage e ripostiglio – insistono su terreno identificato al C.T. Fg. 8 mappale 583 – Ente Urbano di mq. 1.375 (cfr. all.to n. 5 visura storica per immobile prot. n. T53797 del 14/10/2024).

**Confini:** dalla mappa catastale il mappale 583 confina partendo da Nord in senso orario con il mappale 582 (strada pubblica Via E. Fermi) ad Est con i mappali 541, 530 e 296, a Sud con il mappale 589 e ad Ovest con il mappale 342 (cfr. all.to n. 6 estratto di mappa catastale con protocollo pratica T51808/2024 del 14/10/2024 in formato A4 con evidenziato in colore rosso il mappale in oggetto).

Nello specifico l'abitazione staggita ubicata al piano primo confina per due lati con l'esterno, mentre sul lato Est confina con altra unità abitativa (sub. 10) e a Sud con vano scale comune (sub. 29). Il garage ubicato al piano primo sottostrada confina invece sui lati Nord e Sud con garage di altra proprietà, sul lato Est con l'esterno – area di manovra e ad Ovest con disimpegno comune. Il ripostiglio infine confina ad Est ed Ovest con altri ripostigli, a Nord con l'esterno e a Sud con il disimpegno comune (cfr. all.to n. 7 elaborato planimetrico n. T41200 del 14/10/2024 ed elenco dei subalterni assegnati n. T41205 di pari data).

**Accesso:** l'accesso al condominio avviene dalla pubblica Via Enrico Fermi, attraverso il parcheggio condominiale dove sono situati i posti auto esterni pertinenziali, il cancelletto pedonale e quello carraio per giungere al piano primo sottostrada. Il portone d'accesso al condominio si trova sulla facciata Ovest.

**Stato dei beni:** gli immobili staggiti, al momento del sopralluogo eseguito congiuntamente con il custode giudiziale e un collaboratore del C.T.U., risultano occupati da terzi con contratto di locazione ad uso abitativo **a decorrere dal 01/03/2022 con data di fine locazione al 28/02/2026**, registrato con Protocollo Telematico 22021411385230356 in data 14/02/2022 serie 3T n. 1335 codice identificativo contratto T6D22T001335000TK (cfr. all.to n. 8 contratto di locazione e relativa registrazione).



All'art. 1 dello stesso contratto, oltre a riportare la durata del contratto, viene indicato che il locatore deve comunicare, almeno sei mesi prima della scadenza, l'eventuale disdetta; diversamente il contratto si riterrà rinnovato tacitamente. All'art. 5 si evince che il canone annuo è convenuto in 7.800,00 €, quindi in dodici rate mensili di importo pari a 650,00 € cadauna.

**Ai sensi dell'art. 2923 comma 1 del Codice Civile, tale contratto di locazione risulta opponibile alla procedura espropriativa in quanto stipulato in data anteriore al pignoramento immobiliare essendo la data di registrazione del 14/02/2022 prima dell'avvenuta notifica del pignoramento immobiliare.**

### **3 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Con atto di compravendita del 30/07/2003 rep. n. 131202 racc. n. 18148 a rogiti del Notaio Giovanni Battista Dell'Armi di Treviso l'esecutato ha acquistato gli immobili su descritti. All'articolo 5 del predetto atto viene riportata la dicitura "*La compravendita intenesi effettuata come la proprietà immobiliare attualmente si trova, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti*" (cfr. all.to n. 9 titolo notarile di compravendita). All'art.8 viene citata un'ulteriore servitù: "*Viene espressamente richiamata la servitù di passaggio e di parcheggio, a carico dell'area scoperta condominiale, costituita con l'atto [..omissis..] autenticato nelle firme in data 7-11 marzo 2022 ai nn. 116971-117025 di rep., trascritto a Treviso il 26 marzo 2002 ai nn. 11755/8413.*"

### **4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI**

Tenuto conto delle caratteristiche e della funzionalità dell'alloggio, del garage e del ripostiglio pertinenziali, il sottoscritto C.T.U. valuta che non sia né opportuna né giustificata la vendita in più parti anche se divisi catastalmente, poiché nell'insieme ridurrebbe sul mercato sia il valore complessivo che l'appetibilità e l'esitabilità degli stessi in fase d'asta giudiziaria.

L'esperto pertanto tenuto conto delle caratteristiche morfologiche, vista la tipologia, la consistenza e l'accessibilità degli immobili stimati, ha valutato che gli stessi non si prestino ad una suddivisione in lotti, **risultando quindi indivisibili e pertanto si propone la formazione di un unico lotto** ai fini della vendita forzata giudiziale di cui alla presente valutazione estimativa.

### **5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA**

- Esecutato "1" proprietario per la quota di 1/1  
(cfr. all.to n. 10 elenco dati esecutato e creditore).

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione ipo-catastale ventennale depositata in Cancelleria del Tribunale di Treviso – sezione Esecuzioni Immobiliari, verificando che la stessa è idonea a dimostrare la titolarità dei diritti reali e l'esistenza di gravami e formalità pregiudizievoli in capo ai beni e al soggetto esecutato. Il sottoscritto ha analizzato il certificato notarile depositato agli atti di causa a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone, richiedendo pertanto copia del solo atto notarile di compravendita con cui l'esecutato è divenuto proprietario per l'intero dei beni oggetto di stima (cfr. all.to n. 9 atto notarile di compravendita).



## **6 – CREDITORI**

- Creditore procedente  
(cfr. all.to n. 10 elenco dati esecutato e creditore)

## **7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO**

Nel ventennio preso in esame dalla certificazione notarile fino alla data del 13/02/2024, il bene pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a. ISCRIZIONE del 28/12/2007: Registro Particolare 17021 Registro Generale 61693  
Notaio TALICE PAOLO Repertorio 68116/20722 del 20/12/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO  
Immobili siti in Carbonera (TV)
- b. TRASCRIZIONE del 13/02/2024: Registro Particolare 3669 Registro Generale  
5271  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio n.  
217 del 16/01/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in Carbonera (TV)

## **8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLO 2, 6 e 7**

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al 14/10/2024 (cfr. all.ti nn. 1-2-3-4-5-6) mentre quella indicata al capitolo 7) risulta aggiornata al 17/03/2025 (cfr. all.to n. 11).

Inoltre sulla base della verifica effettuata nel fascicolo telematico del Tribunale di Treviso non risultano ulteriori creditori intervenuti oltre a quelli già indicati al capitolo 6).

## **9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data 21/11/2024 il sottoscritto ha effettuato un primo sopralluogo preliminare nel sito per prendere visione dello stato dei luoghi e verificare lo stato di consistenza esterno degli immobili staggiti. L'Esperto, dopo aver proceduto agli accertamenti di natura tecnica edilizia, urbanistica, ipotecaria e catastale presso i pubblici uffici preposti, ha fissato congiuntamente con il custode giudiziale per il giorno 06/12/2024 il primo sopralluogo interno ed esterno degli immobili oggetto di pignoramento. In tale occasione non è stato possibile prendere visione del garage sub. 17, quindi è stato necessario fissare un ulteriore sopralluogo in loco in data 16/12/2024.

Presenti al primo sopralluogo: il custode giudiziale del bene, un collaboratore del C.T.U. e il conduttore degli immobili (cfr. all.to n. 12 verbale di apertura delle operazioni peritali). Con il sopralluogo nel sito il C.T.U. ha potuto accertare lo stato di consistenza degli immobili pignorati, le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione e di conservazione, gli elementi costruttivi edificati per valutare la rispondenza dell'immobile alla legittimità urbanistica, le eventuali difformità ed irregolarità urbanistiche / edilizie ed infine ha eseguito i rilievi tecnici di rito con relativa documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare staggito. Al secondo sopralluogo, oltre al



sottoscritto, erano altresì presenti il custode giudiziale del bene e il conduttore degli immobili (cfr. all.to n. 13 verbale di ripresa delle operazioni peritali).

## **10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI**

L'abitazione con relativi garage, ripostiglio e posto macchina pertinenziale fanno parte di un complesso immobiliare denominato "Condominio Omar", situato in via Enrico Fermi civico n. 10 interno 7 in frazione Pezzan, a circa 1,5 km dal centro del Comune di Carbonera (cfr. inquadramento generale dell'allegato n. 14 con relativa documentazione fotografica). L'edificio, situato in una zona residenziale di recente costruzione, è costituito da 10 alloggi, sviluppati fra piano terra e primo, 10 garage e 5 ripostigli situati tutti al piano interrato, raggiungibile tramite una corsia esterna in cemento oltre al vano scale interno condominiale. Mentre il posto auto esterno si trova al piano terra sull'area scoperta condominiale sulla sinistra entrando dalla pubblica Via Enrico Fermi in adiacenza al cancelletto pedonale sito sul lato ovest del fabbricato. Esternamente il condominio si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione con facciate colorate di giallo tenue (foto nn. 01-02). Dalla pubblica Via Enrico Fermi si accede al fabbricato dal lato Nord, attraversando un piazzale in mattonelle adibito a parcheggio (foto n. 03). Nello stesso sono individuati i posti auto ad uso esclusivo e perpetuo di ciascun alloggio (foto n. 04). L'esperto segnala che in forza all'atto notarile del Notaio Dall'Armi del 30/07/2003 rep. n. 131202 e n. 18148 di raccolta e precisamente all'art. 2 viene specificato che all'unità immobiliare staggita spetta l'uso esclusivo e perpetuo del posto auto esterno contraddistinto con il n. 6 di cui alla planimetria allegata al rogito notarile del notaio Dall'Armi del 28/02/2003 di rep. n. 126571 e trascritto a Treviso il 21/03/2003 ai nn. 11629/8061 (cfr. all.to n. 15). Dal piazzale esterno inoltre è possibile accedere al cancello pedonale (foto n. 05) e a quello carraio, che tramite una corsia in cemento tipo rampa permette di giungere al piano interrato (foto n. 06). Il condominio non è dotato di ascensore.

### **PIANO PRIMO – abitazione sub. 9 – civico n. 10 int. 7**

L'unità abitativa oggetto di stima si trova al piano primo, raggiungibile tramite il vano scala interno condominiale (foto n. 07). Entrando dal portoncino d'ingresso dell'unità staggita troviamo un unico locale adibito a zona giorno, con soggiorno e angolo cottura di totali mq. 24,91 (foto nn. 08-09-10-11). Dallo stesso vano si accede al disimpegno notte di mq. 2,42 (foto n. 12) che collega un bagno di mq. 5,40 (foto nn. 13-14), una prima camera, denominata camera "1" di mq. 14,28 (foto nn. 15-16), una seconda camera, "2", di mq. 9,18 (foto nn. 17-18) ed un ripostiglio di mq. 2,13 (foto n. 19). Soggiorno e camera "1" hanno un proprio poggiatesta situato sulla parete Ovest, di mq. 1,68 ciascuno (foto n. 20), mentre nella camera "2" troviamo una loggia che si affaccia a Nord, fronte Via Enrico Fermi, di mq. 1,41. Tutto il piano abitabile misura un'altezza netta di ml. 2,70 (cfr. all.to n. 16 piante piano interrato e primo dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo del 06/12/2024 e 16/12/2024).

Il pavimento del reparto giorno, ripostiglio e corridoio notte è costituito da piastrelle quadrate in ceramica di colore beige, il bagno presenta piastrelle rettangolari in diverse sfumature di rosa, anche sulle pareti, mentre le camere hanno un pavimento in parquet. Tutte le pareti sono tinteggiate di bianco, con angolo cottura rivestito di piastrelle quadrate di piccolo formato, ma va segnalato che in diversi punti è presente della muffa e condensa, dovuta probabilmente ad una scarsa aerazione e raffrescamento delle varie stanze (foto nn. 10-13-15-16-17-21-22-23).



Il bagno è dotato di lavandino, bidet, water ma non è presente al momento dell'ispezione giudiziale il piatto doccia essendo stato tolto a causa di alcuni problemi di infiltrazioni e perdite d'acqua probabilmente dovuta allo scarico emersi nei mesi antecedenti e lo stesso si trova provvisoriamente all'ingresso del soggiorno con relativo box-doccia entrambi smontati (foto nn. 8 -14)

#### RIFINITURE ED IMPIANTI

Le porte interne sono in legno tamburato di color marrone mentre il portoncino d'ingresso sempre in legno e dotato di spioncino. I serramenti esterni sono costituiti da porte finestre e finestre in legno con vetro-camera normale e sono dotate di scuri in legno color marrone.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia posizionata nella loggia lato nord (foto n. 24). Esiste altresì l'impianto di climatizzazione, con split posizionato nel corridoio (foto n. 12) e motore esterno situato nella loggia. Sono state inoltre reperite le varie dichiarazioni di conformità agli impianti ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46 del 05/03/1990 e s.m.i.

I contattori della corrente delle varie unità sono posizionati nel vano scale al piano interrato (foto n. 25) mentre quelli del gas si trovano in un'apposita cassetta situata nel piazzale comune sul lato ovest dell'immobile (foto n. 26).

#### **PIANO INTERRATO – Garage – sub. 17**

Raggiungibile tramite la corsia esterna / rampa di accesso e manovra comune alle altre unità (foto n. 27), il garage al piano interrato presenta una superficie netta di mq. 13,26, altezza utile di ml. 2,40 (cfr. all.to n. 15), soffitto e pareti tinteggiati di bianco e pavimento in piastrelle in gres porcellanato di colore rosa (foto n. 28). Lo stesso risulta collegato al corridoio condominiale tramite una porta interna.

#### RIFINITURE ED IMPIANTI

L'unità è dotata del solo impianto elettrico.

#### **PIANO INTERRATO – Ripostiglio – sub. 26**

Il ripostiglio al piano interrato dal quale si accede tramite il corridoio interno condominiale (foto n. 29) presenta una superficie netta di mq. 3,68, altezza netta di ml. 2.40 (cfr. all.to n. 16), soffitto e pareti tinteggiati di bianco e pavimento in piastrelle in gres porcellanato di colore rosa (foto n. 30).

#### RIFINITURE ED IMPIANTI

L'unità è dotata del solo impianto elettrico.

#### **Posto auto pertinenziale**

Il posto macchina pertinenziale si trova sull'area scoperta comune censita alla Sezione Urbana B Foglio 2 Mappale 583 sub. 35 come citato in calce all'art. 2 del titolo notarile di acquisto del Notaio Dall'Armi Giovanni Battista del 30/07/2003 rep. n. 131202. Il posto auto scoperto ha una lunghezza di ml. 5,00 e una larghezza di ml. 2,30 per una superficie pari a mq. 11,50 e si trova entrando dalla pubblica Via Enrico Fermi sulla sinistra, in adiacenza al cancello pedonale di entrata al condominio, come riportato nella planimetria che si trova allegata all'atto del notaio Dall'Armi del 28/02/2003 n. 126571 di repertorio (cfr. all.to n. 15). Il posto auto, contraddistinto con il n. 6 sulla planimetria di cui sopra, è ad uso esclusivo e perpetuo dell'abitazione staggita in forza al predetto atto notarile sopra menzionato.



## **11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

È stata esperita una ricerca sul portale della Regione Veneto, Ve.net.energia-edifici, onde verificare l'esistenza dell'A.P.E. ma tale ricerca non ha fornito alcun risultato. La redazione dell'APE non è a carico della procedura esecutiva.

A titolo indicativo si ritiene che l'unità abitativa, considerando l'epoca di costruzione, l'involucro edilizio, lo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo e la qualità delle finiture e gli impianti, possa appartenere alla classe medio – bassa rispetto agli indici attuali di efficienza energetica, con costi energetici di gestione medio – alti.

## **12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA**

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 04/08/2015 è stata adottata la Variante n. 6 al Piano degli Interventi, la quale classifica la zona in cui ricade il condominio cui le unità immobiliari fanno parte in Zona TCR – Tessuti consolidati recenti di tipo estensivo normata dall'art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato ricade altresì sotto il vincolo D.Lgs. n. 42/2004 di cui all'ar. 30 delle N.T.O. per vincolo paesaggistico ed in parte ricade sotto il vincolo e rispetto elettrodotti normato dall'art. 36 delle N.T.O. (cfr. all.to n. 17).

## **13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI**

*(Documentazione reperita presso il Comune di Carbonera)*

Il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti e ai documenti amministrativi presso il Comune di Carbonera, per prendere visione ed ottenere il rilascio di copia dei titoli edilizi abilitativi e degli elaborati grafici allegati, relativi agli immobili oggetto di stima.

L'Esperto ha reperito le seguenti situazioni edilizie in ordine cronologico:

- Autorizzazione prot. n. 17759 / BB.AA. / 7 del 12/03/1999 rilasciata dal Comune di Carbonera in merito al vincolo di protezione delle bellezze naturali con relativo parere favorevole (cfr. all.to n. 18);
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 77 del 26/04/2000 inerente alla costruzione di tre fabbricati residenziali plurifamiliari (cfr. all.to n. 19);
- Relazione tecnica legge n. 10/91 depositata presso il Comune di Carbonera in data 25/09/2001 (cfr. all.to n. 20);
- Autorizzazione prot. n. 18582 / BB.AA. / 64 del 04/11/2002 rilasciata dal Comune di Carbonera in merito al vincolo di protezione delle bellezze naturali con relativo parere favorevole (cfr. all.to n. 21);
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 6 del 13/01/2003 inerente alla 6° variante alla C.E. n. 77/2000 per modifiche alla costruzione di fabbricato residenziale plurifamiliare di dieci alloggi (corpo "B") (cfr. all.to n. 22);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, installazione e riparazione, alla regola d'arte del 08/03/2002 (cfr. al.to n. 23);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico, riscaldamento e gas metano alla regola d'arte del 02/10/2002 (cfr. al.to n. 24);
- Verbale di collaudo di strutture in cemento armato depositato presso il Genio Civile di Treviso in data 11/03/2002 al n. 2210 di registro (cfr. all.to n. 25);
- Autorizzazione allo scarico n. 7 del 10/03/2003 (cfr. all.to n. 26);
- Certificato di abitabilità n. 10 del 10/03/2003 (cfr. all.to n. 27);
- Autorizzazione allo scarico n. 16 del 20/08/2007 (cfr. all.to n. 28).



## **14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ URBANISTICHE / EDILIZIE RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO**

In sede di sopralluogo il perito ha riscontrato difformità edilizie ed irregolarità rispetto allo stato autorizzato.

Da un confronto a tavolino tra lo stato di fatto rilevato e l'ultimo stato approvato agli atti del Comune (cfr. all.to n. 29), le difformità edilizie risultano essere (cfr. all.to n. 29/A – piante dello stato comparativo):

### **Difformità dell'alloggio sub. 9 – piano 1°:**

- Altezza dei fori porta esterni leggermente maggiore rispetto all'approvato;
- Diversa apertura porta a battente del ripostiglio.

### **Difformità del garage sub. 17 – piano S1:**

- Altezza del foro portone maggiore rispetto all'approvato;
- Diversa apertura porta a battente che collega internamente il garage al corridoio condominiale.

### **Difformità del ripostiglio sub. 26 – piano S1:**

- Diversa apertura porta a battente che collega internamente il ripostiglio al corridoio del condominio.

## **15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITÀ URBANISTICA / EDILIZIA**

L'esperto ritiene che le difformità e discordanze rispetto allo stato legittimato dell'immobile riportate al capitolo precedente, risultano essere di lieve importanza. Nello specifico la difformità dell'altezza dei fori porta esterni e la larghezza del foro portone del garage rientra nella tolleranza costruttiva del 2% ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e pertanto non costituiscono violazione edilizia.

(N.B. Il sottoscritto perito in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili staggiti, fa osservare di aver fornito diligentemente dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, con le modalità e limitazioni accertative suesposte.

Inoltre fa presente che a causa della natura e dei limiti insiti nel mandato rimessogli, non pare possibile intendere né i termini di ammissione delle istanze finanche teso a sostituire l'espressione dei poteri che competono per legge agli uffici deputati né l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto manifestazione che gli uffici, in forza delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria finale conseguente alla eventuale presentazione di una pratica edilizia in sanatoria completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini estimativi orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, di prima stima con il solo 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 o variazioni da parte delle P.A. competenti e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.)



## **16 – SPESE CONDOMINIALI**

L'esperto ha richiesto tramite e-mail all'amministratore del condominio "Omar" quale fosse l'ammontare delle spese condominiali insolte a carico del proprietario e degli inquilini degli immobili staggiti: lo stesso ha risposto in data 10/12/2024 che per l'ultimo biennio l'importo insoluto da parte dell'esecutato risulta pari a € 533,13, mentre quello degli inquilini ammonta ad € 1.227,55 (cfr. all.to n. 30). Lo stesso ha dichiarato altresì che non risulta approvato dall'assemblea alcun intervento straordinario.

Le quote millesimali in capo alla proprietà pignorata sono pari a 117,65/1000 come si evince dal regolamento di condominio con relative tabelle millesimali ricevute dall'amministratore (cfr. all.to n. 31) e comunque trovati allegati anche all'atto notarile di cui all'allegato n. 15.-

## **17 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE**

Il sottoscritto ha richiesto al Comune di Carbonera – Ufficio Servizi Generali e Gestione delle Risorse Finanziarie a solo titolo informativo e conoscitivo alla procedura espropriativa, se sussistono posizioni debitorie pendenti da parte dell'esecutato nei confronti del Comune (imposte I.M.U. e T.A.S.I.) ed è emerso che alla data del 24/10/2024 risultano insoluti: per l'anno 2021 € 471,00, per l'anno 2022 € 50,00, per l'anno 2023 € 489,00 e per l'anno 2024, compreso il saldo, € 709,00 (cfr. all.to n. 32 – Comunicazione del Comune di Carbonera del 24/10/2024 prot. n. PEC).

## **18 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO**

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento è determinata dall'utilizzo del criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore di mercato. In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della valutazione estimativa.

Per la stima dell'alloggio e degli accessori pertinenti si terrà principalmente conto dell'ubicazione nel territorio, viabilità, comodità di accesso, stato manutentivo e conservativo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, allacciamento ai pubblici servizi, finiture, vetustà, vincoli di locazione, comodato, servitù attive o passive esistenti, pertinenze, censi, diritti, ragioni, azioni, ecc...

In relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima, lo stesso può presentare diversi valori ed esattamente tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la valutazione e pertanto a questi aspetti economici si dovrà accertare la concreta appetibilità commerciale nonché l'attuale condizione in cui realmente si trovano i beni similari compravenduti nella stessa zona in cui ricadono con un confronto rispetto alla ordinarietà del mercato. L'indagine viene esperita inoltre con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della valutazione immobiliare ed eseguita in base alle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché all'effettiva situazione di domanda e offerta di beni analoghi per



segmento di mercato riferite alla frazione di Pezzan del Comune di Carbonera zona suburbana.

## **19.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILI**

### **19.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro**

Il valore ricercato è quello di mercato, cioè la somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione in un libero mercato, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata valutazione, ove entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Nel caso in fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, quello economico prudenziale stante la vendita giudiziale.

Il valore attribuito all'immobile oggetto della presente Espropriazione Immobiliare è stato determinato usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri (al lordo delle murature), considerando al 100% i muri interni e quelli perimetrali esterni e al 50% quelli confinanti con altre unità immobiliari e con il vano scale condominiale.

- A) Sono stati visionati i valori **OMI** disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2024) per i beni simili relativi al Comune di Carbonera – Fascia/zona: suburbana / frazione Pezzan - Codice di zona: E1, Microzona catastale n.: 0.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	950	1350

Per un valore di mercato medio pari a 1.150,00 €/mq.

- B) Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

#### ***Abitazioni in stabili di fascia media***

Valore minimo 847,00 €/mq.

Valore medio 1.027,00 €/mq.

Valore massimo 1.206,00 €/mq.

Va comunque evidenziato che i valori espressi da OMI e Borsino Immobiliare devono essere corretti mediante l'applicazione dei coefficienti di merito che permettono una valutazione congrua anche alla luce degli elementi significativi reali dell'immobile. Quelli ritenuti importanti per una quanto più attendibile valutazione sono stati inseriti nella tabella sottostante:

Elemento di analisi	Coefficiente di merito
Vetustà dell'edificio (21 anni)	0,82 %



Il valore del coefficiente finale per la normalizzazione del prezzo risulta essere 0,82.

Sulla base dei dati sopra esposti, delle condizioni in cui si trova l'appartamento e della propria esperienza professionale, il sottoscritto ha ritenuto di considerare come valore a metro quadro il valore medio indicato da OMI e Borsino Immobiliare per la zona in esame moltiplicato per il coefficiente correttivo:

$$(1.150,00 \text{ €/mq.} + 1.027,00 \text{ €/mq.}) / 2 = 1.088,50 \text{ €/mq.}$$

Da cui si ottiene :

$$1.088,50 \text{ €/mq.} \times 0,82 = \underline{892,57 \text{ €/mq.}}$$

C) Da un'analisi comparativa invece dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati nel Comune di Carbonera, si rilevano di seguito quelli più significativi:

- Annuncio 1 – appartamento situato al piano primo, composto da zona giorno, due camere, due bagni, lavanderia e garage. Riscaldamento autonomo. Prezzo di vendita € 150.000,00 per mq. 90,00 (1.666,67 €/mq.);
- Annuncio 2 – appartamento sito al secondo piano composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere. Compreso nel prezzo garage, cantina e posto auto. Prezzo di vendita € 149.000,00 per mq. 103,00 (1.446,60 €/mq.);
- Annuncio 3 – appartamento al piano terra dotato di cucina e soggiorno, due camere e due bagni. Garage compreso. Prezzo di vendita € 145.000,00 per mq. 105,00 (1.380,95 €/mq.).

Gli elementi raccolti fanno comprendere che fabbricati ubicati nel Comune di Carbonera ed aventi caratteristiche simili alle unità in oggetto (destinazione d'uso, ubicazione, tipologia, finiture, ecc..) esprimono un prezzo unitario medio pari a:

$$(1.666,67 \text{ €/mq.} + 1.446,60 \text{ €/mq.} + 1.380,95 \text{ €/mq.}) / 3 = \underline{1.498,07 \text{ €/mq.}}$$

Gli annunci reperiti si riferiscono ad immobili costruiti nella stessa epoca del fabbricato staggito ma che sono stati successivamente ristrutturati ed attualmente versano in buone condizioni. L'esperto valuta lo stato d'uso in cui versa l'alloggio nelle finiture generali, nelle pareti perimetrali e nei soffitti con umidità e muffe varie diffuse nei locali e con infiltrazioni e perdite d'acqua negli scarichi della doccia del bagno e quindi in generale bisognoso di ristrutturazione interna nonché agli impianti tecnologici con adeguamento igienico-sanitario, ritiene equo, rispetto all'ordinarietà, applicare un coefficiente correttivo di riduzione al fine di avere una quanto più ampia veritiera comparazione:

Elemento di analisi	Coefficiente di merito
Necessità di ristrutturazione interna	0,90 %

Il valore del coefficiente finale per la normalizzazione del prezzo risulta essere 0,90 da cui:

$$1.498,07 \text{ €/mq.} \times 0,90 = \underline{1.348,26 \text{ €/mq.}}$$

Una volta effettuate, quindi, le su descritte indagini, il sottoscritto perito ha ritenuto opportuno procedere con la media aritmetica dei due valori ottenuti per metro quadro, al



fine di ottenere un valore verosimile da poter applicare ai beni in oggetto, assumendo un **prezzo unitario** pari a:

$$(892,57 \text{ €/mq.} + 1.348,26 \text{ €/mq.}) / 2 = \mathbf{1.120,42 \text{ €/mq.}}$$

### 19.2) Calcolo delle superfici commerciali

Il sottoscritto C.T.U. procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali in base alla destinazione d'uso e conformazione dei vani:

#### **Abitazione (sub. 9)**

- Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) alloggio – piano primo Mq. 69,42 x 1,00	Mq. 69,42
- S.E.L. poggiali Mq. 3,36 x 0,30	Mq. 1,01
- S.E.L. loggia Mq. 2,20 x 0,45	<u>Mq. 0,99</u>
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>Mq. 71,42</b>

#### **Garage (sub. 17)**

- S.E.L. garage – piano interrato Mq. 14,18 x 0,50	Mq. 7,09
---	----------

#### **Ripostiglio (sub. 26)**

- S.E.L. ripostiglio – piano interrato Mq. 4,48 x 0,50	Mq. 2,24
---	----------

#### **Posto auto scoperto pertinenziale**

- S.E.L. posto auto esterno – piano terra Mq. 11,50 x 0,30	Mq. 3,45
---	----------

**Totale complessivo superficie commerciale Mq. 84,20**

### 19.3) Calcolo del valore di mercato

Formula generale:

$$V_{\text{ALORE}} = S_{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times Q_{\text{QUOTAZIONE MEDIA DI MERCATO AL MQ.}}$$

**ABITAZIONE + GARAGE + RIPOSTIGLIO e posto auto esterno assegnato**

$$\text{Mq. } 84,20 \times 1.120,42 \text{ €/mq} = \mathbf{94.339,36 \text{ €}}$$

### 19.4) Valutazione con stima finale degli immobili

I valori degli immobili oggetto della presente stima determinati al lordo delle spese condominiali ammontano a: Euro 94.339,36

a detrarre:

spese condominiali insolute ultimo biennio Euro - 1.760,68



Valore netto degli immobili:

Euro 92.578,68

## **20 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:

- tempi incerti per ottenere l'effettivo possesso ed uso dell'immobile,
- tempi per ottenere l'aggiudicazione e il relativo decreto di trasferimento,
- vendita senza la garanzia per i vizi e difetti sul bene,
- tempo intercorrente fra la data di valutazione immobiliare ed il giorno dell'asta pubblica,
- mancata attività di marketing,
- imprevisti e peculiarità insite nella procedura esecutiva giudiziale

Di norma tali aspetti incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile pertanto il prezzo di vendita da proporre alla prima vendita forzata sarà pari a:

Euro 92.578,68 – 20% = Euro 74.062,94

## **21 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE CANONE ANNUO DI AFFITTO E VERIFICA CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE PRATICATO**

Assunte le opportune informazioni circa i canoni normalmente praticati per l'affitto di immobili residenziali, aventi caratteristiche simili, si è riscontrato che essi oscillano, mediamente, tra 4,10 €/mq. e 5,50 €/mq. al mese per metro quadro di superficie commerciale. Per il canone mensile di affitto del caso in esame si applica il prezzo a metro quadro più alto tra quelli rilevati, vista la scarsa offerta nella zona che lo rende più appetibile e richiesto.

Tutto ciò premesso, il più probabile canone mensile dell'unità, avrebbe dovuto mediamente ammontare a:

mq. 84,20 x 5,50 €/mq. = 463,10 €/mq. arrotondato per difetto a 463,00 € (escluse spese condominiali ordinarie)

Per la verifica della condizione se trattasi o meno di canone vile, di cui all'art. 2923, comma 3 del codice civile, occorre verificare se "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni".

Pertanto la condizione si può trasformare nella seguente disequazione:

Canone praticato > 66,66% giusto prezzo del canone

Quindi, sostituendo i valori come sopra calcolati, si ottengono i seguenti conteggi:

Canone mensile praticato 650,00 € > 307,30 € (66,66% giusto prezzo del canone pari a € 463,00 €)

Essendo il canone annuo praticato maggiore oltre il terzo di quello giusto, è da considerarsi **NON VILE**



## **22 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE SUL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI**

Il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi ed accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici comunali, accertato lo stato di fatto degli immobili, il loro stato occupato, verificata la proprietà in capo all'esecutato, eseguite le ricerche secondo beni immobili effettivamente comprabili sotto il profilo del segmento del mercato (la localizzazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto il profilo delle diverse caratteristiche (posizionali, tipologiche, vocazionali, economiche ed istituzionali), effettuati i calcoli di valutazione immobiliare in conformità agli standard IVS e CVI basati sui valori di mercato noti, svolgendo le operazioni nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che disciplinano l'attività dell'esperto, può serenamente affermare che il più probabile valore di mercato dei beni sopra stimati che può essere verosimilmente proposto ad una pubblica asta giudiziaria è pari a:

**€ 74.000,00 (diconsi Euro settantaquattromila/00) per l'intera proprietà in capo all'esecutato arrotondato per eccesso.**

Precisa l'Esperto che nella stima degli immobili sono compresi anche i valori dei millesimi spettanti all'alloggio, al garage e al ripostiglio rapportati all'intero complesso immobiliare del condominio "Omar".

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, l'esperto consegna la relazione di stima, relata in n. 18 pagine con n. 33 allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale della presente, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore delucidazione e chiarimenti in merito.

L'elaborato peritale con i rispettivi allegati è depositato in Cancelleria in n. 1 copia originale cartacea per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, ovvero depositato in Cancelleria Telematica entro i termini previsti dalle disposizioni attuative di legge vigenti.

Tali valori sono riportati nella scheda sintetica di perizia allegata a corredo della presente valutazione estimativa.

Zenson di Piave, lì 07/04/2025

L'Esperto stimatore  
– *Salvalaio geom. Loris* –



## **23 – ELENCO ALLEGATI**

- All.to n. 1 – *Visura per soggetto aggiornata al 14/10/2024 prot. n. T38368/2024*
- All.to n. 2 – *Scheda catastale abitazione Sez. Urb. B Fg. 2 mapp. 583 sub. 9 prot. n. T62989 del 13/11/2024*
- All.to n. 3 – *Scheda catastale garage Sez. Urb. B Fg. 2 mapp. 583 sub. 17 prot. n. T62991 del 13/11/2024*
- All.to n. 4 – *Scheda catastale ripostiglio Sez. Urb. B Fg. 2 mapp. 583 sub. 26 prot. n. T62992 del 14/10/2024*
- All.to n. 5 – *Visura storica per immobile Fg. 8 mapp. 583 prot. n. T53797 del 14/10/2024*
- All.to n. 6 – *Estratto di mappa catastale prot. pratica T51808/2024 del 14/10/2024 in formato A4 con evidenziato l'immobile in oggetto*
- All.to n. 7 – *Elaborato planimetrico Sez. Urb. C Fg. 2 Mapp. 583 prot. n. T41200 del 14/10/2024 e relativo elenco subalterni assegnati prot. n. T41205 di pari data*
- All.to n. 8 – *Contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 14/02/2022 al n. 1335 - serie 3T Ufficio Treviso cod.T6D Codice identificativo contratto T6D22T001335000TK – Protocollo Telematico 22021411385230356*
- All.to n. 9 – *Atto di compravendita del 08/08/2003 rep.n. 131202 racc. n. 18148 a rogiti del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso*
- All.to n. 10 – *Elenco dati esecutato e creditore*
- All.to n. 11 – *Ispezioni ipotecarie di aggiornamento del 17/03/2025*
- All.to n.12 – *Processo verbale di apertura delle operazioni peritali del 06/12/2024 sugli immobili staggiti*
- All.to n.13 – *Processo verbale di ripresa delle operazioni peritali del 16/12/2024 sugli immobili staggiti*
- All.to n. 14 – *Inquadramento generale con documentazione fotografica dello stato dei luoghi degli immobili oggetto di espropriazione immobiliare*
- All.to n. 15 – *Atto di compravendita del 28/02/2003 rep. n. 126571 a rogito del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso con allegata planimetria dei posti auto scoperti sull'area scoperta ad uso comune e attinente regolamento di condominio con relative tabelle*
- All.to n. 16 – *Piante dello stato di fatto rilevato abitazione, garage e ripostiglio in sede di sopralluogo del 06/12/2024 e del 16/12/2024 - piano interrato e primo*
- All.to n. 17 – *Estratto del P.I. Comune di Carbonera con relativa legenda e N.T.O.*
- All.to n. 18 – *Autorizzazione prot. n. 17759 / BB.AA. / 7 del 12/03/1999 rilasciata dal Comune di Carbonera*
- All.to n. 19 – *Concessione per l'esecuzione di opere n. 77 del 26/04/2000*
- All.to n. 20 – *Relazione tecnica legge n. 10/91 depositata presso il Comune di Carbonera in data 25/09/2001 con prot. n. 17129*
- All.to n. 21 – *Autorizzazione prot. n. 18.582 / BB.AA. / 64 del 04/11/2002 rilasciata dal Comune di Carbonera*
- All.to n. 22 – *Concessione per l'esecuzione di opere n. 6 del 13/01/2003 inerente alla 6° variante alla C.E. n. 77/2000*
- All.to n. 23 – *Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, installazione e riparazione alla regola d'arte del 08/03/2002*
- All.to n. 24 – *Dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico, riscaldamento e gas metano alla regola d'arte del 02/10/2002*



- All.to n. 25 – Verbale di collaudo di strutture in cemento armato depositato presso il Genio Civile di Treviso in data 11/03/2002 al n. 2210 di registro*
- All.to n. 26 – Autorizzazione allo scarico n. 7 del 10/03/2003*
- All.to n. 27 – Certificato di abitabilità n. 10 del 10/03/2003*
- All.to n. 28 – Autorizzazione allo scarico n. 16 del 20/08/2007*
- All.to n. 29 – Piante dello stato approvato con C.E. n. 6 del 13/01/2003 Variante in corso d'opera alla c.e. n. 77/2000 – piano interrato e piano primo*
- All.to n.29/A–Piante dello stato comparativo fra quanto rilevato in loco e quanto autorizzato dal Comune di Carbonera - piano interrato e piano primo*
- All.to n. 30 – E-mail del 10/12/2024 dell'amministratore prot-tempore in merito alle spese condominiali dell'ultimo biennio rimaste insolute*
- All.to n. 31 – Regolamento condominiale e tabelle millesimali condominio "OMAR"*
- All.to n. 32 – Comunicazione del Comune di Carbonera – Ufficio Tributi – in merito al debito IMU da parte dell'esecutato*
- All.to n. 33 – Scheda sintetica per l'emissione ordinanza di vendita all'asta giudiziari*
- All.to n. 34 – Ricevuta di avvenuto invio tramite posta elettronica certificata P.E.C al creditore procedente, all' esecutato "1" e al custode giudiziale*

