

TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 230/2021

* * * * *

avanti all'Ill.mo sig. Giudice dott.ssa Paola Torresan

nell'interesse di

[REDACTED]

creditore intervenuto

[REDACTED]

custode del compendio immobiliare pignorato

ASTE 33 SRL

* * * * *

udienza del 15/03/2023

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * * * *

RELAZIONE FINALE

* * * * *

[REDACTED]



SOMMARIO

A.0. Premessa introduttiva	3
B.0. Le operazioni peritali	3
C.0. Formazione dei lotti	5
1.0. Valutazione - Lotto	5
1.1 Ubicazione e accessibilità del bene	5
1.2 Identificazione catastale	6
1.3 Confini del lotto	6
1.4 Servitù attive e/o passive e gravami	7
1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza	8
1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie	8
1.7 Descrizione generale del lotto	10
1.7.1 Dimensioni	10
1.7.2 Caratteristiche costruttive e finiture	14
1.7.3 Classificazione energetica	17
1.7.4 Area	17
1.8 Destinazione urbanistica - conformità	18
1.8.1 Destinazione urbanistica	18
1.8.2 Conformità urbanistica	18
1.8.3 Difformità rilevate	19
1.9 Disponibilità dell'immobile	23
1.10 Divisibilità	24
1.11 Valutazione immobile	24
1.11.1 Stima del più probabile valore di mercato	28
1.11.2 Stima del valore di vendita forzata	30
D.0. Scheda per la pubblicità straordinaria	33
E.0. Elenco documenti allegati	46



A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il giorno 31.03.2022, **l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, dott.ssa Paola Torresan**, 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 07.04.2022.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Vedelago (TV), fraz. Fanzolo, in via Monte Ortigara civ.19. Trattasi di abitazione disposta al piano interrato, terra e primo con area scoperta di proprietà, garage di pertinenza ed annessi distaccati.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 31.03.2022 lo scrivente ha provveduto al ritiro della documentazione presso la Cancelleria e verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la quale risulta completa. Dopo ciò lo scrivente ha eseguito le visure catastali per accertare l'entità e la titolarità degli immobili e si sono compiuti i necessari approfondimenti. Successivamente si è proceduto con la richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Vedelago (TV) per la verifica della legittimità dello stato di fatto.



In data 20.10.2022 lo scrivente ha iniziato il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia ubicato a Vedelago (TV), fraz. Fanzolo, in via Monte Ortigara civ.19, 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 Vedelago (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 27 luglio 2021, lo scrivente ha ritenuto necessario eseguire un aggiornamento e una verifica dello stesso.

- In data 28 dicembre 2022 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento ed una verifica (*cfr. con allegato n.05*), dai quali non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle correttamente individuate e



descritte nel certificato notarile e riassunte al successivo punto 1.6.

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

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

Rilevato che il bene oggetto di valutazione consiste in un'unità immobiliare formata da un'abitazione disposta al piano interrato, terra e primo con area scoperta di proprietà, garage di pertinenza ed annessi distaccati sita in via Monte Ortigara civ.19 a Vedelago (TV), fraz. Fanzolo, 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), nel Comune di Vedelago (TV) - fraz. Fanzolo - in via Monte Ortigara civ.19.

Trattasi di un'abitazione disposta al piano interrato, terra e primo con area scoperta di proprietà, garage di pertinenza ed annessi distaccati.



L'accesso pedonale avviene direttamente da via Monte Ortigara ed è posto a circa 1 chilometro dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Vedelago (TV), Sezione A, Foglio 6, Particella 108, Subalterno 1, via Monte Ortigara, Categoria F/1, Consistenza 1329 mq. *(cfr. con allegato n.02)*;
- N.C.E.U. Comune di Vedelago (TV), Sezione A, Foglio 6, Particella 108, Subalterno 2, via Monte Ortigara, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 14 vani, Rendita Euro 1373,78 *(cfr. con allegato n.02)*;
- N.C.E.U. Comune di Vedelago (TV), Sezione A, Foglio 6, Particella 108, Subalterno 3, via Monte Ortigara, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 26 mq., Rendita Euro 76,54 *(cfr. con allegato n.02)*;

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Trattasi di abitazione disposta al piano interrato, terra e primo con area scoperta di proprietà, garage di pertinenza ed annessi distaccati con i seguenti confini *(cfr. con allegato n.02 e n.03)*:

N - m.n. 1385, via Monte Ortigara

E - via Monte Ortigara, m.n. 119

S - m.n. 119, m.n. 462



W - m.n. 460, m.n. 106, m.n. 1385

1.4 SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (cfr. con allegato n.01), viene venduta e trasferita nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con ogni diritto, uso, ragione ed azione inerente, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni, ai sensi di leggi e titoli di provenienza.

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

Si fa presente la servitù di passaggio costituita di fatto a favore del mappale 1385 e a carico del mappale 108, lungo la fascia a Nord del mappale stesso, per accesso del fabbricato identificato dal mappale 1385 da via Monte Ortigara. Si può intendere come una servitù di passaggio costituita per destinazione del padre di famiglia come definito dall'art.1031 del Codice Civile. Si propone di formalizzare tale servitù attraverso la costituzione con Atto Notarile in modo che resti registrata agli atti.



1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

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

- Atto di compravendita del 05/12/1991, repertorio n. 98793, rogante notaio Luigi Tassitani iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso e trascritto a Castelfranco Veneto (TV) il 03/01/1992 ai nn. 171-172/185-186 (cfr. con allegato n.01).

Si rileva che in visura catastale (cfr. con allegato n.01) l'immobile risulta di proprietà dell'esecutato per la sola nuda proprietà. In realtà, essendo deceduto l'usufruttuario in data 02/07/2019 di fatto l'esecutato dispone già della piena proprietà. Servirà predisporre la pratica catastale di riunione di usufrutto.

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
03/01/1992	185	171	Atto di Comprav. del 05/12/1991 rep.n. 98793 del Notaio Tassitani di Castelfranco Veneto		Sez. A - Fg. 6 - Mn. 108 - Sub. 1-2-3		
					Proprietà	1/1	
03/01/1992	186	172	Costituzione di diritti reali a tit. gratuito del 05/12/1991 rep.n. 98793 del Notaio Tassitani di Castelfranco Veneto		Sez. A - Fg. 6 - Mn. 108 - Sub. 1-2-3		
					Usufrutto	1/1	
09/06/2021	23378	16017	Atto Esecut. o Cautelare VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 17/05/2021 rep.n.2512 del Tribunale di Treviso		Sez. A - Fg. 6 - Mn. 108 - Sub. 1-2-3		
					Proprietà	1/1	

ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
19/09/2018	32398	5447	Ipoteca giudiziale derivante da Dec. Ingiunt rep.n. 1699/2018 del 24/05/2018	[REDACTED]	Sez. A - Fg. 6 - Mn. 108 - Sub. 1-2-3		
					Proprietà	1/1	Esecutato
15/10/2018	35927	6139	Ipoteca giudiziale derivante da Dec. Ingiunt rep.n. 3201/2018 del 10/10/2018	[REDACTED]	Sez. A - Fg. 6 - Mn. 108 - Sub. 1-2-3		
					Proprietà	1/1	Esecutato



1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di valutazione è un' abitazione disposta al piano interrato, terra e primo con area scoperta di proprietà, garage di pertinenza ed annessi distaccati come indicato nelle allegate planimetrie catastali (cfr. con allegato n.04). L'accesso pedonale avviene da via Monte Ortigara ed è posto a circa 1 chilometro dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

Si fa presente la servitù di passaggio costituita di fatto a favore del mappale 1385 e a carico del mappale 108, lungo la fascia a Nord del mappale stesso, per accesso del fabbricato identificato dal mappale 1385 da via Monte Ortigara. Si può intendere come una servitù di passaggio costituita per destinazione del padre di famiglia come definito dall'art.1031 del Codice Civile. Si propone di formalizzare tale servitù attraverso la costituzione con Atto Notarile in modo che resti registrata agli atti.

1.7.1 DIMENSIONI

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



ABITAZIONE

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. CALP.	ALTEZZA
P. Interrato	Corridoio	mq. 17,45	2,20 ml.
P. Interrato	Ripostiglio	mq. 15,79	2,20 ml.
P. Interrato	C.t.-Lavanderia	mq. 15,60	2,20 ml.
P. Interrato	Lavanderia	mq. 5,57	2,20 ml.
P. Interrato	Ripostiglio	mq. 26,80	2,20 ml.
P. Interrato	Cantina	mq. 20,60	2,20 ml.
P. Interrato	Totale	mq. 101,81	
P. Terra	Ingresso	mq. 15,58	2,82 ml.
P. Terra	Soggiorno	mq. 15,79	2,82 ml.
P. Terra	Camera	mq. 15,60	2,82 ml.
P. Terra	Bagno	mq. 5,78	2,82 ml.
P. Terra	Camera	mq. 16,00	2,82 ml.
P. Terra	Camera	mq. 10,00	2,82 ml.
P. Terra	Cucina	mq. 21,00	2,82 ml.
P. Terra	Totale	mq. 99,75	
P. Primo	Corridoio	mq. 16,39	2,83 ml.
P. Primo	Studio	mq. 15,79	2,83 ml.
P. Primo	Camera	mq. 15,60	2,83 ml.
P. Primo	Bagno	mq. 5,78	2,83 ml.
P. Primo	Camera	mq. 16,00	2,83 ml.



P. Primo	Camera	mq. 10,00	2,83 ml.
P. Primo	Cucina-Pranzo	mq. 21,00	2,83 ml.
P. Primo	Totale	mq. 100,56	
P. Terra	Portico	mq. 11,22	
P. Primo	Loggia	mq. 11,03	

ANNESI DISTACCATI

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. CALP.	ALTEZZA
P. Terra	Magazzino-Legnaia	mq. 4,32	
P. Terra	W.c.	mq. 1,15	
P. Terra	Garage	mq. 24,26	
P. Terra	Totale	mq. 29,73	
P. Terra	Portico	mq. 1,20	

Inoltre, l'unità immobiliare gode di:

- area scoperta di proprietà di mq. 1329 identificata al sub. 1 gravata, per la porzione a Nord dell'area stessa, da servitù di passaggio.

Si fa presente la servitù di passaggio costituita di fatto a favore del mappale 1385 e a carico del mappale 108, lungo la fascia a Nord del mappale stesso, per accesso del fabbricato identificato dal mappale 1385 da via Monte Ortigara. Si può intendere come una servitù di passaggio costituita per destinazione del padre di famiglia come definito dall'art.1031 del Codice Civile. Si propone di



formalizzare tale servitù attraverso la costituzione con Atto Notarile in modo che resti registrata agli atti.

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. 0,500 Per locali al piano interrato;
- Cf. 0,250 Per portici/logge in piena proprietà;
- Cf. 0,500 Per garage in piena proprietà;
- Cf. 0,100 Per annessi distaccati (condizioni precarie);
- Cf. 0,020 Per area scoperta esclusiva di proprietà;

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

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Vani principali piano terra	mq. 128,27	1,000	mq.128,27
Vani principali piano primo	mq. 128,27	1,000	mq.128,27
Vani p. interrato	mq. 128,81	0,500	mq. 64,41



Portici/logge	mq. 22,25	0,250	mq. 5,56
Garage	mq. 27,30	0,500	mq. 13,65
Annessi distaccati	mq. 9,28	0,100	mq. 0,93
Area scoperta in proprietà	mq.1329,00	0,020	mq. 26,58
TOTALE			mq. 367,67

1.7.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

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

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

Le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacato ambo lati.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, dotati di tapparelle in pvc di color verde rosso al piano terra e primo mentre al piano interrato sono in alluminio doppio vetro senza oscuramenti. Il locale ripostiglio inoltre presenta basculante in lamiera.

Il portoncino d'ingresso è con finitura in legno.

Le porte interne sono realizzate in legno.



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.

Le pareti della cucina al piano terra e al piano primo sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di piccolo formato.

I pavimenti sono prevalentemente in piastrelle ceramiche di medie dimensioni nei tre piani dell'abitazione tranne le camere le quali presentano pavimenti in moquettes e la cantina ed il ripostiglio al piano interrato i quali presentano una pavimentazione in cls liscio.

Il bagno al piano interrato presenta pareti rivestite con piastrelle di ceramica di media dimensione ed è dotato di: lavabo, w.c. e doccia.

Il bagno al piano terra presenta pareti rivestite con piastrelle di ceramica di media dimensione ed è dotato di: lavabo, bidet, w.c. e doccia di tipo standard.

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

L'appartamento è dotato di scala interna in C.A. con corrimano in acciaio che permette il collegamento tra i piani dell'abitazione.

Si evidenziano ampie aree interessate da muffa ed umidità, sulle pareti e sui soffitti dei locali posti al piano



interrato ed in particolare nel locale centrale termica (cfr. con allegato n. 10 - Foto n. 12-13-18-19).

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, realizzato sottotraccia, con prese e punti luce nei vari locali. E' presente in vari locali anche l'attacco per il televisore. Si evidenzia che nel locale centrale termica è presente l'attacco per la lavatrice.

In tutti i locali sono installati radiatori lamellari in acciaio, posizionati principalmente lungo le pareti perimetrali verso l'esterno.

Il riscaldamento avviene tramite i termosifoni descritti sopra collegati ad una caldaia a gas autonoma posta all'interno del locale centrale termica; inoltre è presente anche una pompa di calore che permette il raffrescamento dell'appartamento.

Per quanto riguarda il garage presenta pareti realizzate con laterizio intonacato ambo i lati, copertura in c.a., pavimentazione in cls liscio e basculante in lamiera.

Si evidenzia che sono presenti anche degli annessi limitrofi al garage realizzati in mattoni i quali però, pur essendo presenti negli elaborati progettuali e nelle planimetrie catastali, risultano essere fatiscenti e privi di copertura.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi buono.



1.7.3 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

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

1.7.4 AREA

L'unità immobiliare gode di:

- area scoperta di proprietà di mq. 1329 identificata al sub. 1 gravata, per la porzione a Nord dell'area stessa, da servitù di passaggio.

Si fa presente la servitù di passaggio costituita di fatto a favore del mappale 1385 e a carico del mappale 108, lungo la fascia a Nord del mappale stesso, per accesso del fabbricato identificato dal mappale 1385 da via Monte Ortigara. Si può intendere come una servitù di passaggio costituita per destinazione del padre di famiglia come definito dall'art.1031 del Codice Civile. Si propone di formalizzare tale servitù attraverso la costituzione con Atto Notarile in modo che resti registrata agli atti.



Si fa inoltre presente che, rispetto l'estratto mappa catastale (cfr. con allegato n.03), la recinzione a confine fra i mappali 460 e 108 è stata realizzata rientrando verso l'abitazione in quanto è presente, fra i due mappali, un fossetto di scolo agricolo.

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

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA'

1.8.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

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

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona "Nuclei di edificazione diffusa" normata dall'art. 41 delle Norme Tecniche Operative (cfr. con allegato n. 06)

1.8.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Premesso

- che il bene immobile pignorato è un un'abitazione disposta al piano interrato, terra e primo con area scoperta di proprietà, garage di pertinenza ed annessi distaccati;

- che la prima denuncia catastale risale al 18 dicembre 1988;



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

ABITAZIONE

1. Concessione Edilizia n.188/82 del 19 novembre 1982 prot. n. 6307 - recinzione esterna (*cf. con allegato n.07*);
2. Concessione Edilizia n.137/74;
3. Permesso di Costruire in sanatoria n.90 del 20 giugno 2007 (*cf. con allegato n.07*);

In data 02/12/1976 è stato richiesto il rilascio di certificato di abitabilità, ma con comunicazione prot.n.7240 del 20/08/1981 (*cf. con allegato n.08*) l'ufficio tecnico del Comune di Vedelago (TV) ha sospeso la pratica in attesa di sanatoria delle difformità rilevate.

GARAGE ED ANNESSI DISTACCATI

1. Concessione in sanatoria n.1050/CE del 04 giugno 1998 (*cf. con allegato n.07*);

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 Vedelago (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- diversa conformazione dei cancelli di ingresso all'abitazione;
- realizzazione di nuovo cancello carraio di accesso alla parte Nord dell'immobile (come evidenziato al precedente punto 1.4, questo accesso carraio è anche a servizio della servitù di passaggio a favore del mappale 1385);
- lievi modifiche interne;
- lievi modifiche prospettiche;
- lieve diversa altezza interna (sia a livello comunale che nelle planimetrie catastali) seppur rientrante nella tolleranza del 2 per cento di cui art. 34bis D.P.R. 380/2001;
- il locale ripostiglio al piano interrato in realtà è un locale garage/magazzino con accesso dall'esterno tramite rampa di accesso.

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 neanche 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 Veduggio (TV), lo scrivente ha potuto quantificare i costi per la sanatoria delle opere realizzate non in conformità.

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

Nel caso in specie, trattandosi di modifiche interne e prospettive e modifiche accesso carraio, il costo degli oneri per la sanatoria è stato stimato in circa 2.500,00 Euro (diconsi Euro duemilacinquecento//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 3.500,00 Euro (diconsi Euro tremilacinquecento//00).



1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Stato di possesso dell'immobile

1) Il titolo legittimante il possesso dei beni immobili pignorati è:

- Atto di compravendita del 05/12/1991, repertorio n. 98793, rogante notaio Luigi Tassitani iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso e trascritto a Castelfranco Veneto (TV) il 03/01/1992 ai nn. 171-172/185-186 (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 aprile 2022 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:

- Subalterno n. 1 (area scoperta): quota di 1/1;
- Subalterno n. 2 (abitazione): quota di 1/1;
- Subalterno n. 3 (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 Vedelago (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 buono"**.

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, nonché dello



stato di conservazione dei beni e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente C.T.U. attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto così come di seguito riportato.

Identificazione	Sup.	Valore	€/mq.
	Lorda	Compravendita	
Abitazione in via Monte Ortigara (compravendita 2022 - immobile anno 1977)	mq. 182	€ 50.000,00	274,73
Abitazione in via Sant'Antonio (compravendita 2021 - immobile anno 1971)	mq. 251	€ 187.500,00	747,01
Abitazione in via Paolo VI (compravendita 2022 - immobile anno 1960)	mq. 509	€ 250.000,00	491,16
Abitazione in via Lazzaretto (compravendita 2022 - immobile anno 1977)	mq. 229	€ 170.000,00	742,36



Effettuate le dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali compravendite in zona di immobili simili, considerata l'attuale difficilissima situazione del mercato immobiliare, lo stato di conservazione del bene scarso, la sua ubicazione, il contesto urbano consolidato, la vetustà ed ogni altro influente elemento, lo scrivente stima il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito all'unità immobiliare, ipotizzando l'immobile di stato di conservazione normale, pari a Euro 560,00.

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

$$\frac{\text{Superficie conv./commerciale} \times \text{Valore unitario a mq.}}{\text{mq.}} = \frac{367,67 \times \text{Euro/mq. } 590,00}{\text{mq.}} = \text{Euro } 205.895,20$$

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.

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 205.895,20
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 -6.000,00
Valore ridotto	Euro 199.895,20



Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia dei vizi del bene e l'abbattimento del valore per la presenza di erosione sulle murature per umidità al piano interrato	Euro -49.973,80
Valore finale di vendita forzata	Euro 149.921,40

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 150.000,00 (diconsi Euro centocinquantamila//00).



TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 230/2021

* * * * *

LOTTO 1 - SCHEDA PER PUBBLICITA'

BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Vedelago (TV), fraz. Fanzolo, in via Monte Ortigara civ.19.

Trattasi di abitazione disposta al piano interrato, terra e primo con area scoperta di proprietà, garage di pertinenza ed annessi distaccati.

UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), nel Comune di Vedelago (TV) - fraz. Fanzolo - in via Monte Ortigara civ.19.

Trattasi di un'abitazione disposta al piano interrato, terra e primo con area scoperta di proprietà, garage di pertinenza ed annessi distaccati.

L'accesso pedonale avviene direttamente da via Monte Ortigara ed è posto a circa 1 chilometro dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Vedelago (TV), Sezione A, Foglio 6, Particella 108, Subalterno 1, via Monte Ortigara, Categoria F/1, Consistenza 1329 mq. (*cf. con allegato n.02*);
- N.C.E.U. Comune di Vedelago (TV), Sezione A, Foglio 6, Particella 108, Subalterno 2, via Monte Ortigara, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 14 vani, Rendita Euro 1373,78 (*cf. con allegato n.02*);
- N.C.E.U. Comune di Vedelago (TV), Sezione A, Foglio 6, Particella 108, Subalterno 3, via Monte Ortigara, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 26 mq., Rendita Euro 76,54 (*cf. con allegato n.02*);

CONFINI

Trattasi di abitazione disposta al piano interrato, terra e primo con area scoperta di proprietà, garage di pertinenza ed annessi distaccati con i seguenti confini (*cf. con allegato n.02 e n.03*):

N - m.n. 1385, via Monte Ortigara

E - via Monte Ortigara, m.n. 119

S - m.n. 119, m.n. 462

W - m.n. 460, m.n. 106, m.n. 1385



SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (cfr. con allegato n.01), viene venduta e trasferita nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con ogni diritto, uso, ragione ed azione inerente, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni, ai sensi di leggi e titoli di provenienza.

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

Si fa presente la servitù di passaggio costituita di fatto a favore del mappale 1385 e a carico del mappale 108, lungo la fascia a Nord del mappale stesso, per accesso del fabbricato identificato dal mappale 1385 da via Monte Ortigara. Si può intendere come una servitù di passaggio costituita per destinazione del padre di famiglia come definito dall'art.1031 del Codice Civile. Si propone di formalizzare tale servitù attraverso la costituzione con Atto Notarile in modo che resti registrata agli atti.



DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

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

- Atto di compravendita del 05/12/1991, repertorio n. 98793, rogante notaio Luigi Tassitani iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso e trascritto a Castelfranco Veneto (TV) il 03/01/1992 ai nn. 171-172/185-186 (cfr. con allegato n.01).

Si rileva che in visura catastale (cfr. con allegato n.01) l'immobile risulta di proprietà dell'esecutato per la sola nuda proprietà. In realtà, essendo deceduto l'usufruttuario in data 02/07/2019 di fatto l'esecutato dispone già della piena proprietà. Servirà predisporre la pratica catastale di riunione di usufrutto.

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
03/01/1992	185	171	Atto di Comprav. del 05/12/1991 rep.n. 98793 del Notaio Tassitani di		Sez. A - Fg. 6 - Mn. 108 - Sub. 1-2-3 Proprietà	1/1	



			Castelfranco Veneto				
03/01/1992	186	172	Costituzione di diritti reali a tit. gratuito del 05/12/1991 rep.n. 98793 del Notaio Tassitani di Castelfranco Veneto		Sez. A - Fg. 6 - Mn. 108 - Sub. 1-2-3		
					Usufrutto	1/1	
09/06/2021	23378	16017	Atto Esecut. o Cautelare VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 17/05/2021 rep.n.2512 del Tribunale di Treviso		Sez. A - Fg. 6 - Mn. 108 - Sub. 1-2-3		
					Proprietà	1/1	

ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
19/09/2018	32398	5447	Ipoteca giudiziale derivante da Dec. Ingiunt rep.n. 1699/2018 del 24/05/2018	[REDACTED]	Sez. A - Fg. 6 - Mn. 108 - Sub. 1-2-3		
					Proprietà	1/1	Esecutato
15/10/2018	35927	6139	Ipoteca giudiziale derivante da Dec. Ingiunt rep.n. 3201/2018 del 10/10/2018	[REDACTED]	Sez. A - Fg. 6 - Mn. 108 - Sub. 1-2-3		
					Proprietà	1/1	Esecutato

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E PARTICOLARE DI CIASCUN

BENE CHE LO COMPONE

L'immobile oggetto di valutazione è un' abitazione disposta al piano interrato, terra e primo con area scoperta di proprietà, garage di pertinenza ed annessi distaccati come



indicato nelle allegate planimetrie catastali (cfr. con allegato n.04). L'accesso pedonale avviene da via Monte Ortigara ed è posto a circa 1 chilometro dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

Il fabbricato è di due piani fuori terra ed uno entrotterra. L'immobile, sistemato su due piani fuori terra ed uno entrotterra, ha una superficie calpestabile di mq. 99,75 al piano terra, di mq.100,56 al piano primo e mq. 101,81 al piano interrato. Inoltre vi sono mq.11,22 di portico e mq.11,03 di loggia. L'immobile gode inoltre di annessi distaccati per mq.29,73 e relativo portico di mq.1,20

L'unità gode di area scoperta di proprietà di mq. 1329 identificata al sub. 1 gravata, per la porzione a Nord dell'area stessa, da servitù di passaggio come precisato sopra.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq. 367,67.

ABITAZIONE

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. CALP.	ALTEZZA
P. Interrato	Corridoio	mq. 17,45	2,20 ml.
P. Interrato	Ripostiglio	mq. 15,79	2,20 ml.
P. Interrato	C.t.-Lavanderia	mq. 15,60	2,20 ml.



P. Interrato	Lavanderia	mq. 5,57	2,20 ml.
P. Interrato	Ripostiglio	mq. 26,80	2,20 ml.
P. Interrato	Cantina	mq. 20,60	2,20 ml.
P. Interrato	Totale	mq. 101,81	
P. Terra	Ingresso	mq. 15,58	2,82 ml.
P. Terra	Soggiorno	mq. 15,79	2,82 ml.
P. Terra	Camera	mq. 15,60	2,82 ml.
P. Terra	Bagno	mq. 5,78	2,82 ml.
P. Terra	Camera	mq. 16,00	2,82 ml.
P. Terra	Camera	mq. 10,00	2,82 ml.
P. Terra	Cucina	mq. 21,00	2,82 ml.
P. Terra	Totale	mq. 99,75	
P. Primo	Corridoio	mq. 16,39	2,83 ml.
P. Primo	Studio	mq. 15,79	2,83 ml.
P. Primo	Camera	mq. 15,60	2,83 ml.
P. Primo	Bagno	mq. 5,78	2,83 ml.
P. Primo	Camera	mq. 16,00	2,83 ml.
P. Primo	Camera	mq. 10,00	2,83 ml.
P. Primo	Cucina-Pranzo	mq. 21,00	2,83 ml.
P. Primo	Totale	mq. 100,56	
P. Terra	Portico	mq. 11,22	
P. Primo	Loggia	mq. 11,03	



ANNESI DISTACCATI

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. CALP.	ALTEZZA
P. Terra	Magazzino-Legnaia	mq. 4,32	
P. Terra	W.c.	mq. 1,15	
P. Terra	Garage	mq. 24,26	
P. Terra	Totale	mq. 29,73	
P. Terra	Portico	mq. 1,20	

SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

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

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona "Nuclei di edificazione diffusa" normata dall'art. 41 delle Norme Tecniche Operative (cfr. con allegato n. 06);
- risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:

ABITAZIONE

1. Concessione Edilizia n.188/82 del 19 novembre 1982 prot. n. 6307 - recinzione esterna (cfr. con allegato n.07);
2. Concessione Edilizia n.137/74;



3. Permesso di Costruire in sanatoria n.90 del 20 giugno 2007 (cfr. con allegato n.07);

In data 02/12/1976 è stato richiesto il rilascio di certificato di abitabilità, ma con comunicazione prot.n.7240 del 20/08/1981 (cfr. con allegato n.08) l'ufficio tecnico del Comune di Vedelago (TV) ha sospeso la pratica in attesa di sanatoria delle difformità rilevate.

GARAGE ED ANNESSI DISTACCATI

1. Concessione in sanatoria n.1050/CE del 04 giugno 1998 (cfr. con allegato n.07);

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 Vedelago (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- diversa conformazione dei cancelli di ingresso all'abitazione;
- realizzazione di nuovo cancello carraio di accesso alla parte Nord dell'immobile (come evidenziato al precedente punto 1.4, questo accesso carraio è anche a servizio della servitù di passaggio a favore del mappale 1385);
- lievi modifiche interne;
- lievi modifiche prospettiche;



- lieve diversa altezza interna (sia a livello comunale che nelle planimetrie catastali) seppur rientrante nella tolleranza del 2 per cento di cui art. 34bis D.P.R. 380/2001;

- il locale ripostiglio al piano interrato in realtà è un locale garage/magazzino con accesso dall'esterno tramite rampa di accesso.

CONCLUSIONI

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



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

In base a quanto evidenziato sopra 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 Veduggio (TV), lo scrivente ha potuto quantificare i costi per la sanatoria delle opere realizzate non in conformità.

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



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

Nel caso in specie, trattandosi di modifiche interne e prospettive e modifiche accesso carraio, il costo degli oneri per la sanatoria è stato stimato in circa 2.500,00 Euro (diconsi Euro duemilacinquecento//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 3.500,00 Euro (diconsi Euro tremilacinquecento//00).

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

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

Inoltre, da verifiche effettuate, non vi sono contratti di locazione in essere (*cf. 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 205.895,20
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 -6.000,00
Valore ridotto	Euro 199.895,20
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia dei vizi del bene e l'abbattimento del valore per la presenza di erosione sulle murature per umidità al piano interrato	Euro -49.973,80
Valore finale di vendita forzata	Euro 149.921,40

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 150.000,00 (diconsi Euro centocinquantamila//00).



E.0. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

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



[REDACTED]

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 47 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, 19 gennaio 2023

il C.T.U. incaricato

geom. Fabio Cian

