

TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 124/2024

* * * * *

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

nell'interesse di

"PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A."

per

"BRISCA SECURITISATION S.R.L."

custode del compendio immobiliare pignorato

"I.V.G. di Treviso"

* * * * *

udienza del 01/10/2025

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * * * *

RELAZIONE FINALE

* * * * *



SOMMARIO

A.0. Premessa introduttiva	3
B.0. Le operazioni peritali	3
C.0. Formazione dei lotti	6
1.0. Valutazione - Lotto	6
1.1 Ubicazione e accessibilità del bene	6
1.2 Identificazione catastale	7
1.3 Confini del lotto	7
1.4 Servitù attive e/o passive e gravami	8
1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza	9
1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie	10
1.7 Descrizione generale del lotto	12
1.7.1 Dimensioni	12
1.7.2 Caratteristiche costruttive e finiture	14
1.7.3 Classificazione energetica	16
1.7.4 Area	16
1.8 Destinazione urbanistica - conformità	17
1.8.1 Destinazione urbanistica	17
1.8.2 Conformità urbanistica	17
1.8.3 Difformità rilevate	18
1.9 Disponibilità dell'immobile	22
1.10 Divisibilità	23
1.11 Valutazione immobile	23
1.11.1 Stima del più probabile valore di mercato	27
1.11.2 Stima del valore di vendita forzata	29
D.0. Scheda per la pubblicità straordinaria	31
E.0. Elenco documenti allegati	44



A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il giorno 24.01.2025, l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, dott. Leonardo Bianco, ha nominato quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. il sottoscritto **Geom. Fabio Cian**, libero professionista con studio a Paese (TV) in Via Isonzo civ.8, che ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito il giorno 27.01.2025.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Zero Branco (TV), in via G. Mazzini civ.17 int. 4. Trattasi di appartamento al piano secondo con magazzino/garage al piano terra e posto auto scoperto esclusivo su area condominiale, inserito all'interno di un condominio a quattro piani fuori terra.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 27.01.2025 lo scrivente ha provveduto al ritiro della documentazione presso il portale telematico della Cancelleria e verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la quale risulta completa. Dopo ciò lo scrivente ha eseguito le visure catastali per accertare l'entità e la titolarità degli immobili e si sono compiuti i necessari approfondimenti. Successivamente si è proceduto con la richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune



di Zero Branco (TV) per la verifica della legittimità dello stato di fatto. In data 07.07.2025 lo scrivente ha iniziato il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia ubicato a Zero Branco (TV), in via G. Mazzini civ.17 int. 4, accertando le caratteristiche estrinseche e intrinseche e lo stato di manutenzione dell'immobile. Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazione presso il Comune di Zero Branco (TV) sulle autorizzazioni edilizie attraverso l'ufficio edilizia privata. In seguito si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso (Catasto terreni e Fabbricati). Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i documenti catastali ritenuti indispensabili per la corretta identificazione del bene pignorato (cfr. con allegati n.02-03-04) consistenti in: visura catastale, estratto di mappa del catasto terreni e planimetrie catastali delle u.i..

Tenuto conto che il certificato notarile allegato agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stato redatto in data 22 aprile 2024, lo scrivente ha ritenuto necessario eseguire un aggiornamento e una verifica dello stesso.

- In data 17 giugno 2025 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento ed una verifica (cfr. con allegato n.05), dai quali risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni



pregiudizievoli, oltre a quelle correttamente individuate e descritte nel certificato notarile e riassunte al successivo punto 1.6.

In particolare non sono state indicate:

- Iscrizione del 10/03/2009 (Registro Particolare 1828 - Registro Generale 8857) del Pubblico Ufficiale Equitalia Nomos SpA rep. 104019/113 del 03/03/2009 relativa all'Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 del D.Lgs 193/01 con successiva Annotazione n.6628 del 07/12/2012 **(CANCELLAZIONE TOTALE)**;

- Iscrizione del 30/01/2025 (Registro Particolare 561 - Registro Generale 3088) del Notaio Talice Paolo rep. 60853/15593 del 16/05/2005 relativa all'Ipoteca di Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario con successiva Annotazione n.6358 del 2005 (*cf. con allegato n.05*);

- Trascrizione del 04/04/2025 (Registro Particolare 8733 - Registro Generale 12496) del Notaio Talice Paolo rep. 60852 del 16/05/2005 relativa ad Accettazione tacita di eredità pregressa dei precedenti proprietari degli immobili oggetto di perizia (*cf. con allegato n.05*);



C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

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

Rilevato che il bene oggetto di valutazione consiste in un'unità immobiliare formata da un appartamento al piano secondo con magazzino/garage al piano terra e posto auto scoperto esclusivo su area condominiale, inserito all'interno di un condominio a quattro piani fuori terra sito in via G. Mazzini civ.17 a Zero Branco (TV), valutato lo stato di fatto dell'immobile e l'entità delle procedure da intraprendere per la suddivisione in più unità, si consiglia la formazione di un LOTTO UNICO per la vendita.

1.0. VALUTAZIONE LOTTO

1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), a Zero Branco (TV) in via G. Mazzini civ.17 int.4.

Trattasi di appartamento al piano secondo con magazzino/garage al piano terra e posto auto scoperto esclusivo su area condominiale, inserito all'interno di un condominio a quattro piani fuori terra.



L'accesso pedonale avviene da via G. Mazzini ed è posto a circa 300 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Zero Branco (TV), Sezione Urbana C, Foglio 8, Particella 332, Subalterno 11, via G. Mazzini, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani (superficie catastale 71 mq. (totale escluse aree scoperte 70 mq.)), Rendita Euro 284,05 (*con allegato n.02*);
- N.C.E.U. Comune di Zero Branco (TV), Sezione Urbana C, Foglio 8, Particella 332, Subalterno 12, via G. Mazzini, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 13 mq. (superficie catastale 14 mq.), Rendita Euro 22,16 (*con allegato n.02*);

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Trattasi di appartamento al piano secondo con magazzino/garage al piano terra e posto auto scoperto esclusivo su area condominiale, inserito all'interno di un condominio a quattro piani fuori terra con i seguenti confini (*con allegato n.02 e n.03*):

Appartamento

N - esterno

E - esterno



S - vano scale condominiale, altro appartamento

W - esterno

Magazzino/garage

N - esterno

E - altro magazzino

S - locali comuni

W - altro magazzino

1.4 SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (cfr. con allegato n.01), viene venduta a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva esistenti e derivanti dalla vendita frazionata dell'intero stabile, in particolare con la servitù di passaggio (strada via Mazzini) di cui atto in data 31 luglio 1956 rep. n. 7537 del Notaio L. Biadene già di Treviso, ivi trascritto in data 25 agosto 1956 ai nn. 8142/6614, se ed in quanto tuttora sussistente, nonche' con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi in comunione come per legge, tra cui il vano scale ed il cortile comune.

La parte venditrice garantisce alla parte acquirente che, in sede di adozione del Regolamento di Condominio, alla stessa verrà attribuito l'uso esclusivo del posto auto sito



sull'area condominiale individuato con il n. "4" nella scheda che trovasi allegata sub "A" all'atto in data 11 ottobre 2004 rep. n. 58.976 del Notaio Paolo Talice di Treviso, trascritto a Padova in data 16 ottobre 2004 ai nn. 46490/26638.

Si precisa che il posto auto esclusivo identificato qui sopra risulta essere coperto con una struttura in lamiera, ma senza che siano stati rilasciati permessi/autorizzazioni Comunali. La struttura dovrà essere rimossa.

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

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento costituito da un appartamento al piano secondo con magazzino/garage al piano terra e posto auto scoperto esclusivo su area condominiale, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 16/05/2005 repertorio n. 60852, rogante Notaio Talice Paolo iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, registrato a Treviso al n. 6805 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 21/05/2005 ai nn. 13013/23473 (cfr. con allegato n.01).



1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

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

TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
21.05.2005	23473	13013	Atto CV del 16/05/2005 rep.n. 60852/15592 del Notaio Talice di TV		Sez.C - Fg.8- Mn.332 - Sub.11/12		
					Proprietà	1/1	
08.07.2009	26190	14828	Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/06/2009 rep.n. 3150/2009 del Tribunale di Treviso	Banca Carige S.P.A. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia	Sez.C - Fg.8- Mn.332 - Sub.11		
					Proprietà	1/1	Esecutato
19.04.2024	14573	10366	Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/04/2024 rep.n. 1957 del Tribunale di Treviso	Banca Carige S.P.A. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia	Sez.C - Fg.8- Mn.332 - Sub.12		
					Proprietà	1/1	Esecutato
04.04.2025	12496	8733	Atto per causa di morte - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 16/05/2005 rep.n. 60852 del Notaio Talice di TV (riguardante <u>i precedenti proprietari dell'immobile oggetto di perizia</u>)		Sez.C - Fg.8- Mn.332 - Sub.11/12		



ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
21.05.2005	23474	6358	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 16/05/2005 rep.n. 60853/15593 del Notaio Talice di Treviso Annotazione n.5694 del 26/05/2007 (RIDEFINIZIONE E PIANO DI AMMORTAMENTO) -Iscrizione n.561 del 30/01/2025		Sez.C - Fg.8- Mn.332 - Sub.11/12		
					Proprietà	1/1	
10.03.2009	8857	1828	Ipoteca Legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 del D.Lgs 193/01 rep. 104019/113 del 03/03/2009 del Pubblico Ufficiale Equitalia Nomos SpA Annotazione n.6628 del 07/12/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)		Sez.C - Fg.8- Mn.332 - Sub.11/12		
					Proprietà	1/1	
30.01.2025	3088	561	Ipoteca in rinnovazione da Ipoteca volontaria per		Sez.C - Fg.8- Mn.332 - Sub.11/12		
					Proprietà	1/1	



			CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 16/05/2005 rep.n. 60853/15593 del Notaio Talice di Treviso (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6358 del 2005)				
--	--	--	---	--	--	--	--

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento al piano secondo con magazzino/garage al piano terra e posto auto scoperto esclusivo su area condominiale, come indicato nelle allegate planimetrie catastali (*cf. con allegato n.04*). L'accesso pedonale avviene da via G. Mazzini ed è posto a circa 300 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

1.7.1 DIMENSIONI

Le superfici calpestabili dei vani principali ed accessori dell'unità vengono riportate nella seguente tabella (sono state rilevate da planimetria catastale):

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. CALP.	ALTEZZA
P. Secondo	Ingresso	mq. 7,00	2,88 ml.
P. Secondo	Soggiorno/Cucina	mq. 17,65	2,88 ml.
P. Secondo	Bagno	mq. 3,87	2,88 ml.



P. Secondo	Camera	mq. 13,57	2,88 ml.
P. Secondo	Ripostiglio	mq. 1,35	2,88 ml.
P. Secondo	Camera	mq. 14,28	2,88 ml.
P. Secondo	TOTALE	mq. 57,72	
P. Terra	Magazzino/garage	mq. 11,33	1,86 ml.
P. Secondo	Terrazza	mq. 3,10	

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

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

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

- Cf. 1,000 Per i vani principali e per gli accessori diretti, in piena proprietà;
- Cf. 0,250 Per terrazze in piena proprietà;
- Cf. 0,400 Per magazzini in piena proprietà;
- Cf. 0,100 Per posto auto esclusivo assegnato su area scoperta condominiale;

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



DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Vani principali	mq. 69,30	1,000	mq. 69,30
Terrazza	mq. 3,10	0,250	mq. 0,78
Magazzino/garage	mq. 13,47	0,400	mq. 5,39
Posto auto scoperto assegnato	mq. 21,00	0,100	mq. 2,10
TOTALE			mq. 77,57

1.7.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

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

Le pareti perimetrali sono formate da muratura in laterizio intonacata all'esterno ed all'interno di colore tenue.

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

Le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacato ambo lati con in alcune parti posata carta da parati.

Gli infissi esterni sono in legno con singolo vetro, dotati di tapparelle in pvc. I serramenti del locale cucina-soggiorno possiedono una controfinestra in alluminio con doppio vetro senza taglio termico.



Il portoncino d'ingresso è con finitura in legno.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato.

Le pareti di tutti i locali dell'unità immobiliare, tranne quelle piastrellate del bagno, sono finite in semplice intonaco a "civile" e tinteggiate di colore tenue.

Si evidenziano ampie aree interessate da muffa ed umidità, sulle pareti e sui soffitti in particolare nella zona camera e nella zona cucina-soggiorno (*cf. con allegato n. 10*).

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

I pavimenti di tutti i locali sono rivestiti con pavimentazione di tipo prefinito mentre il bagno presenta pavimentazione in piastrelle.

Il bagno ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di piccola dimensione ed è dotato di lavabo, w.c., vasca da bagno piccola.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, realizzato sottotraccia e dell'epoca di costruzione.

In tutti i locali non sono stati installati i termosifoni per il riscaldamento in quanto l'ambiente viene riscaldato tramite una stufa a pallet posta nel corridoio. L'acqua calda sanitaria avviene tramite una boiler elettrico installato nel locale bagno.



Si precisa inoltre che vi è una bombola a gas posta nella terrazza per l'utilizzo del piano cottura della cucina.

Il magazzino/garage posto al piano terra presenta solaio di soffittatura costituito da intonaco, solaio in latero-cemento, massetto di cemento e pavimento in piastrelle, pareti confinanti con le altre unità in laterizio intonacato, pavimento in piastrelle di medie dimensioni e basculante di accesso in lamiera; inoltre presenta un attacco per punti luce e attacco per la lavatrice.

Si evidenziano ampie aree interessate da muffa ed umidità, sulle pareti e sui soffitti (*cf. con allegato n. 10*).

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi scarso.

1.7.3 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

Secondo i quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione dott. Leonardo Bianco, il sottoscritto Esperto provvederà alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica successivamente all'aggiudicazione del bene.

1.7.4 AREA

L'unità immobiliare non gode di un'area scoperta ad uso esclusivo, ma ha diritto alla quota proporzionale di



comproprietà sugli enti e gli spazi in comunione come per legge, tra cui il vano scale ed il cortile comune.

La parte venditrice garantisce alla parte acquirente che, in sede di adozione del Regolamento di Condominio, alla stessa verrà attribuito l'uso esclusivo del posto auto sito sull'area condominiale individuato con il n. "4" nella scheda che trovasi allegata sub "A" all'atto in data 11 ottobre 2004 rep. n. 58.976 del Notaio Paolo Talice di Treviso, trascritto a Padova in data 16 ottobre 2004 ai nn. 46490/26638.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA'

1.8.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

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

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona B.21 (*zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione*) normata dall'art. 46 delle Norme Tecniche Operative (*CFR. con allegato n. 06*).

1.8.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Premesso

- che il bene immobile pignorato è costituito da un appartamento al piano secondo con magazzino/garage al piano



terra e posto auto scoperto esclusivo su area condominiale, inserito all'interno di un condominio a quattro piani fuori terra;

- che la prima denuncia catastale risale al 4 ottobre 2004;
A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio Tecnico "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Zero Branco (TV), lo scrivente ha potuto accertare che in riferimento al bene immobile pignorato risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:

1. Nulla Osta per costruzione n.91 del 28/06/1956 - prot. n.2218 (cfr. con allegato n.07);
2. Permesso di Abitabilità n. 91/1956 del 20/04/1957 (cfr. con allegato n.08);

1.8.3 DIFFORMITA' RILEVATE

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

- Modifiche interne e prospettiche;
- Il posto auto esclusivo posto su area scoperta condominiale risulta essere coperto con una struttura in lamiera, ma senza che siano stati rilasciati



permessi/autorizzazioni Comunali. La struttura dovrà essere rimossa;

Si rileva che lo stato dei luoghi è difforme rispetto ai progetti autorizzativi in quanto il condominio si compone di 6 appartamenti (Abitabilità n. 91/1956 del 20/04/1957) ed al piano terra vi sono i magazzini/garage. Quindi di fatto il condominio si compone di 4 piani fuori terra.

E' palese che al sopralluogo del tecnico comunale per il rilascio dell'Abitabilità il condominio era realizzato così come allo stato dei luoghi odierno.

CONCLUSIONI

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



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

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

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

Si è proceduto come indicato dall'art.36 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico per l'edilizia - in base al quale in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di



costruire, o in difformità da esso, si può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nel caso in specie, visti gli aggiornamenti normativi del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico per l'edilizia - trattandosi di varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n.10 la sanatoria è riconducibile all'art. 34 ter comma 1 del D.P.R. 380/2001.

La sanzione è quella prevista dall'art.36bis comma 5 lett b) prima parte, e sarà pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1032 € e non superiore a 10328 €.

Per tutto ciò esposto si è stimato, in via del tutto esemplificativa, il costo degli oneri per la sanatoria in circa 2.500,00 Euro (diconsi Euro duemilacinquecento//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 4.000,00 Euro (diconsi Euro quattromila//00).

Si stima il tutto in circa 6.500,00 Euro (diconsi Euro seimilacinquecento//00).



E' ovvio che questo tipo di sanatoria dovrà riguardare tutto il Condominio in accordo con i singoli condomini.

1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Stato di possesso dell'immobile

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

- Atto di compravendita del 16/05/2005 repertorio n. 60852, rogante Notaio Talice Paolo iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, registrato a Treviso al n. 6805 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 21/05/2005 ai nn. 13013/23473 (cfr. con allegato n.01).

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

2) Contratti di locazione:

Non sussistono contratti di locazione in essere come verificato in data 13 febbraio 2025 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso (cfr. con allegato n.09).

Stato di occupazione dell'immobile

Alla data odierna lo scrivente può quindi esprimersi in relazione allo stato di occupazione dell'immobile pignorato, ovvero se esso sia libero da persone e/o cose, dicendo che in base ai documenti raccolti ed ai



sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare è occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia.

1.10 DIVISIBILITA'

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

- sub. 11 (appartamento): quota di 1/1;
- sub. 12 (magazzino/garage): quota di 1/1;

Non necessita la verifica di divisibilità in natura.

1.11 VALUTAZIONE IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali. Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta indicata dal suo valore da stimare. Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di



manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto penitenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione o frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati. Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona. Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimations), avendo ogni stima un proprio scopo e ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile. L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama



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

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

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

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);



- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali, come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita. Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare ed edilizio. Il valore commerciale o valore di mercato è presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo base dell'asta.



1.11.1 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

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

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dei costi necessari di resa in conformità, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Zero Branco (TV) e la zona in cui essi si trovano.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici **"nette calpestabili"**, con unità di riferimento il **"metro quadrato commerciale"** e come tipologia edilizia il valore di **"fabbricati in stato scarso"**.

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



Identificazione	Sup.	Valore	€/mq.
	Lorda	Compravendita	
Appartamento in via Noalese (compravendita 2023 - immobile anno 1980)	mq. 104	€ 100.000,00	961,54
Appartamento in via Monte Piana (compravendita 2024 - immobile anno 1974)	mq.101	€ 100.000,00	990,10

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



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

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

mq.77,57 x Euro/mq. 950,00 = Euro 73.691,50

1.11.2 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

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

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



Per quanto riguarda le spese condominiali insolute si precisa che non ne risultano in quanto non vi è un amministratore condominiale designato, ma la gestione avviene direttamente fra i condomini.

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

Valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al punto 1.11.1	Euro 73.691,50
Riduzione per i vizi e per ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.8.3.	Euro -6500,00
Valore ridotto	Euro 67.191,50
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro -14.782,13
Valore finale di vendita forzata	Euro 52.409,37

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 52.000,00 (diconsi Euro cinquantaduemila//00).



TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 124/2024

* * * * *

LOTTO 1 - SCHEDA PER PUBBLICITA'

BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), a Zero Branco (TV) in via G. Mazzini civ.17 int.4.

Trattasi di appartamento al piano secondo con magazzino/garage al piano terra e posto auto scoperto esclusivo su area condominiale, inserito all'interno di un condominio a quattro piani fuori terra.

UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), a Zero Branco (TV) in via G. Mazzini civ.17 int.4.

Trattasi di appartamento al piano secondo con magazzino/garage al piano terra e posto auto scoperto esclusivo su area condominiale, inserito all'interno di un condominio a quattro piani fuori terra.



L'accesso pedonale avviene da via G. Mazzini ed è posto a circa 300 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Zero Branco (TV), Sezione Urbana C, Foglio 8, Particella 332, Subalterno 11, via G. Mazzini, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani (superficie catastale 71 mq. (totale escluse aree scoperte 70 mq.)), Rendita Euro 284,05 (*cf. con allegato n.02*);
- N.C.E.U. Comune di Zero Branco (TV), Sezione Urbana C, Foglio 8, Particella 332, Subalterno 12, via G. Mazzini, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 13 mq. (superficie catastale 14 mq.), Rendita Euro 22,16 (*cf. con allegato n.02*);

CONFINI

Trattasi di appartamento al piano secondo con magazzino/garage al piano terra e posto auto scoperto esclusivo su area condominiale, inserito all'interno di un condominio a quattro piani fuopri terra con i seguenti confini (*cf. con allegato n.02 e n.03*):

Appartamento

N - esterno

E - esterno



S - vano scale condominiale, altro appartamento

W - esterno

Magazzino/garage

N - esterno

E - altro magazzino

S - locali comuni

W - altro magazzino

SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (cfr. con allegato n.01), viene venduta a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva esistenti e derivanti dalla vendita frazionata dell'intero stabile, in particolare con la servitù di passaggio (strada via Mazzini) di cui atto in data 31 luglio 1956 rep. n. 7537 del Notaio L. Biadene già di Treviso, ivi trascritto in data 25 agosto 1956 ai nn. 8142/6614, se ed in quanto tuttora sussistente, nonché con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi in comunione come per legge, tra cui il vano scale ed il cortile comune.

La parte venditrice garantisce alla parte acquirente che, in sede di adozione del Regolamento di Condominio, alla stessa verrà attribuito l'uso esclusivo del posto auto sito



sull'area condominiale individuato con il n. "4" nella scheda che trovasi allegata sub "A" all'atto in data 11 ottobre 2004 rep. n. 58.976 del Notaio Paolo Talice di Treviso, trascritto a Padova in data 16 ottobre 2004 ai nn. 46490/26638.

Si precisa che il posto auto esclusivo identificato qui sopra risulta essere coperto con una struttura in lamiera, ma senza che siano stati rilasciati permessi/autorizzazioni Comunali. La struttura dovrà essere rimossa.

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

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento costituito da un appartamento al piano secondo con magazzino/garage al piano terra e posto auto scoperto esclusivo su area condominiale, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 16/05/2005 repertorio n. 60852, rogante Notaio Talice Paolo iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, registrato a Treviso al n. 6805 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 21/05/2005 ai nn. 13013/23473 (cfr. con allegato n.01).



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

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

TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
21.05.2005	23473	13013	Atto CV del 16/05/2005 rep.n. 60852/15592 del Notaio Talice di TV		Sez.C - Fg.8- Mn.332 - Sub.11/12 Proprietà	1/1	
08.07.2009	26190	14828	Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/06/2009 rep.n. 3150/2009 del Tribunale di Treviso	Banca Carige S.P.A. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia	Sez.C - Fg.8- Mn.332 - Sub.11 Proprietà	1/1	Esecutato
19.04.2024	14573	10366	Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/04/2024 rep.n. 1957 del Tribunale di Treviso	Banca Carige S.P.A. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia	Sez.C - Fg.8- Mn.332 - Sub.12 Proprietà	1/1	Esecutato
04.04.2025	12496	8733	Atto per causa di morte - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 16/05/2005 rep.n. 60852 del Notaio Talice di TV (riguardante i precedenti proprietari dell'immobile oggetto di perizia)		Sez.C - Fg.8- Mn.332 - Sub.11/12		



ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
21.05.2005	23474	6358	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 16/05/2005 rep.n. 60853/15593 del Notaio Talice di Treviso Annotazione n.5694 del 26/05/2007 (RIDEFINIZION E PIANO DI AMMORTAMENTO) -Iscrizione n.561 del 30/01/2025		Sez.C - Fg.8- Proprietà	Mn.332 - Sub.11/12 1/1	
10.03.2009	8857	1828	Ipoteca Legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 del D.Lgs 193/01 rep. 104019/113 del 03/03/2009 del Pubblico Ufficiale Equitalia Nomos SpA Annotazione n.6628 del 07/12/2012 (CANCELLAZION E TOTALE)		Sez.C - Fg.8- Proprietà	Mn.332 - Sub.11/12 1/1	
30.01.2025	3088	561	Ipoteca in rinnovazione da Ipoteca volontaria per CONCESSIONE A GARANZIA DI		Sez.C - Fg.8- Proprietà	Mn.332 - Sub.11/12 1/1	



			MUTUO FONDIARIO del 16/05/2005 rep.n. 60853/15593 del Notaio Talice di Treviso (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6358 del 2005)				
--	--	--	---	--	--	--	--

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

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento al piano secondo con magazzino/garage al piano terra e posto auto scoperto esclusivo su area condominiale, come indicato nelle allegate planimetrie catastali (*cf. con allegato n.04*). L'accesso pedonale avviene da via G. Mazzini ed è posto a circa 300 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

L'appartamento, sistemato su un piano fuori terra, al piano secondo, ha una superficie calpestabile di circa mq.57,72 oltre a circa mq. 3,10 di terrazza.

Inoltre l'unità al piano terra ha un magazzino/garage per una superficie calpestabile di circa mq.11,33.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq. 77,57.



Inoltre all'appartamento è stato assegnato ad uso esclusivo un posto auto scoperto su area condominiale.

L'alloggio in oggetto è composto dai seguenti vani:

P.Secondo: Ingresso, Soggiorno-cucina, camera singola, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio e terrazza.

P.Terra: Magazzino/Garage.

Si evidenziano ampie aree interessate da muffa ed umidità, sulle pareti e sui soffitti (*cf. con allegato n. 10*).

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, realizzato sottotraccia e dell'epoca di costruzione.

In tutti i locali non sono stati installati i termosifoni per il riscaldamento in quanto l'ambiente viene riscaldato tramite una stufa a pallett posta nel corridoio. L'acqua calda sanitaria avviene tramite una boiler elettrico installato nel locale bagno.

Si precisa inoltre che vi è una bombola a gas posta nella terrazza per l'utilizzo del piano cottura della cucina.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi scarso.

SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

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



- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona B.21 (*zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione*) normata dall'art. 46 delle Norme Tecniche Operative (*cf. con allegato n. 06*).

- risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:

1. Nulla Osta per costruzione n.91 del 28/06/1956 - prot. n.2218 (*cf. con allegato n.07*);
2. Permesso di Abitabilità n. 91/1956 del 20/04/1957 (*cf. con allegato n.08*);

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

- Modifiche interne e prospettiche;
- Il posto auto esclusivo posto su area scoperta condominiale risulta essere coperto con una struttura in lamiera, ma senza che siano stati rilasciati permessi/autorizzazioni Comunali. La struttura dovrà essere rimossa.

Si rileva che lo stato dei luoghi è difforme rispetto ai progetti autorizzativi in quanto il condominio si compone



di 6 appartamenti (Abitabilità n. 91/1956 del 20/04/1957) ed al piano terra vi sono i magazzini/garage. Quindi di fatto il condominio si compone di 4 piani fuori terra.

E' palese che al sopralluogo del tecnico comunale per il rilascio dell'Abitabilità il condominio era realizzato così come allo stato dei luoghi odierno.

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



da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, cioè al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

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

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



Nel caso in specie, visti gli aggiornamenti normativi del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico per l'edilizia - trattandosi di varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n.10 la sanatoria è riconducibile all'art. 34 ter comma 1 del D.P.R. 380/2001.

La sanzione è quella prevista dall'art.36bis comma 5 lett b) prima parte, e sarà pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1032 € e non superiore a 10328 €.

Per tutto ciò esposto si è stimato, in via del tutto esemplificativa, il costo degli oneri per la sanatoria in circa 2.500,00 Euro (diconsi Euro duemilacinquecento//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 4.000,00 Euro (diconsi Euro quattromila//00).

Si stima il tutto in circa 6.500,00 Euro (diconsi Euro seimilacinquecento//00). E' ovvio che questo tipo di sanatoria dovrà riguardare tutto il Condominio in accordo con i singoli condomini.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE



Alla data odierna lo scrivente può quindi esprimersi in relazione allo stato di occupazione dell'immobile pignorato, ovvero se esso sia libero da persone e/o cose, dicendo che in base ai documenti raccolti ed ai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare è occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia. Inoltre, da verifiche effettuate, non vi sono contratti di locazione in essere (cfr. con allegato n.09).

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

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

Valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al punto 1.11.1	Euro 73.691,50
Riduzione per i vizi e per ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.8.3.	Euro -6500,00
Valore ridotto	Euro 67.191,50
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro -14.782,13
Valore finale di vendita forzata	Euro 52.409,37

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 52.000,00 (diconsi Euro cinquantaduemila//00).



E.0. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

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



Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 45 pagine con 10 allegati, unitamente a tutta la documentazione consegnatami in sede di udienza di conferimento d'incarico, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Paese, 23 luglio 2025

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

