TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 390/2021

* * * * *

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

nell’interesse di

"IQERA ITALIA S.P.A. (per AMCO-Asset Management Company s.p.a.)"

creditore intervenuto

"Agenzia delle Entrate - Riscossione"

custode del compendio immobiliare pignorato

Aste 33 S.r.l.

* * * * *

udienza del 14/06/2023

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * * * *

RELAZIONE FINALE

* * * * *

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

SOMMARIO

A.0. Premessa introduttiva 3

B.0. Le operazioni peritali 3

C.0. Formazione dei lotti 5

1.0. Valutazione – Lotto 6

1.1 Ubicazione e accessibilità del bene 6

1.2 Identificazione catastale 6

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 9

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 16

1.8.1 Destinazione urbanistica 16

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 32

E.0. Elenco documenti allegati 46

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il giorno 24.06.2022, **l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, dott. Di Tullio Clarice,** 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 27/06/2022.

In data 01.09.2022 la procedura è stata assegnata **all'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso, dott. Leonardo Bianco.**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Treviso (TV), in via Castellana civ.21/C int. 3. Trattasi di appartamento al piano primo con magazzino e garage al piano seminterrato inserito all'interno del "Condominio Castellana B".

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 24.06.2022 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

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

approfondimenti. Successivamente si è proceduto con la richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Treviso (TV) per la verifica della legittimità dello stato di fatto. In data 28.03.2023 lo scrivente ha iniziato il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia ubicato a Treviso (TV), in via Castellana civ.21/C int. 3, accertando le caratteristiche estrinseche e intrinseche e lo stato di manutenzione dell'immobile. Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazione presso il Comune di Treviso (TV) sulle autorizzazioni edilizie attraverso l'ufficio edilizia privata. In seguito si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso (Catasto terreni e Fabbricati). Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i documenti catastali ritenuti indispensabili per la corretta identificazione del bene pignorato *(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 19 ottobre 2021, lo scrivente ha ritenuto necessario eseguire un aggiornamento e una verifica dello stesso.

- In data 04 maggio 2023 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento ed una verifica *(cfr. con allegato n.05)*, dai

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

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.

Si evidenzia che l'ipoteca legale n.1251 del 14/02/2008 a favore di Equitalia Nomos S.p.A. rep.n. 101206/113 del 06/02/2008 ha avuto la Cancellazione Totale come da annotazione n.1360 del 22/03/2022.

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 primo con magazzino e garage al piano seminterrato inserito all'interno del "Condominio Castellana B" sito in via Castellana civ.21/C a Treviso (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.

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

1.0. VALUTAZIONE LOTTO

1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), a Treviso (TV) in via Castellana civ.21/C int.3.

Trattasi di appartamento al piano primo con magazzino e garage al piano seminterrato inserito all'interno del "Condominio Castellana B".

L'accesso pedonale avviene da via Castellana ed è posto a circa 2 chilometri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV),Sezione Urbana D, Foglio 3, Particella 937, Subalterno 6, via Castellana, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq., Rendita Euro 90,90 *(cfr. con allegato n.02)* – ***(ex* Particella 638, Subalterno 6);**
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV),Sezione Urbana D, Foglio 3, Particella 937, Subalterno 11, via Castellana, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 438,99*(cfr. con allegato n.02)* – ***(ex* Particella 638, Subalterno 11);**

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

Si fa presente che l'immobile in origine era stato accatastato sulla Particella 638. Poi l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali in data 14/11/2007 con pratica d'ufficio n.TV0482473/TV0482517 ha allineato il numero di mappa del catasto fabbricati con il catasto terreni portando gli immobili sulla Particella 937. Tutto ciò si può evincere dalla visura catastale allegata (*cfr. con allegato n.02).*

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Trattasi di appartamento al piano primo con magazzino e garage al piano seminterrato inserito all'interno del "Condominio Castellana B" con i seguenti confini *(cfr. con allegato n.02 e n.03)*:

Appartamento

N – esterno

E – esterno, vano scale condominiale

S – altro appartamento

W – esterno

Magazzino

N – esterno

E – altro magazzino

S – corridoio condominiale

W – altro magazzino

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

Garage

N – corridoio condominiale

E – altro garage

S – esterno

W – vano scale e corridoio condominiale

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, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge e con particolare riferimento alle servitù di passaggio di cui all'art. 7 dell'atto in data 18 dicembre 1969 rep. 32196 del notaio Di Francia, registrato a Conegliano il 05 gennaio 1970 al n. 34 Pubb. e trascritto a Treviso il 19 gennaio 1970 ai nn. 1110-1/1026-7 nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti, spazi ed impianti comuni pari a 148,46/1000 di cui agli artt. 1117 e seguenti C.C., in particolare sul cortile m.n.639 (ora m.n. 937) nonché al vigente regolamento di Condominio che la parte acquirente, quale esecutata, dichiara di ben

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

conoscere ed accettare in ogni sua parte, impegnandosi a rispettarlo ed a farlo rispettare.

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 primo con magazzino e garage al piano seminterrato, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 09/02/2007 repertorio n. 58358/13773, rogante Notaio Ferretto Lorenzo iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 16/02/2007 al n. 4932 e registrato a Treviso (TV) il 15/02/2007 al n. 2227/1T *(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)*

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
17.07.1998	22151	15438	Atto CV del 16/07/1998 rep.n. 79600 del Notaio Fumo di Treviso		Sez.D – Fg.3– Mn.638 – Sub.6-11 (ora Sez.D– Fg.3– Mn.937– Sub.6-11)		
16.02.2007	8005	4931	Atto di Conferma a rogito del 09/02/2007 rep.n. 58358 del Notaio Ferretto di Treviso		Sez.D – Fg.3– Mn.638 – Sub.6-11 (ora Sez.D– Fg.3– Mn.937– Sub.6-11)		
16.02.2007	8006	4932	Atto CV del 09/02/2007 rep.n. 58358 del Notaio Ferretto di Treviso		Sez.D – Fg.3– Mn.638 – Sub.6-11 (ora Sez.D– Fg.3– Mn.937– Sub.6-11)		
					Proprietà	1/1	
28.09.2021	38851	26820	Atto esecutivo – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/08/2021 rep.n. 4576 del Tribunale di Treviso	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.	Sez.D – Fg.3– Mn.937 – Sub.6-11 (ex Sez.D– Fg.3– Mn.638– Sub.6-11)		
					Proprietà	1/1	

ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
17.07.1998	22152	3675	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 16/07/1998 rep.n. 79601 del Notaio Fumo di Treviso **(ann. n.2841 del 11/04/2007 - CANCELLAZIONE TOTALE)**		Sez.D – Fg.3– Mn.638 – Sub.6-11 (ora Sez.D– Fg.3– Mn.937– Sub.6-11)		
					Proprietà	1/1	

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

16.02.2007	8007	1991	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 09/02/2007 rep.n. 58359 del Notaio Ferretto di Treviso	Banca Popolare di Vicenza	Sez.D – Fg.3– Mn.638 – Sub.6-11 (ora Sez.D– Fg.3– Mn.937– Sub.6-11)		
					Proprietà	1/1	
14.02.2008	5854	1251	Ipoteca legale derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ARTT. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 del 06/02/2008 rep.n. 101206/113 del Pubblico Ufficiale EQUITALIA NOMOS **(ann. n. 1360 del 22/03/2022 - CANCELLAZIONE TOTALE)**	Equitalia Nomos S.p.A.	Sez.D – Fg.3– Mn.937 – Sub.6-11 (ex Sez.D– Fg.3– Mn.638– Sub.6-11)		
					Proprietà	1/1	
01.08.2018	27717	4571	Ipot legale derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ARTT. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 del 31/07/2018 rep.n. 2287/11318 del Pubblico Ufficiale AG. DELLE ENTRATE RISCOSSIONE	Agenzia delle Entrate Riscossione	Sez.D – Fg.3– Mn.937 – Sub.6-11 (ex Sez.D– Fg.3– Mn.638– Sub.6-11)		
					Proprietà	1/1	

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento al piano primo con magazzino e garage al piano seminterrato come indicato nelle allegate planimetrie catastali *(cfr. con allegato n.04)*. L'accesso pedonale avviene da via Castellana ed è posto a circa 2 chilometri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

1.7.1 DIMENSIONI

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

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. CALP.	ALTEZZA
P. Primo	Ingresso	mq. 11,30	2,77 ml.
P. Primo	Cucina	mq. 9,58	2,77 ml.
P. Primo	Soggiorno	mq. 17,72	2,77 ml.
P. Primo	Camera	mq. 17,00	2,77 ml.
P. Primo	Disimpegno	mq. 1,25	2,77 ml.
P. Primo	Bagno	mq. 5,78	2,77 ml.
P. Primo	Camera	mq. 10,77	2,77 ml.
P. Primo	**TOTALE**	**mq. 73,40**	
P. Seminter.	Magazzino	mq. 6,16	2,00 ml.
P. Seminter.	Garage	mq. 14,46	2,00 ml.
P. Seminter.	**TOTALE**	**mq. 20,62**	
P. Primo	Terrazza	mq. 10,75	

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

Per la disposizione dei locali si rimanda alle planimetrie catastali allegate *(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. 0,300 Per terrazze in piena proprietà;
- Cf. 0,250 Per magazzini in piena proprietà;
- Cf. 0,500 Per garage in piena proprietà;

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

DESCRIZIONE	**SUPERFICIE LORDA**	**Cf.**	**SUPERFICIE CONV./COMM.**
Vani principali	mq. 86,59	1,000	mq. 86,59
Terrazza	mq. 10,75	0,300	mq. 3,23
Magazzino	mq. 7,10	0,250	mq. 1,78
Garage	mq. 16,43	0,500	mq. 8,22
TOTALE			**mq. 99,82**

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

1.7.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Il solaio interpiano tra piani seminterrato/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 intonacate ambo i lati.

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

Le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacato ambo lati.

Gli infissi esterni sono in legno con singolo vetro, dotati di tapparelle in PVC.

Il portoncino d'ingresso è con finitura in legno.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato.

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

Si evidenziano ampie aree interessate da muffa ed umidità, sulle pareti e sui soffitti di tutti i locali compreso garage e magazzino *(cfr. con allegato n. 10)*.

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

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

I pavimenti dei vari locali sono rivestiti con piastrelle ceramiche di medie dimensione tranne nelle camere che presentano parquettes in legno rovinati.

Il bagno ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di media dimensione ed è dotato di lavabo, w.c., bidet, vasca di tipo standard, lavatrice e boiler elettrico.

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

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

Si evidenzia che il riscaldamento era gestito da una caldaia condominiale che successivamente è stata dismessa e l'immobile è diventato autonomo ma tutt'ora non è stato installato nessun generatore per riscaldare gli ambienti interni. Quindi attualmente non vi è alcun impianto di riscaldamento funzionante.

Si precisa inoltre che la fornitura di acqua potabile non è ad uso esclusivo ma bensì è gestita da contatore condominiale.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi scarso.

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

1.7.3 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

Secondo i quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione dott. Leonardo Bianco, il sottoscritto Esperto provvederà alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica successivamente all'aggiudicazione del bene (previo installazione di un generatore di calore e successiva creazione del libretto di impianto su piattaforma CIRCE da parte di tecnico abilitato).

1.7.4 AREA

L'unità immobiliare non gode di un'area scoperta ad uso esclusivo ma ha diritto alla quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali, ai sensi di legge e titoli di provenienza in particolare sul cortile m.n.639 (ora m.n. 937).

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

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

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona B.2/258 (*parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia*

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino) normata dall'art. 36.3 delle Norme Tecniche Operative *(cfr. con allegato n. 06).*

Inoltre ricade nella fascia di rispetto ferroviario ai sensi dell'art. 25.8 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 primo con magazzino e garage al piano seminterrato inserito all'interno del "Condominio Castellana B";
- che la prima denuncia catastale risale al 05 luglio 1971;

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

1. Concessione Edilizia n.63/27-68 del 26 agosto 1968 prot. n. 20655 *(cfr. con allegato n.07)*;
2. Concessione Edilizia in var. n.31/38-68 del 08 gennaio 1969 prot. n. 33897 *(cfr. con allegato n.07)*;

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

3. Concessione Edilizia in var. n.37/12-69 del 22 maggio 1969 prot. n. 8894 *(cfr. con allegato n.07)*;
4. Concessione Edilizia in var. n.46/21-69 del 5 agosto 1969 prot. n. 16451 *(cfr. con allegato n.07)*;
5. Concessione Edilizia in var. n.35/37-69 del 16 dicembre 1969 prot. n. 29666 *(cfr. con allegato n.07)*;
6. Concessione Edilizia in var. n.28/36-70 del 30 settembre 1970 prot. n. 21860 *(cfr. con allegato n.07)*;
7. Certificato di Abitabilità prot. n. 26027 del 04 gennaio 1971 *(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 Treviso (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- Modifiche interne e prospettiche;
- Lieve diversa altezza al piano primo (autorizzata ml. 2,80, rilevata sul posto ml. 2,77);

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

- Diversa altezza al piano seminterrato di garage e magazzino (autorizzata ml. 2,10, rilevata sul posto ml. 2,00).

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,

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

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 Treviso (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 prospettiche, il costo degli oneri per la sanatoria è stato stimato in circa 1.032,00 Euro (diconsi Euro

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

milletrentadue//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 2.500,00 Euro (diconsi Euro duemilacinquecento//00).

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Attività Edilizia del Comune di Treviso (TV) nella figura dell'Arch. Sebastiano Ladillo si rileva che la difformità di altezza riguardante la porzione di piano seminterrato a destinazione garage e magazzino (altezza attuale pari a ml. 2,00 mentre negli elaborati di progetto approvato era pari a ml. 2,10) **non è sanabile**. Quindi si prospetta un'unica soluzione:

- demolizione del pavimento e relativo sottofondo (da verificare che ciò non comprometta la statica dell'edificio) al piano interrato ed abbassamento della quota di pavimento fino al raggiungimento dell'altezza autorizzata di ml. 2,10 per un totale di lavori stimati in circa 7.000,00€ (diconsi Euro settemila//00).

Si stima il tutto (pratica di sanatoria e accatastamento, opere di adeguamento piano seminterrato) in circa 10.532,00 Euro (diconsi Euro diecimilacinquecentotrentadue//00).

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

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 09/02/2007 repertorio n. 5835/813773, rogante Notaio Ferretto Lorenzo iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 16/02/2007 al n. 4932 e registrato a Treviso (TV) il 15/02/2007 al n. 2227/1T *(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 14 luglio 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

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare è occupata da uno degli esecutati e dalla sua famiglia.

1.10 DIVISIBILITA'

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

- sub. 6 (garage): quota di 1/1;
- sub. 11 (abitazione-magazzino): 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

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

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

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

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 obbiettivo 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);

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

- 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.

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

1.11.1 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

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

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

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

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

Identificazione	Sup. Lorda	Valore Compravendita	€/mq.
Appartamento in via Castellana (compravendita 2022 - immobile anno 1962)	mq. 72	€ 50.000,00	694,44
Appartamento in via Castellana (compravendita 2021 - immobile anno 1975)	mq. 76	€ 75.000,00	986,84
Appartamento in via Castellana(Esecuzione immobiliare 2020 - immobile anno 1970)	mq. 99	€ 59.000,00	595,96
Appartamento in via Castellana(Esecuzione immobiliare 2020 - immobile anno 1973)	mq. 192	€ 130.000,00	677,08
Appartamento in via Castellana(Esecuzione immobiliare 2023 - immobile anno 1964)	mq. 78	€ 46.000,00	589,74

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

Effettuate le dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali compravendite in zona di immobili simili, considerata l'attuale difficilissima situazione del mercato immobiliare, lo stato di conservazione del bene scarso, la sua ubicazione, il contesto urbano consolidato, la vetustà ed ogni altro influente elemento, lo scrivente stima il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito all'unità immobiliare, ipotizzando l'immobile di stato di conservazione buono, pari a Euro 700,00.

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

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

mq.99,82 x Euro/mq. 700,00 = Euro 69.874,00

1.11.2 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

- difficoltà a visionare l'immobile;
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene;

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietari 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	69.874,00
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	-10.532,00
Valore ridotto	Euro	59.342,00
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro	-11.868,40
Valore finale di vendita forzata	**Euro**	**47.473,60**

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 47.500,00 (diconsi Euro quarantasettemilacinquecento//00).

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

D.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITA' STRAORDINARIA

TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 390/2021

* * * * *

LOTTO 1 – SCHEDA PER PUBBLICITA'

BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), a Treviso (TV) in via Castellana civ.21/C int.3.

Trattasi di appartamento al piano primo con magazzino e garage al piano seminterrato inserito all'interno del "Condominio Castellana B".

UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), a Treviso (TV) in via Castellana civ.21/C int.3.

Trattasi di appartamento al piano primo con magazzino e garage al piano seminterrato inserito all'interno del "Condominio Castellana B".

L'accesso pedonale avviene da via Castellana ed è posto a circa 2 chilometri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV),Sezione Urbana D, Foglio 3, Particella 937, Subalterno 6, via Castellana, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq., Rendita Euro 90,90 *(cfr. con allegato n.02)* – ***(ex* Particella 638, Subalterno 6);**
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV),Sezione Urbana D, Foglio 3, Particella 937, Subalterno 11, via Castellana, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 438,99*(cfr. con allegato n.02)* – ***(ex* Particella 638, Subalterno 11);**

Si fa presente che l'immobile in origine era stato accatastato sulla Particella 638. Poi l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali in data 14/11/2007 con pratica d'ufficio n.TV0482473/TV0482517 ha allineato il numero di mappa del catasto fabbricati con il catasto terreni portando gli immobili sulla Particella 937. Tutto ciò si può evincere dalla visura catastale allegata (*cfr. con allegato n.02)*.

CONFINI

Trattasi di appartamento al piano primo con magazzino e garage al piano seminterrato inserito all'interno del "Condominio Castellana B" con i seguenti confini *(cfr. con allegato n.02 e n.03)*:

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

Appartamento

N – esterno

E – esterno, vano scale condominiale

S – altro appartamento

W – esterno

Magazzino

N – esterno

E – altro magazzino

S – corridoio condominiale

W – altro magazzino

Garage

N – corridoio condominiale

E – altro garage

S – esterno

W – vano scale e corridoio condominiale

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, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge e con particolare riferimento alle

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

servitù di passaggio di cui all'art. 7 dell'atto in data 18 dicembre 1969 rep. 32196 del notaio Di Francia, registrato a Conegliano il 05 gennaio 1970 al n. 34 Pubb. e trascritto a Treviso il 19 gennaio 1970 ai nn. 1110-1/1026-7 nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti, spazi ed impianti comuni pari a 148,46/1000 di cui agli artt. 1117 e seguenti C.C., in particolare sul cortile m.n.639 (ora m.n. 937) nonché al vigente regolamento di Condominio che la parte acquirente, quale esecutata, dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte, impegnandosi a rispettarlo ed a farlo rispettare.

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 primo con magazzino e garage al piano seminterrato, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 09/02/2007 repertorio n. 58358/13773, rogante Notaio Ferretto Lorenzo iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

(TV) il 16/02/2007 al n. 4932 e registrato a Treviso (TV) il 15/02/2007 al n. 2227/1T *(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
17.07.1998	22151	15438	Atto CV del 16/07/1998 rep.n. 79600 del Notaio Fumo di Treviso		Sez.D – Fg.3– Mn.638 – Sub.6-11 (ora Sez.D– Fg.3– Mn.937– Sub.6-11)		
16.02.2007	8005	4931	Atto di Conferma a rogito del 09/02/2007 rep.n. 58358 del Notaio Ferretto di Treviso		Sez.D – Fg.3– Mn.638 – Sub.6-11 (ora Sez.D– Fg.3– Mn.937– Sub.6-11)		
16.02.2007	8006	4932	Atto CV del 09/02/2007 rep.n. 58358 del Notaio Ferretto di Treviso		Sez.D – Fg.3– Mn.638 – Sub.6-11 (ora Sez.D– Fg.3– Mn.937– Sub.6-11)		
					Proprietà	1/1	
28.09.2021	38851	26820	Atto esecutivo – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/08/2021 rep.n. 4576 del Tribunale di Treviso	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.	Sez.D – Fg.3– Mn.937 – Sub.6-11 (ex Sez.D– Fg.3– Mn.638– Sub.6-11)		
					Proprietà	1/1	

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
17.07.1998	22152	3675	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 16/07/1998 rep.n. 79601 del Notaio Fumo di Treviso **(ann. n.2841 del 11/04/2007 - CANCELLAZIONE TOTALE)**		Sez.D - Fg.3- Mn.638 - Sub.6-11 (ora Sez.D- Fg.3- Mn.937- Sub.6-11)		
					Proprietà	1/1	
16.02.2007	8007	1991	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 09/02/2007 rep.n. 58359 del Notaio Ferretto di Treviso	Banca Popolare di Vicenza	Sez.D - Fg.3- Mn.638 - Sub.6-11 (ora Sez.D- Fg.3- Mn.937- Sub.6-11)		
					Proprietà	1/1	
14.02.2008	5854	1251	Ipoteca legale derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ARTT. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 del 06/02/2008 rep.n. 101206/113 del Pubblico Ufficiale EQUITALIA NOMOS **(ann. n. 1360 del 22/03/2022 - CANCELLAZIONE TOTALE)**	Equitalia Nomos S.p.A.	Sez.D - Fg.3- Mn.937 - Sub.6-11 (ex Sez.D- Fg.3- Mn.638- Sub.6-11)		
					Proprietà	1/1	

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

01.08.2018	27717	4571	Ipoteca legale derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ARTT. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 del 31/07/2018 rep.n. 2287/11318 del Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE	Agenzia delle Entrate Riscossione	Sez.D – Fg.3– Mn.937 – Sub.6-11 (ex Sez.D– Fg.3– Mn.638– Sub.6-11)		
					Proprietà	1/1	

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

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento al piano primo con magazzino e garage al piano seminterrato come indicato nelle allegate planimetrie catastali *(cfr. con allegato n.04)*. L'accesso pedonale avviene da via Castellana ed è posto a circa 2 chilometri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

L'appartamento, sistemato su un piano fuori terra, al piano primo, ha una superficie calpestabile di mq.73,40 oltre a mq. 10,75 di terrazza.

Inoltre l'unità al piano seminterrato ha un magazzino ed un garage per una superficie calpestabile di mq.20,62.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq. 99,82.

L'alloggio in oggetto è composto dai seguenti vani:

P.Primo: Ingresso, Cucina, Soggiorno, camera singola, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e terrazza.

P.Seminterrato: Magazzino e Garage.

Si evidenziano ampie aree interessate da muffa ed umidità, sulle pareti e sui soffitti di tutti i locali compreso garage e magazzino *(cfr. con allegato n. 10)*.

Si evidenzia che il riscaldamento era gestito da una caldaia condominiale che successivamente è stata dismessa e l'immobile è diventato autonomo ma tutt'ora non è stato installato nessun generatore per riscaldare gli ambienti interni. Quindi attualmente non vi è alcun impianto di riscaldamento funzionante.

Si precisa che la fornitura di acqua potabile non è ad uso esclusivo ma bensì è gestita da contatore condominiale.

SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

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

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona B.2/258 (*parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia*

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino) normata dall'art. 36.3 delle Norme Tecniche Operative *(cfr. con allegato n. 06);*

- risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:

1. Concessione Edilizia n.63/27-68 del 26 agosto 1968 prot. n. 20655 *(cfr. con allegato n.07);*
2. Concessione Edilizia in var. n.31/38-68 del 08 gennaio 1969 prot. n. 33897 *(cfr. con allegato n.07);*
3. Concessione Edilizia in var. n.37/12-69 del 22 maggio 1969 prot. n. 8894 *(cfr. con allegato n.07);*
4. Concessione Edilizia in var. n.46/21-69 del 5 agosto 1969 prot. n. 16451 *(cfr. con allegato n.07);*
5. Concessione Edilizia in var. n.35/37-69 del 16 dicembre 1969 prot. n. 29666 *(cfr. con allegato n.07);*
6. Concessione Edilizia in var. n.28/36-70 del 30 settembre 1970 prot. n. 21860 *(cfr. con allegato n.07);*
7. Certificato di Abitabilità prot. n. 26027 del 04 gennaio 1971 *(cfr. 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

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

responsabili dell'ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Treviso (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- Modifiche interne e prospettiche;
- Lieve diversa altezza al piano primo (autorizzata ml. 2,80, rilevata sul posto ml. 2,77);
- Diversa altezza al piano seminterrato di garage e magazzino (autorizzata ml. 2,10, rilevata sul posto ml. 2,00).

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

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

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 Treviso (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

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

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 prospettiche, il costo degli oneri per la sanatoria è stato stimato in circa 1.032,00 Euro (diconsi Euro milletrentadue//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 2.500,00 Euro (diconsi Euro duemilacinquecento//00).

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Attività Edilizia del Comune di Treviso (TV) nella figura dell'Arch. Sebastiano Ladillo si rileva che la difformità di altezza riguardante la porzione di piano seminterrato a destinazione garage e magazzino (altezza attuale pari a ml. 2,00 mentre negli elaborati di progetto approvato era pari a ml. 2,10) **non è sanabile**. Quindi si prospetta un'unica soluzione:

- demolizione del pavimento e relativo sottofondo (da verificare che ciò non comprometta la statica dell'edificio) al piano interrato ed abbassamento della quota di pavimento fino al raggiungimento dell'altezza autorizzata di ml. 2,10 per un totale di lavori stimati in circa 7.000,00€ (diconsi Euro settemila//00).

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

Si stima il tutto (pratica di sanatoria e accatastamento, opere di adeguamento piano seminterrato) in circa 10.532,00 Euro (diconsi Euro diecimilacinquecentotrentadue//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 da uno degli esecutati 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	69.874,00
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	-10.532,00
Valore ridotto	Euro	59.342,00

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro	-11.868,40
Valore finale di vendita forzata	**Euro**	**47.473,60**

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 47.500,00 (diconsi Euro quarantasettemilacinquecento//00).

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

E.0. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

01. Atto di compravendita;

02. Visura catastale;

03. Estratto mappa catastale;

04. Planimetrie catastali;

05. Elenco formalità;

06. Estratto del Piano degli Interventi Comune di Treviso(TV);

07. Progetti edilizi legittimanti lo stato di fatto: autorizzazioni edilizie ed elaborati;

08. Autorizzazione di abitabilità;

09. Dichiarazione Agenzia delle Entrate sulla presenza di contratti d'affitto;

10. Documentazione fotografica;

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da

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, 10 maggio 2023

il C.T. d'Ufficio incaricato

geom. Fabio Cian

Firmato Da: CIAN FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25349ba8dfaaae19138fb3c280caf4da