

TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 10/2023

* * * * *

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

nell'interesse di

"IQUERA ITALIA S.P.A. per AMCO S.P.A."

custode del compendio immobiliare pignorato

"I.V.G. DI TREVISO"

* * * * *

udienza del 18/07/2024

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * * * *

RELAZIONE FINALE

* * * * *



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	11
1.7.1 Dimensioni	11
1.7.2 Caratteristiche costruttive e finiture	12
1.7.3 Classificazione energetica	14
1.7.4 Area	15
1.8 Destinazione urbanistica - conformità	15
1.8.1 Destinazione urbanistica	15
1.8.2 Conformità urbanistica	16
1.8.3 Difformità rilevate	16
1.9 Disponibilità dell'immobile	21
1.10 Divisibilità	22
1.11 Valutazione immobile	22
1.11.1 Stima del più probabile valore di mercato	26
1.11.2 Stima del valore di vendita forzata	28
D.0. Scheda per la pubblicità straordinaria	31
E.0. Elenco documenti allegati	44



A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il giorno 30.12.2023, l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, dott. Leonardo Bianco, ha nominato quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. il sottoscritto **Geom. Fabio Cian**, libero professionista con studio a Paese (TV) in Via Isonzo civ.8, che ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito il giorno 08.01.2024.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Treviso (TV), località Santa Maria del Rovere, in via Ugo Bassi civ.11. Trattasi di appartamento al piano primo con cantina al piano terra e magazzino al piano secondo.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 08.01.2024 lo scrivente ha provveduto al ritiro della documentazione presso il portale telematico della Cancelleria e verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la quale risulta completa. Dopo ciò lo scrivente ha eseguito le visure catastali per accertare l'entità e la titolarità degli immobili e si sono compiuti i necessari approfondimenti. Successivamente si è proceduto con la richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Treviso (TV) per la verifica della legittimità dello stato di fatto. In data 08.05.2024 lo scrivente ha iniziato



il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia ubicato a Treviso (TV), località Santa Maria del Rovere, in via Ugo Bassi civ.11, 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 (*cf. 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 06 marzo 2023, lo scrivente ha ritenuto necessario eseguire un aggiornamento e una verifica dello stesso.

- In data 21 maggio 2024 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento ed una verifica (*cf. con allegato n.05*), dai quali risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle correttamente individuate e



descritte nel certificato notarile e riassunte al successivo punto 1.6.

In particolare non è indicata l'Iscrizione del 26/03/2004 (Registro Particolare 3052 - Registro Generale 13257) del Notaio Favalaro Antonio rep. 5630/2706 del 12/03/2004 relativa all'Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo successivamente estinta con annotazione n. 2143 del 21/03/2007 di CANCELLAZIONE TOTALE.

Si rileva che il mappale 2146 citato nell'atto di Compravendita del Notaio Acconcia rep.n.100106 del 11/01/2007 come area scoperta condominiale, risulta catastalmente erroneamente intestato a soggetti terzi. Necessiterà atto notarile o altra forma (tipo pratica di usucapione) per la sistemazione della intestazione.

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 cantina al piano terra e magazzino al piano secondo sito in via Ugo Bassi civ.11 a Treviso (TV), località Santa Maria del Rovere, valutato lo stato di fatto



dell'immobile e l'entità delle procedure da intraprendere per la suddivisione in più unità, si consiglia la formazione di un LOTTO UNICO per la vendita.

1.0. VALUTAZIONE LOTTO

1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), a Treviso (TV), località Santa Maria del Rovere, in via Ugo Bassi civ.11.

Trattasi di appartamento al piano primo con cantina al piano terra e magazzino al piano secondo.

L'accesso pedonale avviene da via Ugo Bassi ed è posto a circa 3 chilometri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 6, Particella 329, Subalterno 22, via Ugo Bassi, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani (superficie catastale 76 mq.), Rendita Euro 278,37 (cfr. con allegato n.02);

Si rileva che il mappale 2146 citato nell'atto di Compravendita del Notaio Acconcia rep.n.100106 del 11/01/2007 come area scoperta condominiale, risulta catastalmente erroneamente intestato a soggetti terzi.

Necessiterà atto notarile o altra forma (tipo pratica di



usucapione) per la sistemazione della intestazione. Si rileva inoltre che l'attuale planimetria catastale necessita di un aggiornamento per alcune imprecisioni sui muri divisorii interni (sia appartamento al piano primo, sia cantina la piano terra, sia magazzino al piano secondo)

Nel caso in specie, il costo per la pratica di variazione catastale (ciò potrebbe determinare una variazione della rendita catastale ed una suddivisione in 3 subalterni: abitazione al piano primo, magazzino al piano secondo, cantina al piano terra) si stima in circa 1.300,00 Euro (dicansi Euro milletrecento//00).

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Trattasi di appartamento al piano primo con cantina al piano terra e magazzino al piano secondo con i seguenti confini (cfr. con allegato n.02 e n.03):

Appartamento

N - esterno

E - esterno

S - altro appartamento

W - esterno, altro appartamento, vano scale condominiale

Cantina

N - esterno

E - altra cantina

S - ingresso condominiale



W - altra cantina

Magazzino

N - altro magazzino, disimpegno condominiale

E - esterno

S - esterno

W - altro magazzino

1.4 SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (cfr. con allegato n.01), viene venduta a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva inerente, nonché la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti C.C., in particolare sul mappale 2146, via Ugo Bassi, piano T, area scoperta di mq. 200.

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.

Si rileva che il su detto mappale 2146, Ente urbano, risulta catastalmente erroneamente intestato a soggetti terzi, diversamente da come indicato negli atti di compravendita. Necessiterà atto notarile o altra forma



(tipo pratica di usucapione) per la sistemazione della intestazione.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento costituito da un appartamento al piano primo con cantina al piano terra e magazzino al piano secondo, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 11/01/2007 repertorio n. 100106, rogante Notaio Oleg Nicola Acconcia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 26/01/2007 ai nn. 958/4405 e registrato a Treviso (TV) il 26/01/2007 al n. 1225 (cfr. con allegato n.01).

1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

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

TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
26.03.2004	13256	8447	Atto CV del 12/03/2004 rep.n. 5629/2705 del Notaio Favalaro di Treviso		Sez.C - Fg.6- Mn.329 - Sub.22		
					Proprietà	1/1	
26.01.2007	4404	3199	Atto CV del 11/01/2007 rep.n. 100106/8571 del Notaio Acconcia di Treviso		Sez.C - Fg.6- Mn.329 - Sub.22		
					Proprietà	1/1	Esecutato



1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento al piano primo con cantina al piano terra e magazzino al piano secondo come indicato nelle allegate planimetrie catastali (cfr. con allegato n.04). L'accesso pedonale avviene da via Ugo Bassi ed è posto a circa 3 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	Disimpegno	mq. 9,30	2,53 ml.
P. Primo	Cucina	mq. 8,21	2,90 ml.
P. Primo	Soggiorno	mq. 17,59	2,90 ml.
P. Primo	Camera	mq. 16,15	2,90 ml.
P. Primo	Camera	mq. 9,43	2,53/2,90 ml.
P. Primo	Bagno	mq. 4,09	2,90 ml.
P. Primo	TOTALE	mq. 64,77	
P. Primo	Terrazza	mq. 2,61	
P. Secondo	Magazzino	mq. 4,44	1,76 ml.
P. Terra	Cantina	mq. 5,31	1,96 ml.

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



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

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

- Cf. 1,000 Per i vani principali e per gli accessori diretti, in piena proprietà;
- Cf. 0,250 Per terrazze e cantine in piena proprietà;
- Cf. 0,400 Per magazzini 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. 76,38	1,000	mq. 76,38
Terrazza	mq. 2,61	0,250	mq. 0,65
Magazzino	mq. 6,02	0,400	mq. 2,41
Cantina	mq. 6,77	0,250	mq. 1,69
TOTALE			mq. 81,13

1.7.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Il solaio interpiano tra piani primo/secondo 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 doppio 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 compresi magazzino e cantina (*cf. con allegato n. 10*).

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

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

Il bagno ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di media dimensione ed è dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia.



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.

Il riscaldamento avviene tramite termosifoni collegati ad una caldaia autonoma posta in cucina; la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia descritta sopra.

La cantina posta al piano terra ed il magazzino posto al piano secondo presentano pavimento in cls liscio, pareti e soffitti intonacati di color tenue, porta di accesso in metallo e serramento in metallo singolo vetro.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi scarso.

1.7.3 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

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



creazione del libretto di impianto su piattaforma CIRCE da parte di tecnico abilitato).

1.7.4 AREA

La proprietà in oggetto gode della quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti C.C., in particolare sul mappale 2146, via Ugo Bassi, piano T, area scoperta di mq. 200.

Si rileva che il su detto mappale 2146, Ente urbano, risulta catastalmente erroneamente intestato a soggetti terzi, diversamente da come indicato negli atti di compravendita. Necessiterà atto notarile o altra forma (tipo pratica di usucapione) per la sistemazione della intestazione.

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.2/086 (*parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino*) normata dall'art. 36.3 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 cantina al piano terra e magazzino al piano secondo;
- che la prima denuncia catastale risale al 14 novembre 1990;

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. 20/28 del 13 novembre 1957
prot. gen. 23794 (cfr. con allegato n.07);
2. Autorizzazione di Abitabilità prot. gen. n. 39515 del
24 giugno 1958 (cfr. con allegato n.08);
3. Concessione Edilizia n. 14/24-75 del 04 agosto 1975
prot. gen. 14578 (cfr. con allegato n.07)

(riguardante solamente la sostituzione di parte del
tetto condominiale);

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;
- Modifiche di altezza;

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, a seguito di verifica del Regolamento Edilizio del Comune di Treviso (TV), si evidenzia che l'art. 100, comma 4, (cfr. con allegato n.06) indica, per i fabbricati esistenti, che:

"Fatte salve le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, nel caso siano riscontrate difformità da nulla osta/licenze edilizie depositati agli atti del Comune, in relazione alla specifica normativa comunale susseguitasi nel tempo ed alle relative previsioni e modalità di presentazione dei progetti e relative varianti, con particolare riferimento ad immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio per le varianti, richiamato all'art. 9-bis del DPR 380/2001, al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali la



legittimità è riconosciuta alla presenza di tutte le
seguenti condizioni, ed è dichiarata da tecnico abilitato,
ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli
immobili, con apposita dichiarazione asseverata:

- il titolo abilitativo sia stato rilasciato in data
anteriore al 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore
della Legge n. 765/1967 che ha esteso l'obbligo di licenza
edilizia su tutto il territorio comunale);

- le opere siano state eseguite nel corso di una
nuova costruzione e/o modifica dei fabbricati
(ristrutturazione edilizia, ampliamento, ecc.) nel periodo
compreso tra la data di inizio lavori e la data di fine
lavori. Tale condizione dovrà essere attestata con
dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario;

- per tali interventi sia stato successivamente
rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità,
ancorché redatto in maniera indicativa come da prassi
dell'epoca, anche in seguito ad apposito sopralluogo
effettuato da ufficiali sanitari, che dava atto della
conformità ed usabilità di quanto realizzato"

Visto l'art. 100, comma 4 e viste la Concessione Edilizia
ed Abitabilità rilasciata si evidenzia che non sono
previsti oneri/costi per la redazione di pratiche in
sanatoria.



Si precisa che a seguito di sopralluogo si è riscontrata la realizzazione di controsoffitto in cartongesso nel locale disimpegno e nel locale camera (in modo parziale) realizzato probabilmente in data successiva alla costruzione del fabbricato il quale dovrà essere demolito per ripristinare lo stato dei luoghi come da elaborati depositati in Comune oppure si dovrà procedere con pratica di sanatoria edilizia.

Nel caso in specie, il costo per la demolizione (demolizione e smaltimento) o pratica di sanatoria edilizia si stima in circa 3.000,00 Euro (diconsi Euro tremila//00).

Si rileva inoltre che l'attuale planimetria catastale necessita di un aggiornamento per alcune imprecisioni sui muri divisorii interni (sia appartamento al piano primo, sia cantina la piano terra, sia magazzino al piano secondo)

Nel caso in specie, il costo per la pratica di variazione catastale (ciò potrebbe determinare una variazione della rendita catastale ed una suddivisione in 3 subalterni: abitazione al piano primo, magazzino al piano secondo, cantina al piano terra) si stima in circa 1.300,00 Euro (diconsi Euro milletrecento//00).



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 11/01/2007 repertorio n. 100106, rogante Notaio Oleg Nicola Acconcia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 26/01/2007 ai nn. 958/4405 e registrato a Treviso (TV) il 26/01/2007 al n. 1225 (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 06 marzo 2024 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 da uno degli esecutati.



1.10 DIVISIBILITA'

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

- sub. 22 (abitazione-cantina-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 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 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);
- 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 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.



Identificazione	Sup.	Valore	€/mq.
	Lorda	Compravendita	
Appartamento in via Bassi (compravendita 2023 -immobile anno 1967)	mq. 99	€ 58.000,00	585,86
Appartamento in via Comunali delle corti (compravendita 2021 - immobile anno 1960)	mq. 78	€ 53.000,00	679,49
Appartamento in Santa Maria del Rovere (compravendita 2021 - immobile anno 1950)	mq. 83	€ 57.000,00	686,75

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 650,00.

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

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

mq.81,13 x Euro/mq. 650,00 = Euro 52.734,50

1.11.2 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

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



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

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute si precisa che da informazioni assunte al sopralluogo del 08.05.2024 è emerso che il condominio non è dotato di amministratore e non è stato pertanto possibile appurare se vi siano situazioni debitorie nei confronti del condominio. Pare che l'ordinaria amministrazione venga gestita in autonomia dai condòmini stessi con turnazioni periodiche nelle incombenze condominiali.

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 52.734,50
Riduzione per i vizi e per ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.8.3., 1.2, 1.4, 1.7.4 (Sistemazione catastale, sanatoria edilizia/demolizione controsoffitti, atto notarile o altra forma (tipo pratica di usucapione) per la sistemazione della intestazione area esterna condominale)	Euro -8.300,00



Valore ridotto	Euro	44.434,50
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro	-8.886,90
Valore finale di vendita forzata	Euro	35.547,60

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 35.000,00 (diconsi Euro trentacinquemila//00).



D.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITA' STRAORDINARIA

TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 10/2023

* * * * *

LOTTO 1 - SCHEDA PER PUBBLICITA'

BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato a Treviso (TV), località Santa Maria del Rovere, in via Ugo Bassi civ.11. Trattasi di appartamento al piano primo con cantina al piano terra e magazzino al piano secondo.

UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), a Treviso (TV), località Santa Maria del Rovere, in via Ugo Bassi civ.11.

Trattasi di appartamento al piano primo con cantina al piano terra e magazzino al piano secondo.

L'accesso pedonale avviene da via Ugo Bassi ed è posto a circa 3 chilometri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 6, Particella 329, Subalterno 22, via Ugo Bassi, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani



(superficie catastale 76 mq.), Rendita Euro 278,37

(cfr. con allegato n.02);

Si rileva che il mappale 2146 citato nell'atto di
Compravendita del Notaio Acconcia rep.n.100106 del
11/01/2007 come area scoperta condominiale, risulta
catastalmente erroneamente intestato a soggetti terzi.

Necessiterà atto notarile o altra forma (tipo pratica di
usucapione) per la sistemazione della intestazione. Si
rileva inoltre che l'attuale planimetria catastale
necessita di un aggiornamento per alcune imprecisioni sui
muri divisorii interni (sia appartamento al piano primo, sia
cantina la piano terra, sia magazzino al piano secondo)

Nel caso in specie, il costo per la pratica di variazione
catastale (ciò potrebbe determinare una variazione della
rendita catastale ed una suddivisione in 3 subalterni:
abitazione al piano primo, magazzino al piano secondo,
cantina al piano terra) si stima in circa 1.300,00 Euro
(diconsi Euro milletrecento//00).

CONFINI

Trattasi di appartamento al piano primo con cantina al
piano terra e magazzino al piano secondo con i seguenti
confini (cfr. con allegato n.02 e n.03):

Appartamento

N - esterno



E - esterno

S - altro appartamento

W - esterno, altro appartamento, vano scale condominiale

Cantina

N - esterno

E - altra cantina

S - ingresso condominiale

W - altra cantina

Magazzino

N - altro magazzino, disimpegno condominiale

E - esterno

S - esterno

W - altro magazzino

SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (*cf. con allegato n.01*), viene venduta a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva inerente, nonché la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti C.C., in particolare sul mappale 2146, via Ugo Bassi, piano T, area scoperta di mq. 200.



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.

Si rileva che il su detto mappale 2146, Ente urbano, risulta catastalmente erroneamente intestato a soggetti terzi, diversamente da come indicato negli atti di compravendita. Necessiterà atto notarile o altra forma (tipo pratica di usucapione) per la sistemazione della intestazione.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento costituito da un appartamento al piano primo con cantina al piano terra e magazzino al piano secondo, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:


- Atto di compravendita del 11/01/2007 repertorio n. 100106, rogante Notaio Oleg Nicola Acconcia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 26/01/2007 ai nn. 958/4405 e registrato a Treviso (TV) il 26/01/2007 al n. 1225 (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
26.03.2004	13256	8447	Atto CV del 12/03/2004 rep.n. 5629/2705 del Notaio Favaloro di Treviso		Sez.C - Fg.6- Mn.329 - Sub.22		
					Proprietà	1/1	
26.01.2007	4404	3199	Atto CV del 11/01/2007 rep.n. 100106/8571 del Notaio Acconcia di Treviso		Sez.C - Fg.6- Mn.329 - Sub.22		
					Proprietà	1/1	Esecutato
01.02.2023	3725	2738	Atto esecut. o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/01/2023 rep.n. 8059 del Tribunale di Treviso		Sez.C - Fg.6- Mn.329 - Sub.22		
					Proprietà	1/1	Esecutato

ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
26.03.2004	13257	3052	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 12/03/2004 rep.n. 5630/2706 del Not. Favaloro di Treviso (Annotazione n. 2143 del 21/03/2007 - CANCELLAZIONE TOTALE)		Sez.C - Fg.6- Mn.329 - Sub.22		
					Proprietà	1/1	
26.01.2007	4405	958	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del		Sez.C - Fg.6- Mn.329 - Sub.22		
					Proprietà	1/1	



			11/01/2007 rep.n. 100107/8572 del Notaio Acconcia di Treviso					
26.01.2007	4406	959	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 11/01/2007 rep.n. 100108/8573 del Notaio Acconcia di Treviso		Sez.C - Fg.6- Mn.329 - Sub.22			
					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 cantina al piano terra e magazzino al piano secondo come indicato nelle allegate planimetrie catastali (cfr. con allegato n.04).

L'accesso pedonale avviene da via Ugo Bassi ed è posto a circa 3 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.64,77 oltre a mq. 2,61 di terrazza.

Inoltre l'unità al piano terra ha una cantina con superficie calpestabile di mq. 5,31 ed al piano secondo un magazzino con superficie calpestabile di mq.4,44.



La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq. 81,13.

L'alloggio in oggetto è composto dai seguenti vani:

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

P.Secondo: Magazzino.

P.Terra: Cantina.

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

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi scarso.

La proprietà in oggetto gode della quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti C.C., in particolare sul mappale 2146, via Ugo Bassi, piano T, area scoperta di mq. 200.

Si rileva che il su detto mappale 2146, Ente urbano, risulta catastalmente erroneamente intestato a soggetti terzi, diversamente da come indicato negli atti di compravendita. Necessiterà atto notarile o altra forma (tipo pratica di usucapione) per la sistemazione della intestazione.



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.2/086 (*parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino*) normata dall'art. 36.3 delle Norme Tecniche Operative (*cf. con allegato n. 06*).
- risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:

1. Concessione Edilizia n. 20/28 del 13 novembre 1957 prot. gen. 23794 (*cf. con allegato n.07*);
2. Autorizzazione di Abitabilità prot. gen. n. 39515 del 24 giugno 1958 (*cf. con allegato n.08*);
3. Concessione Edilizia n. 14/24-75 del 04 agosto 1975 prot. gen. 14578 (*cf. con allegato n.07*)

(riguardante solamente la sostituzione di parte del tetto condominiale);

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;
- Modifiche di altezza;

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, a seguito di verifica del Regolamento Edilizio del Comune di Treviso (TV), si evidenzia che l'art. 100, comma 4, (cfr. con allegato n.06) indica, per i fabbricati esistenti, che:

"Fatte salve le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, nel caso siano riscontrate difformità da nulla osta/licenze edilizie depositati agli atti del Comune, in relazione alla specifica normativa comunale susseguitasi nel tempo ed alle relative previsioni e modalità di presentazione dei progetti e relative varianti, con particolare riferimento ad immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio per le varianti, richiamato all'art. 9-bis del DPR 380/2001, al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali la legittimità è riconosciuta alla presenza di tutte le



seguenti condizioni, ed è dichiarata da tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, con apposita dichiarazione asseverata:

- il titolo abilitativo sia stato rilasciato in data antecedente al 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge n. 765/1967 che ha esteso l'obbligo di licenza edilizia su tutto il territorio comunale);

- le opere siano state eseguite nel corso di una nuova costruzione e/o modifica dei fabbricati (ristrutturazione edilizia, ampliamento, ecc.) nel periodo compreso tra la data di inizio lavori e la data di fine lavori. Tale condizione dovrà essere attestata con dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario;

- per tali interventi sia stato successivamente rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, ancorché redatto in maniera indicativa come da prassi dell'epoca, anche in seguito ad apposito sopralluogo effettuato da ufficiali sanitari, che dava atto della conformità ed usabilità di quanto realizzato"

Visto l'art. 100, comma 4 e viste la Concessione Edilizia ed Abitabilità rilasciata si evidenzia che non sono previsti oneri/costi per la redazione di pratiche in sanatoria.

Si precisa che a seguito di sopralluogo si è riscontrata la realizzazione di controsoffitto in cartongesso nel locale



disimpegno e nel locale camera (in modo parziale) realizzato probabilmente in data successiva alla costruzione del fabbricato il quale dovrà essere demolito per ripristinare lo stato dei luoghi come da elaborati depositati in Comune oppure si dovrà procedere con pratica di sanatoria edilizia.

Nel caso in specie, il costo per la demolizione (demolizione e smaltimento) o pratica di sanatoria edilizia si stima in circa 3.000,00 Euro (dicansi Euro tremila//00).

Si rileva inoltre che l'attuale planimetria catastale necessita di un aggiornamento per alcune imprecisioni sui muri divisorii interni (sia appartamento al piano primo, sia cantina al piano terra, sia magazzino al piano secondo)

Nel caso in specie, il costo per la pratica di variazione catastale (ciò potrebbe determinare una variazione della rendita catastale ed una suddivisione in 3 subalterni: abitazione al piano primo, magazzino al piano secondo, cantina al piano terra) si stima in circa 1.300,00 Euro (dicansi Euro milletrecento//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.

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	52.734,50
Riduzione per i vizi e per ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.8.3., 1.2, 1.4, 1.7.4 (Sistemazione catastale, sanatoria edilizia/demolizione controsoffitti, atto notarile o altra forma (tipo pratica di usucapione) per la sistemazione della intestazione area esterna condominiale)	Euro	-8.300,00
Valore ridotto	Euro	44.434,50
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro	-8.886,90
Valore finale di vendita forzata	Euro	35.547,60

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 35.000,00 (diconsi Euro trentacinquemila//00).



E.0. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

01. Atto di compravendita;
02. Visura catastale;
03. Estratto mappa catastale;
04. Planimetrie catastali;
05. Elenco formalità;
06. Estratto del Piano degli Interventi Comune di 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;



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

Paese, 13 giugno 2024

il C.T.U. incaricato
geom. FABIO CIAN
Albo Geometri
Prov. Treviso
N° 3032
Paese

