

TRIBUNALE DI TREVISO

\* \* \* \* \*

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 301/2015

\* \* \* \* \*

avanti all'Ill.mo sig. Giudice dott.ssa Alessandra Burra

nell'interesse di

"UNICREDIT SPA"

custode del compendio immobiliare pignorato

ASTE 33 S.R.L.

\* \* \* \* \*

udienza del 28/11/2018

\* \* \* \* \*

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 .....	10
1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie .....	10
1.7 Descrizione generale del lotto .....	11
1.7.1 Dimensioni .....	12
1.7.2 Caratteristiche costruttive e finiture .....	14
1.7.3 Classificazione energetica .....	16
1.7.4 Area .....	16
1.8 Destinazione urbanistica - conformità .....	17
1.8.1 Destinazione urbanistica .....	17
1.8.2 Conformità urbanistica .....	17
1.8.3 Difformità rilevate .....	18
1.9 Disponibilità dell'immobile .....	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 .....	32
E.0. Elenco documenti allegati .....	44

#### A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il giorno 29.01.2018, l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, dott.ssa Alessandra Burra, 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 19.03.2018 dinanzi al Cancelliere Funzionario Giudiziario dott.ssa Cristina Corso.

L'immobile oggetto di pignoramento (per la proprietà superficiaria novantanovenale) è situato a Giavera del Montello (TV) in via Leonardo da Vinci civ.14 int. 10. Trattasi di appartamento (per la proprietà superficiaria novantanovenale) che si sviluppa al piano secondo e sottotetto con garage e cantina al piano interrato inserito in un fabbricato residenziale a più appartamenti.

#### B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 19.03.2018 lo scrivente ha provveduto al ritiro della documentazione presso la Cancelleria e verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la quale risulta completa. Dopo ciò lo scrivente ha eseguito le visure catastali per accertare l'entità e la titolarità degli immobili e si sono compiuti i necessari approfondimenti. Successivamente si è proceduto



con la richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Giavera del Montello (TV) per la verifica della legittimità dello stato di fatto.

In data 25.06.2018 lo scrivente ha iniziato il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia ubicato a Giavera del Montello (TV) in via Leonardo da Vinci civ.14 int. 10, 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 Giavera del Montello (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 05 agosto 2015, lo scrivente ha ritenuto necessario eseguire un aggiornamento e una verifica dello stesso.



- In data 25 ottobre 2018 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento ed una verifica (cfr. con allegato n.05), dai quali non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle correttamente individuate e descritte nel certificato notarile e riassunte al successivo punto 1.6.

#### C.O. 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 (per la proprietà superficaria novantanovenale) formata da appartamento che si sviluppa al piano secondo e sottotetto con garage e cantina al piano interrato, inserito in un fabbricato residenziale a più appartamenti che si sviluppa su 4 piani fuori terra ed uno entro terra sito in via Leonardo da Vinci civ.14 int. 10 a Giavera del Montello (TV).

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



## 1.0. VALUTAZIONE LOTTO

### 1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso, nel Comune di Giavera del Montello (TV) in via Leonardo da Vinci civ.14 int. 10.

Trattasi di appartamento (**per la proprietà superficiaria novantanovenale**) che si sviluppa al piano secondo e sottotetto con garage e cantina al piano interrato, inserito in un fabbricato residenziale a più appartamenti che si sviluppa su 4 piani fuori terra ed uno entro terra.

Il bene è accessibile direttamente da via Leonardo da Vinci ed è posto a 1 chilometro dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

### 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Giavera del Montello (TV), Sezione Urbana C, Foglio 4, Particella 440, Subalterno 18, via Leonardo da Vinci, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 440,28 (*cf. con allegato n.02*);
- N.C.E.U. Comune di Giavera del Montello (TV), Sezione Urbana C, Foglio 4, Particella 440, Subalterno 23, via Leonardo da Vinci, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 mq., Rendita Euro 43,69 (*cf. con allegato n.02*);
- N.C.E.U. Comune di Giavera del Montello (TV), Sezione Urbana C, Foglio 4, Particella 440, Subalterno 36, via



Leonardo da Vinci, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza  
5 mq., Rendita Euro 9,30 (cfr. con allegato n.02);

### 1.3 CONFINI DEL LOTTO

Trattasi di appartamento che si sviluppa al piano secondo e sottotetto con garage e cantina al piano interrato, inserito in un fabbricato residenziale a più appartamenti che si sviluppa su 4 piani fuori terra ed uno entro terra con i seguenti confini (cfr. con allegato n.02 e n.03):

#### **Appartamento sub.18**

N - esterno

E - esterno

S - altro appartamento sub.19 - vano scale sub. 2

W - altro appartamento sub.17

#### **Posto Auto Coperto sub.23**

N - altro posto auto sub.22

E - esterno

S - altro posto auto sub.24

W - area di manovra condominiale sub.4

#### **Cantina sub.36**

N - altro magazzino sub. 37

E - corridoio condominiale sub. 2

S - altro magazzino sub. 35

W - esterno



#### 1.4 SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI

La proprietà (per la proprietà superficiaria novantanovenale) in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (cfr. con allegato n.01), viene ceduta a corpo, nello stato di fatto e diritti in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile.

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 precisa che attualmente l'executato ha in uso la cantina identificata catastalmente con il sub.37 e non quella citata nell'atto di compravendita (e atto di pignoramento) identificata catastalmente con il sub.36 (sono una di fianco all'altra e sarà da provvedere allo scambio).

Si precisa inoltre che il bene oggetto di pignoramento, come specificato nell'atto di compravendita (cfr. con allegato n.01), viene ceduto con gli obblighi ed i vincoli relativi alle aree ricadenti in zone "P.E.E.P.", con particolare riferimento a quanto riportato dagli art. 6,7,8,9,10,11,12,13 e 14 dell'atto di convenzione a rogito del Segretario Comunale di Giavera del Montello (TV) in data 06 aprile 1993 rep. n. 1381 registrato a Montebelluna



(TV) il 23 aprile 1993 al n. 1014, trascritto a Treviso (TV) il 27 aprile 1993 ai nn. 10630/7966 e successivo atto di rettifica in data 01 luglio 1994 rep. n. 24721 del Notaio Talice di Montebelluna (TV) ivi registrato il 18 luglio 1994 al n. 858 e trascritto a Treviso (TV) il 285 luglio 1994 ai nn. 19492/14476 nonché con atto in data 29 novembre 1995 rep. n. 30159 del Notaio Talice di Montebelluna (TV) ivi registrato il 12 dicembre 1995 al n. 2885 e trascritto a Treviso (TV) il 12 dicembre 1995 ai nn. 32536/24295.

Ai sensi dell'art. 9 della convenzione su detta (cfr. con allegato n.12) in caso di vendita o locazione dell'immobile costruito, il concessionario dovrà obbligarsi per se e per i suoi aventi causa a praticare un prezzo o un canone di locazione da determinarsi secondo i criteri di seguito specificati e a richiedere, al fine di garantire l'osservanza di tali criteri, apposita autorizzazione del Comune. Il Comune può esercitare, in ordine ad ogni proposta di cessione o locazione, il diritto di prelazione, nel rispetto delle vigenti norme in materia e per il conseguimento di obiettivi sociali. A tal fine il concessionario, prima di dare avvio alle vendite o locazioni, trasmetterà al Comune la tabella riassuntiva con riportate le superfici Su, Snr ed Sc di ogni alloggio, il relativo prezzo unitario ed il valore complessivo;



trascorsi 15 giorni dalla data della trasmissione senza che il Comune abbia comunicato l'intendimento di avvalersi del diritto di prelazione, questo sarà da ritenersi decaduto.

#### 1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento, costituito da un appartamento (per la proprietà superficiaria novantanovenale) che si sviluppa al piano secondo e sottotetto con garage e cantina al piano interrato è pervenuto all'esecutato (proprietà superficiaria novanta novennale) in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 28/12/2007, repertorio n. 24757/5012, rogante notaio Laterza Vitantonio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso il 25/01/2008 ai n. 3198/2075 (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
25.01.2008	3198	2075	Atto di Compravendita del 28/12/2007 rep.n. 24757 del Notaio Vitantonio di Treviso		Sez. C - Fg. 4 -Mn.440 sub. 18-23-36	1/1	
					Proprietà superficiaria novantanovenale		



26.06.2015	17464	12514	Atto Esecutivo o Cautelare VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 08/06/15 rep.n.4490 del Tribunale di TREVISO	UNICREDIT S.P.A.	Sez. C - Fg. 4 -Mn.440 sub. 18-23-36		
					Proprietà superficiaria novantanovenale	1/1	Esecutati

#### ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener.	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
25.01.2008	3199	709	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 28/12/2007 rep.n. 24758/5013 del Notaio Vitantonio di Treviso	UNICREDIT S.P.A.	Sez. C - Fg. 4 -Mn.440 sub. 18-23-36		
					Proprietà superficiaria novantanovenale	1/1	Esecutati

#### 1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento (**per la proprietà superficiaria novantanovenale**) che si sviluppa al piano secondo e sottotetto con garage e cantina al piano interrato come indicato nelle allegate planimetrie catastali (cfr. con allegato n.04).

L'accesso all'alloggio avviene tramite il vialetto d'ingresso e il vano scale del complesso immobiliare.

Il fabbricato è di quattro piani fuori terra ed uno entro terra; le unità hanno il posto auto/garage e cantina al

piano interrato accessibile dall'esterno con rampa di accesso.

L'area condominiale è composta dalla rampa di accesso al piano interrato, dall'area di manovra, dalle scale comuni e dal vano ascensore e locali tecnici annessi.

#### 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. Interrato	Cantina	mq. 5,27	2,95 ml.
P. Interrato	Garage	mq. 17,11	2,40 ml.
P. Interrato	<b>TOTALE</b>	<b>mq. 22,38</b>	

P. Secondo	Cucina	mq. 8,68	2,70 ml.
P. Secondo	Soggiorno	mq. 26,50	2,70 ml.
P. Secondo	Disimpegno	mq. 5,12	2,30 ml.
P. Secondo	Vano scala	mq. 3,22	2,70 ml.
P. Secondo	Bagno	mq. 5,72	2,70 ml.
P. Secondo	Camera	mq. 15,65	2,70 ml.
P. Secondo	Camera	mq. 11,40	2,70 ml.
P. Secondo	<b>TOTALE</b>	<b>mq. 76,29</b>	
P. Secondo	Terrazza	mq. 4,95	
P. Secondo	Terrazza	mq. 6,08	

P. Sottotetto	Soffitta	mq. 4,09	1,60 ml.
P. Sottotetto	Soffitta	mq. 21,48	1,85 ml.
P. Sottotetto	Soffitta	mq. 10,26	1,85 ml.
<b>P. Secondo</b>	<b>TOTALE</b>	<b>mq. 35,83</b>	

Per la disposizione dei locali si rimanda alle planimetrie catastali allegata (cfr. con allegato n.07).

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. 0,400 Per soffitte in piena proprietà;
- Cf. 0,500 Per garage e terrazze in piena proprietà;
- Cf. 0,250 Per cantina in piena proprietà.

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

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	Cf.	SUPERFICIE
	LORDA		CONV./COMM.
Vani principali	mq. 89,15	1,000	mq. 89,15
Terrazze	mq. 11,03	0,500	mq. 5,52



Soffitte	mq. 44,22	0,400	mq. 17,69
Cantina	mq. 6,63	0,250	mq. 1,66
Garage	mq. 21,32	0,500	mq. 10,66
<b>TOTALE</b>			<b>mq. 124,68</b>

### 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.

Il solaio interpiano tra piani secondo/sottotetto pare costituito da intonaco, solaio in latero-cemento tipo bausta, massetto di cemento e pavimento in parquettes.

Il solaio di copertura pare costituito da intonaco, solaio in latero-cemento tipo bausta con guaina impermeabilizzante e coppi; nel solaio di copertura sono stai installati anche dei lucernari per permettere l' aerazione e l'illuminazione dei locali.

Le pareti perimetrali sono formate da muratura in laterizio intonacata ambo lati di colore tenue.

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

Le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacato ambo lati.

Il piano secondo è collegato con il piano sottotetto tramite una scala a chiocciola interna in metallo.

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

La porta 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.

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

I pavimenti dei vari locali sono così rivestiti:

- Cucina, soggiorno, disimpegno, camere, bagno: piastrelle ceramiche di media dimensione;

- soffitta: parquettes.

Il bagno al piano secondo ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di colore rosa tenue ed è dotato di vasca di tipo standard, w.c., bidet, lavello mentre il bagno al piano sottotetto ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di colore bianco ed è dotato di doccia, w.c., bidet, lavello.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, realizzato sottotraccia, con prese e punti luce nei vari locali. E' presente anche l'attacco per il televisore.

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



Il riscaldamento avviene tramite i termosifoni descritti sopra collegati ad una caldaia a gas autonoma.

L'unità immobiliare inoltre è dotata di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale.

Per quanto riguarda il garage posto al piano interrato presenta una copertura con solaio predalles, pavimento in calcestruzzo liscio, muratura divisoria in laterizio e basculante di accesso in lamiera. La cantina, anch'essa posta al piano interrato, è costituita da copertura con solaio predalles, pavimento in calcestruzzo liscio, porta d'ingresso in legno tamburato e finestra in alluminio con relativa bocca di lupo.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi discreto.

### **1.7.3 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

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

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

### **1.7.4 AREA**

L'unità immobiliare è priva di terreno ad uso esclusivo e l'area condominiale è così identificata:



- m.n. 440 sub. 1 - vialetto d'ingresso
- m.n. 440 sub. 2 - corridoi condominiali e vano scale
- m.n. 440 sub. 3 - vano ascensore e locali tecnici
- m.n. 440 sub. 4 - rampa e corsia di accesso ai garages

## **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 Giavera del Montello (TV), il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:

- Secondo il Piano Regolatore Generale il bene immobile pignorato risulta collocato in zona "B.2" (zona residenziale di completamento) normata dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione (cfr. con allegato n. 06).

### **1.8.2 CONFORMITA' URBANISTICA**

Premesso

- che il bene immobile pignorato costituisce una unità immobiliare formata da un appartamento che si sviluppa al piano secondo e sottotetto con garage e cantina al piano interrato, inserito in un fabbricato residenziale a più appartamenti che si sviluppa su 4 piani fuori terra ed uno entro terra;
- che la prima denuncia catastale risale al 30 settembre 1998;

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

1. Concessione Edilizia n.9/93 del 15 gennaio 1994 (cfr. con allegato n.07);
2. Variante a Concessione Edilizia prot. n.4540 del 06 febbraio 1997 (cfr. con allegato n.07);
3. Proroga a Concessione Edilizia prot. n.1660 del 04 agosto 1997 (cfr. con allegato n.07);
4. Denuncia di Inizio Attività prot. n.5988 del 29 settembre 1998 (cfr. con allegato n.07);
5. Autorizzazione di Abitabilità prot. n.6689 del 28 dicembre 1998 (cfr. con allegato n.07);

### **1.8.3 DIFFORMITA' RILEVATE**

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

- Lievi modifiche interne e presenza di w.c. al piano sottotetto non dichiarato.



## CONCLUSIONI

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



soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

A seguito di ulteriore accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Giavera del Montello (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, 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 1.500,00 Euro (diconsi Euro millecinquecento//00).



Oltre a ciò si prevede il costo di circa 1.000,00 Euro (diconsi Euro mille//00) per lo smantellamento del w.c. al piano sottotetto.

Si stima il tutto in circa 3.532,00 Euro (diconsi Euro tremilacinquecentotrentadue//00).

#### **1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

**Stato di possesso dell'immobile**

1) Titolo legittimante il possesso (**per la proprietà superficiaria novanta novennale**) dei beni immobili pignorati è:

Atto di compravendita del 28/12/2007, repertorio n. 24757/5012, rogante notaio Laterza Vitantonio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso il 25/01/2008 ai n. 3198/2075 (cfr. con allegato n.01).

Il suddetto titolo legittimante il possesso (**per la proprietà superficiaria novanta novennale**) ha, ovviamente, data certa anteriore alla data del pignoramento.

2) Contratti di locazione:

**Non sussistono contratti di locazione in essere** come verificato in data 23 maggio 2018 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso.

### **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 dagli esecutati e suoi familiari.

### **1.10 DIVISIBILITA'**

Il bene immobile (per la proprietà superficiaria novanta novennale) di cui al LOTTO UNICO è pignorato per le seguenti quote:

- Subalterno n. 18 (appartamento) : quota di 1/1;
- Subalterno n. 23 (garage) : quota di 1/1;
- Subalterno n. 36 (cantina) : 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 tante quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

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

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

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





Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali, come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo



un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare ed edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo base dell'asta.

#### **1.11.1 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

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

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dei costi necessari di resa in conformità, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Giavera del Montello (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 discreto".

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.

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 (per la proprietà superficiaria novanta



novennale), ipotizzando l'immobile di stato di conservazione normale, pari a Euro 600,00.

- Valore complessivo riferito all'unità immobiliare (per la proprietà superficiaria novanta novennale), ipotizzando l'immobile in stato di conservazione normale:

$$\frac{\text{Superficie conv./commerciale} \times \text{Valore unitario a mq.}}{\text{mq. 124,68} \times \text{Euro/mq. 600,00}} = \text{Euro 74.808,00}$$

#### 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;
- 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 vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge;
- 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 (cfr. con allegato n.11) si precisa che dalle verifiche effettuate alla data del 23 ottobre 2018 l'unità immobiliare (appartamento e garage) ha uno scoperto di € 8.626,13 di cui € 654,00 relativi alla gestione attuale (che va dal 01 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018), € 833,56 per la gestione relativa all'annualità precedente (che va dal 01 gennaio 2017 al 31 dicembre 2017). Inoltre nel 2018, per procedere a lavori di manutenzione straordinaria dell'ascensore, sono stati deliberati anche € 288,00 a carico dell'unità immobiliare citata che quindi vanno a sommarsi alla voce precedente. Quindi ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del C.C. che prevede la solidarietà debitoria dell'acquirente con le spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente si può dire che le somme a carico dell'acquirente, alla data odierna, sarebbero di € 1.775,56 a fronte di un debito totale di € 8.914,13.



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 74.808,00
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 -3.532,00
Valore ridotto	Euro 71.276,00
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia dei vizi del bene	Euro -16.393,48
Spese condominiali insolute a carico dell'acquirente attualmente stimate	Euro -1.775,56
<b>Valore finale di vendita forzata</b>	<b>Euro 53.106,96</b>


Lo scrivente stima l'intero bene (per la proprietà superficiaria novantanovenale) sopra descritto in Euro 53.000,00 (diconsi Euro cinquantatremila//00).

Si ricorda che ai sensi dell'art. 9 della "convenzione del diritto di superficie" sopra citata, il Comune può esercitare il diritto di prelazione e a tal fine prima di



dare avvio alle vendite bisognerà fare espressa richiesta al Comune.

Si precisa inoltre che attualmente l'esecutato ha in uso la cantina identificata catastalmente con il sub.37 e non quella citata nell'atto di compravendita (e atto di pignoramento) identificata catastalmente con il sub.36 (sono una di fianco all'altra e sarà da provvedere allo scambio).



TRIBUNALE DI TREVISO

\* \* \* \* \*

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 301/2015

\* \* \* \* \*

LOTTO 1 - SCHEDA PER PUBBLICITA'

**BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO**

L'immobile in oggetto è un appartamento (per la proprietà superficiaria novantanovenale) in condominio al piano secondo con sovrastante sottotetto e al piano interrato garage e cantina.

**UBICAZIONE**

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso, nel Comune di Giavera del Montello (TV) in via Leonardo da Vinci civ.14 int. 10.

Trattasi di appartamento (per la proprietà superficiaria novantanovenale) che si sviluppa al piano secondo e sottotetto con garage e cantina al piano interrato, inserito in un fabbricato residenziale a più appartamenti che si sviluppa su 4 piani fuori terra ed uno entro terra.

Il bene è accessibile direttamente da via Leonardo da Vinci ed è posto a 1 chilometro dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.





#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Giavera del Montello (TV), Sezione Urbana C, Foglio 4, Particella 440, Subalterno 18, via Leonardo da Vinci, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 440,28 (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Giavera del Montello (TV), Sezione Urbana C, Foglio 4, Particella 440, Subalterno 23, via Leonardo da Vinci, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 mq., Rendita Euro 43,69 (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Giavera del Montello (TV), Sezione Urbana C, Foglio 4, Particella 440, Subalterno 36, via Leonardo da Vinci, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 mq., Rendita Euro 9,30 (cfr. con allegato n.02);

Le suddette porzioni immobiliari hanno diritti alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ed impianti comuni dell'intero fabbricato di cui sono parte ai sensi di Legge.

Trattasi di appartamento che si sviluppa al piano secondo e sottotetto con garage e cantina al piano interrato, inserito in un fabbricato residenziale a più appartamenti che si sviluppa su 4 piani fuori terra ed uno entro terra con i seguenti confini (cfr. con allegato n.02 e n.03):

#### **Appartamento sub.18**

N - esterno

E - esterno



S - altro appartamento sub.19 - vano scale sub. 2

W - altro appartamento sub.17

**Posto Auto Coperto sub.23**

N - altro posto auto sub.22

E - esterno

S - altro posto auto sub.24

W - area di manovra condominiale sub.4

**Cantina sub.36**

N - altro magazzino sub. 37

E - corridoio condominiale sub. 2

S - altro magazzino sub. 35

W - esterno

**SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI**

La proprietà (per la proprietà superficiaria novantanovenale) in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (cfr. con allegato n.01), viene ceduta a corpo, nello stato di fatto e diritti in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile.

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 precisa che attualmente l'esecutato ha in uso la cantina identificata catastalmente con il sub.37 e non quella citata nell'atto di compravendita (e atto di pignoramento) identificata catastalmente con il sub.36 (sono una di fianco all'altra e sarà da provvedere allo scambio).

Si precisa inoltre che il bene oggetto di pignoramento, come specificato nell'atto di compravendita (*cfr. con allegato n.01*), viene ceduto con gli obblighi ed i vincoli relativi alle aree ricadenti in zone "P.E.E.P.", con particolare riferimento a quanto riportato dagli art. 6,7,8,9,10,11,12,13 e 14 dell'atto di convenzione a rogito del Segretario Comunale di Giavera del Montello (TV) in data 06 aprile 1993 rep. n. 1381 registrato a Montebelluna (TV) il 23 aprile 1993 al n. 1014, trascritto a Treviso (TV) il 27 aprile 1993 ai nn. 10630/7966 e successivo atto di rettifica in data 01 luglio 1994 rep. n. 24721 del Notaio Talice di Montebelluna (TV) ivi registrato il 18 luglio 1994 al n. 858 e trascritto a Treviso (TV) il 285 luglio 1994 ai nn. 19492/14476 nonché con atto in data 29 novembre 1995 rep. n. 30159 del Notaio Talice di Montebelluna (TV) ivi registrato il 12 dicembre 1995 al n. 2885 e trascritto a Treviso (TV) il 12 dicembre 1995 ai nn. 32536/24295.

Ai sensi dell'art. 9 della convenzione su detta (*cfr. con allegato n.12*) in caso di vendita o locazione dell'immobile



costruito, il concessionario dovrà obbligarsi per se e per i suoi aventi causa a praticare un prezzo o un canone di locazione da determinarsi secondo i criteri di seguito specificati e a richiedere, al fine di garantire l'osservanza di tali criteri, apposita autorizzazione del Comune. Il Comune può esercitare, in ordine ad ogni proposta di cessione o locazione, il diritto di prelazione, nel rispetto delle vigenti norme in materia e per il conseguimento di obiettivi sociali. A tal fine il concessionario, prima di dare avvio alle vendite o locazioni, trasmetterà al Comune la tabella riassuntiva con riportate le superfici Su, Snr ed Sc di ogni alloggio, il relativo prezzo unitario ed il valore complessivo; trascorsi 15 giorni dalla data della trasmissione senza che il Comune abbia comunicato l'intendimento di avvalersi del diritto di prelazione, questo sarà da ritenersi decaduto.

#### **DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Il bene oggetto di pignoramento, costituito da un appartamento (per la proprietà superficiaria novantanovenale) che si sviluppa al piano secondo e sottotetto con garage e cantina al piano interrato è pervenuto all'esecutato (proprietà superficiaria novantanovenale) in forza del seguente titolo:



- Atto di compravendita del 28/12/2007, repertorio n. 24757/5012, rogante notaio Laterza Vitantonio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso il 25/01/2008 ai n. 3198/2075 (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
25.01.2008	3198	2075	Atto di Compravendita del 28/12/2007 rep.n. 24757 del Notaio Vitantonio di Treviso		Sez. C - Fg. 4 -Mn.440 sub. 18-23-36		
					Proprietà superficiaria novantanovenale	1/1	
26.06.2015	17464	12514	Atto Esecutivo o Cautelare VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 08/06/15 rep.n.4490 del Tribunale di TREVISO	UNICREDIT S.P.A.	Sez. C - Fg. 4 -Mn.440 sub. 18-23-36		
					Proprietà superficiaria novantanovenale	1/1	Esecutati

#### ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener.	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
25.01.2008	3199	709	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	UNICREDIT S.P.A.	Sez. C - Fg. 4 -Mn.440 sub. 18-23-36		
					Proprietà superficiaria novantanovenale	1/1	Esecutati



			del 28/12/2007 rep.n. 24758/5013 del Notaio Vitantonio di Treviso				
--	--	--	---	--	--	--	--

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

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento (**per la proprietà superficiaria novantanovenale**) che si sviluppa al piano secondo e sottotetto con garage e cantina al piano interrato come indicato nelle allegate planimetrie catastali (cfr. con allegato n.04).

L'accesso all'alloggio avviene tramite il vialetto d'ingresso e il vano scale del complesso immobiliare.

Il fabbricato è di quattro piani fuori terra ed uno entro terra; le unità hanno il posto auto/garage e cantina al piano interrato accessibile dall'esterno con rampa di accesso.

L'area condominiale è composta dalla rampa di accesso al piano interrato, dall'area di manovra, dalle scale comuni e dal vano ascensore e locali tecnici annessi.

L'appartamento, sistemato in un piano abitabile ed un sottotetto, ha una superficie calpestabile di mq. 76,29, sottotetto di mq. 35,83 e al piano interrato garage di mq. 17,11 e cantina di mq. 5,27.



La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq. 124,68.

L'alloggio in oggetto è composto dai seguenti vani: ingr./ soggiorno mq. 26,50, cucina di mq. 8,68, disimpegno di mq. 5,12, vano scala di mq. 3,22, camera di mq. 15,65, camera di mq. 11,40, bagno di mq. 5,72, sottotetto di mq. 22,38, garage di mq. 17,11 e cantina di mq. 5,27 (garage e cantina sono posti al piano interrato).

#### **SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA**

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

- Secondo il Piano Regolatore Generale il bene immobile pignorato risulta collocato in zona "B.2" (zona residenziale di completamento) normata dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione (cfr. con allegato n. 06).

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 Giavera del Montello (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- Lievi modifiche interne e presenza di w.c. al piano sottotetto non dichiarato.

#### CONCLUSIONI

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





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

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

A seguito di ulteriore accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Giavera del Montello (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, 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 1.500,00 Euro (diconsi Euro millecinquecento//00).

Oltre a ciò si prevede il costo di circa 1.000,00 Euro (diconsi Euro mille//00) per lo smantellamento del w.c. al piano sottotetto.

Si stima il tutto in circa 3.532,00 Euro (diconsi Euro tremilacinquecentotrentadue//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 dagli esecutati e suoi familiari.

Inoltre, da verifiche effettuate, non vi sono contratti di locazione in essere.

#### **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 (per la proprietà superficiaria novantanovenale), al netto delle decurtazioni:



Valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al punto 1.11.1	Euro 74.808,00
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 -3.532,00
Valore ridotto	Euro 71.276,00
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia dei vizi del bene	Euro -16.393,48
Spese condominiali insolute a carico dell'acquirente attualmente stimate	Euro -1.775,56
<b>Valore finale di vendita forzata</b>	<b>Euro 53.106,96</b>

Lo scrivente stima l'intero bene (per la proprietà superficiaria novantanovenale) sopra descritto in Euro 53.000,00 (diconsi Euro cinquantatremila//00).

Si ricorda che ai sensi dell'art. 9 della "convenzione del diritto di superficie" sopra citata, il Comune può esercitare il diritto di prelazione e a tal fine prima di dare avvio alle vendite bisognerà fare espressa richiesta al Comune.

Si precisa inoltre che attualmente l'esecutato ha in uso la cantina identificata catastalmente con il sub.37 e non



quella citata nell'atto di compravendita (e atto di pignoramento) identificata catastalmente con il sub.36 (sono una di fianco all'altra e sarà da provvedere allo scambio).

#### E.0. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

01. Atto di compravendita;
02. Visura catastale ed elenco subalterni;
03. Estratto mappa catastale;
04. Planimetrie catastali;
05. Elenco formalità;
06. Estratto del Piano degli Interventi Comune di Giavera del Montello(TV);
07. Progetti edilizi legittimanti lo stato di fatto: autorizzazione edilizia ed elaborati;
08. Autorizzazione di abitabilità;
09. Documentazione fotografica a colori;
10. Dichiarazione Agenzia delle Entrate sulla presenza di contratti d'affitto.
11. Rapporto spese condominiali
12. Convenzione per la concessione del diritto di superficie

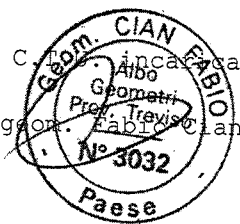
Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del



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 12 allegati, unitamente a tutta la documentazione consegnatami in sede di udienza di conferimento d'incarico, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Paese, 25 ottobre 2018

il C. Geom. incaricato  
Albo Geometri  
Prof. Fabiano  
Paese  
No. 3032



TRIBUNALE DI TREVISO

\* \* \* \* \*

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 301/2015

\* \* \* \* \*

avanti all'Ill.mo sig. Giudice dott.ssa Alessandra Burra

nell'interesse di

"UNICREDIT SPA"

custode del compendio immobiliare pignorato

ASTE 33 S.R.L.

\* \* \* \* \*

udienza del 28/11/2018

\* \* \* \* \*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

\* \* \* \* \*

ALLEGATO 04

MODULANO  
F. - Comune - 481

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 01, di 01

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune GIAVERA DEL MONTELLO

Via/piazza Via Leonardo da Vinci n. \_\_\_\_\_

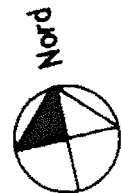
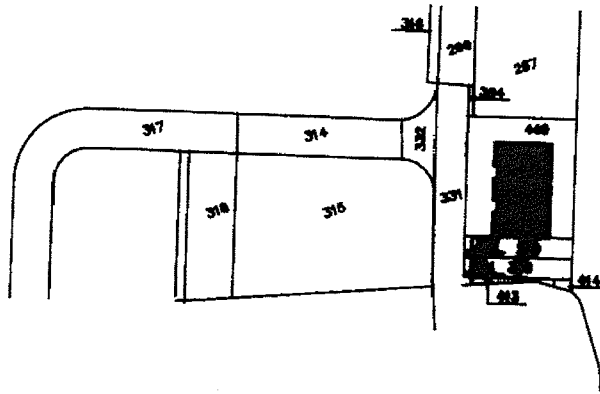
C.T. Sez. U Fgl. 15 Mapp. 440

C.E.U. Sez. C Fgl. 4 Mapp. 440

ESTRATTO DI MAPPA

scala 1: 2000

Tipo mappale n. 45277 del 25.08.98



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo B04242/98

L'operatore  
14 1998

IL TECNICO

30.09.1998

Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. \_\_\_\_\_

Annulato e sostituito da \_\_\_\_\_

Ultima planimetrica \_\_\_\_\_  
Data presentazione: 14/10/1998 - Data: 02/05/2018 - n. T272313 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2018 - Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (E021) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 4 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico >

Firma: Istituto Provinciale e Ente della Mappa - R.V.

MODULARIO  
P. - Catasto - 488

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di T R E V I S O

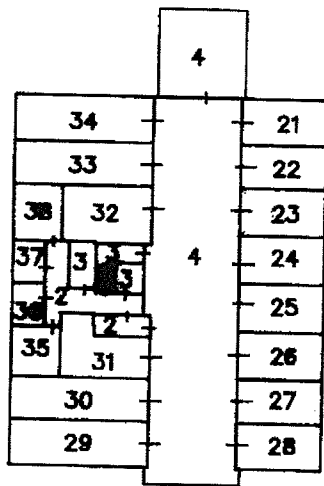
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 01 di 01

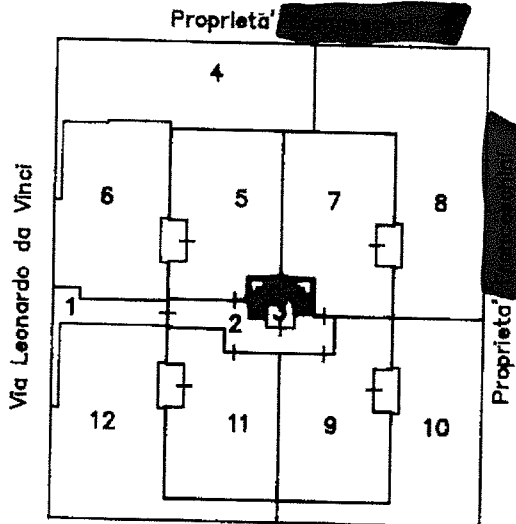
Comune <b>GIAVERA DEL MONTELLO</b>	Sezione <b>C</b>	Foglio <b>4</b>	Numero <b>440</b>	Tipo mappale n. <b>45277</b>	del <b>25.08.1998</b>
---------------------------------------	---------------------	--------------------	----------------------	---------------------------------	--------------------------

**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

scala 1: 500

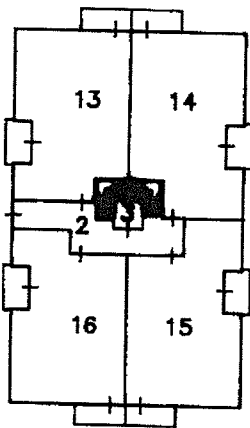


**PRIMO SOTTOSTRADA**

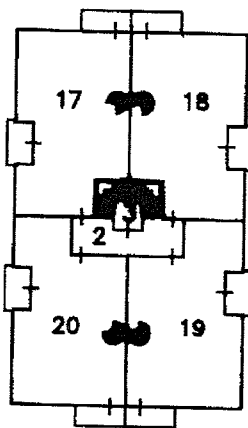


Proprietà Comune di Giavera del Montello

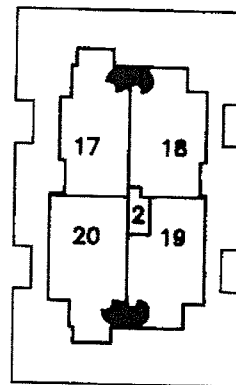
**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**



**PIANO SOTTOTETTO**



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo **B04292/98**

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

L'operatore

**14 OTT 1998**

IL TECNICO

**30.09.1998**

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 14/10/1998 - Data: 02/05/2018 - n. T272313 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetrico  
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2018 - Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (E021) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 4 - Particella: 440  
 Firmato Da: GIANFRANCESCO DE ARUPAREC S.P.A. - NG-CA-3-Serfil#:-3d6e2648c0e04a9a367c6519a303b27



MODULARIO  
F. - Catasto - 433



**MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di Treviso

**ELABORATO PLANIMETRICO**

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_

Comune Glavera del Montello		Sezione C	Foglio 4	Numero 440	Tipo mappale n. _____ del 45277 25.08.1998			
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. piano	scala	int.	DESCRIZIONE
440	1	via Leonardo da Vinci			T			B.C.N.C. ai subb. 5, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20
440	2	via Leonardo da Vinci			SI T			violetto d'ingresso
					1 2			B.C.N.C. ai subb. 5, 7, 9, 11 e dal 13 al 38 - corridoi e vano scale
440	3	via Leonardo da Vinci			SI T			B.C.N.C. ai subb. 5, 7, 9, 11 e dal 13 al 38 - vano
					1 2			ascensore e locali tecnici
440	4	via Leonardo da Vinci			SI T			B.C.N.C. ai subb. dal 21 al 34
								rampa e corsia di accesso ai garages
440	5	via Leonardo da Vinci			T			abitazione
440	6	via Leonardo da Vinci			T			corte esclusiva al sub.5
								di 90 mq.
440	7	via Leonardo da Vinci			T			abitazione
440	8	via Leonardo da Vinci			T			corte esclusiva al sub.7
								di 150 mq.
440	9	via Leonardo da Vinci			T			abitazione
440	10	via Leonardo da Vinci			T			corte esclusiva al sub.9
								di 99 mq.
440	11	via Leonardo da Vinci			T			abitazione
440	12	via Leonardo da Vinci			T			corte esclusiva al sub.11
								di 112 mq.
440	13	via Leonardo da Vinci			1			abitazione
440	14	via Leonardo da Vinci			1			abitazione
440	15	via Leonardo da Vinci			1			abitazione
440	16	via Leonardo da Vinci			1			abitazione
440	17	via Leonardo da Vinci			2			abitazione

> Elaborato planimetrico  
 > Particella: 440 - Foglio: 4 - Sez. Urb.: C - Comune di GLAVERA DEL MONTELO (E021) - < Serial#: 3de826d8c0e048a9a397c65b98303b27

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

**Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale**

Protocollo B04242/88

L'operatore

14 OTT 1998

IL TECNICO

30 SET 1998

Ultima planimetria in atti  
 Sostituisce il presente mod. EP/3 prot. \_\_\_\_\_  
 Data presentazione: 14/10/1998 - Data: 02/05/2018 - n. T272313 - Richiedente: \_\_\_\_\_  
 Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: \_\_\_\_\_

ORDINE ARCHITETTI  
 data 10/11/98  
 \*

MODULARIO  
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di Treviso

**ELABORATO PLANIMETRICO**

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.		del		
Glovera del Montello		C	4	440	45277		25.08.1998		
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
440	18	via Leonardo da Vinci				2			abitazione
440	19	via Leonardo da Vinci				2			abitazione
440	20	via Leonardo da Vinci				2			abitazione
440	21	via Leonardo da Vinci				SI			garage
440	22	via Leonardo da Vinci				SI			garage
440	23	via Leonardo da Vinci				SI			garage
440	24	via Leonardo da Vinci				SI			garage
440	25	via Leonardo da Vinci				SI			garage
440	26	via Leonardo da Vinci				SI			garage
440	27	via Leonardo da Vinci				SI			garage
440	28	via Leonardo da Vinci				SI			garage
440	29	via Leonardo da Vinci				SI			garage
440	30	via Leonardo da Vinci				SI			garage
440	31	via Leonardo da Vinci				SI			garage
440	32	via Leonardo da Vinci				SI			garage
440	33	via Leonardo da Vinci				SI			garage
440	34	via Leonardo da Vinci				SI			garage
440	35	via Leonardo da Vinci				SI			magazzino
440	36	via Leonardo da Vinci				SI			magazzino
440	37	via Leonardo da Vinci				SI			magazzino
440	38	via Leonardo da Vinci				SI			magazzino

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo \_\_\_\_\_  
Sostituisce il presente mod. EP/3 prot. \_\_\_\_\_

IL TECNICO CESG  
**30 SET 1998**  
data ARCHITETTO  
di TREVISO

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Elaborato planimetrico > Particella: 440 - Foglio: 4 - Sez. Urb.: C - Comune di GLOVERA DEL MONTELO (E021) - Situazione al: 02/05/2018 - Fabbrietti - Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3de826d8c0e048a397c65b98303b217

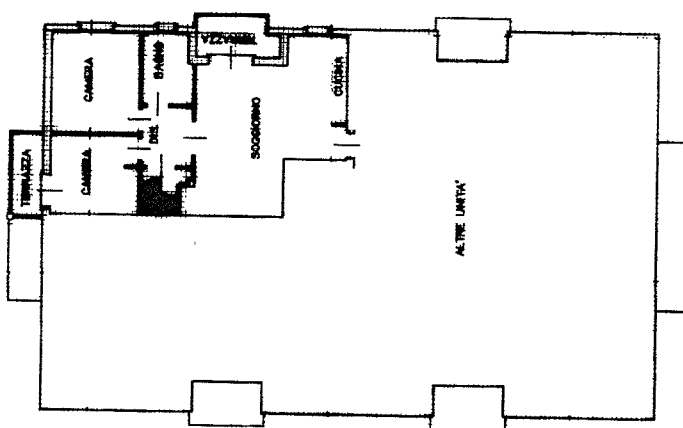
MODULARIO  
P. 09 - 1998 - 100

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

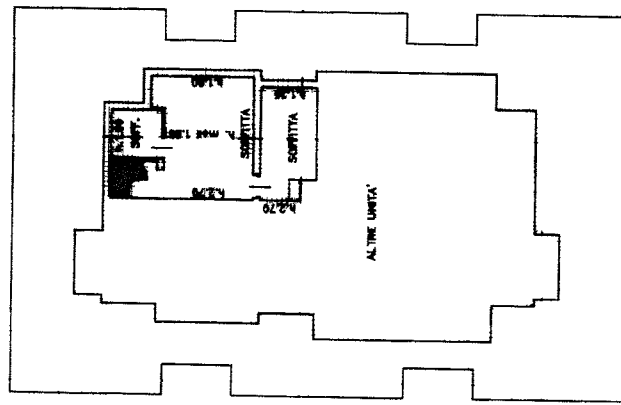
**CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 652)**

Planimetria di u.i.u. in Comune di GIÀVERA del M.Llo. via Leopardi da Vinci civ.

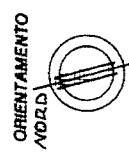
MOD. AN (CEU)  
LIRE  
800



PIANO SECONDO  
H. = 2.70



PIANO SOTTOTETTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.    
Denuncia di variazione

Identificativi catastali

Compilata dal Architetto  
INDIANO FRANCESCO  
iscritto all'Albo de' Architetti

F. 13/01/1998 della provincia di Gravina  
via S. Maria, 440 - Subalerno: 18 >

MODULARIO  
F. rig. rend. 407



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

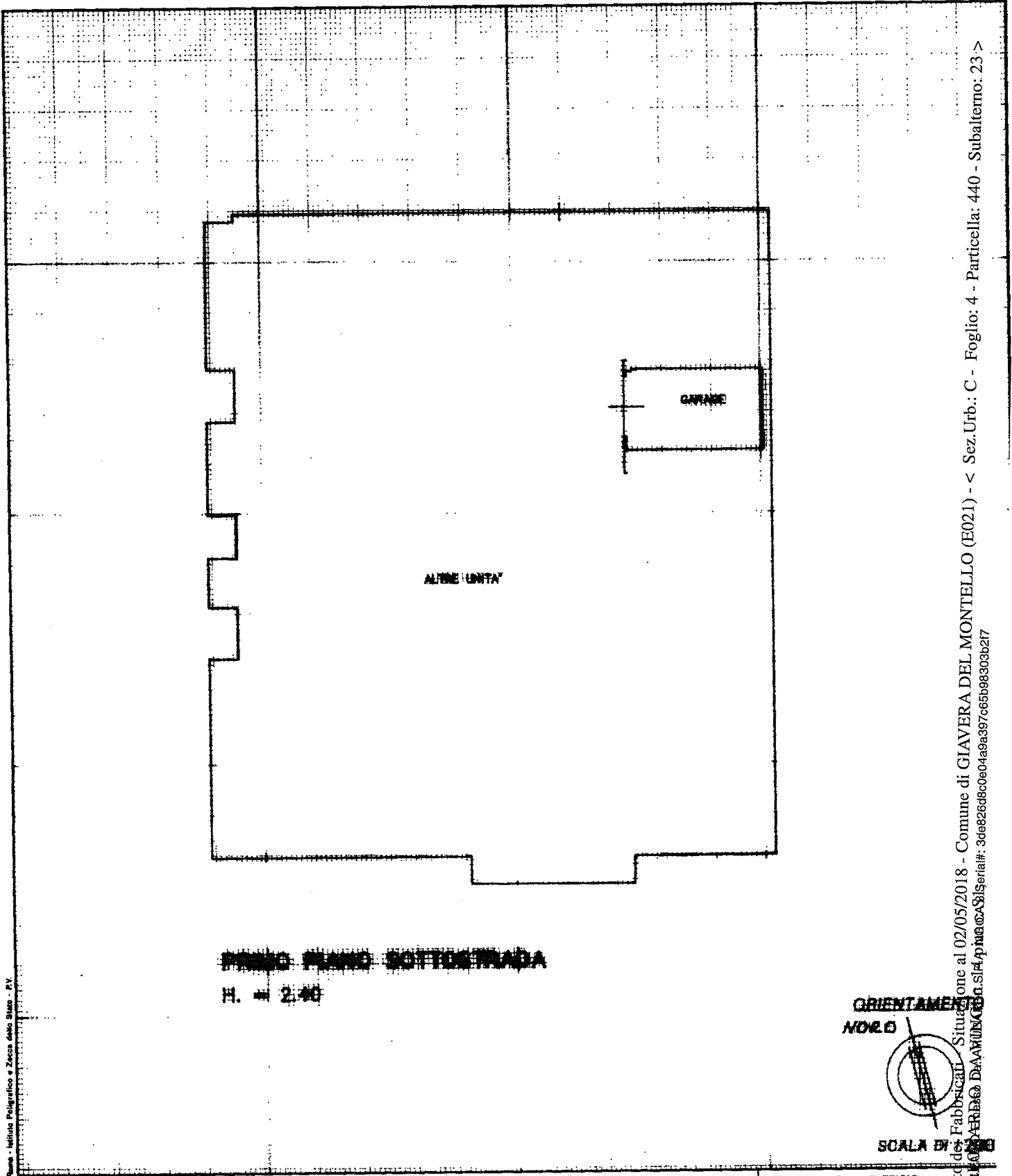
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

\*Scala originale non disponibile.\*

MOD. **EN** (CEU)

LIRE  
**200**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **GIAVERA del M. Ilo** via **Leonardo da Vinci** civ. ....



**PRIMO PIANO SOTTERRADA**

H. = 2:40



Catasto del Fabbricati - Situazione al 02/05/2018 - Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (E021) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 4 - Particella: 440 - Subalterno: 23 >  
Firmato DA: [Signature] - [Illegible]

Ultima planimetria di variazione  
Data presentazione: 14/10/1998 - Data: 02/05/2018 - n. T275868 - Richiedente: CNIFBA80C11L407A  
Totale schede: 1  
n. **440** sub. **23**

Compilata dal **Architetto**  
(Titolo, cognome e nome)  
**INDIANO Francesco**  
**Architetti**  
Firma **[Signature]**  
data **30.09.98**

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO  
F. rig. rend. 407

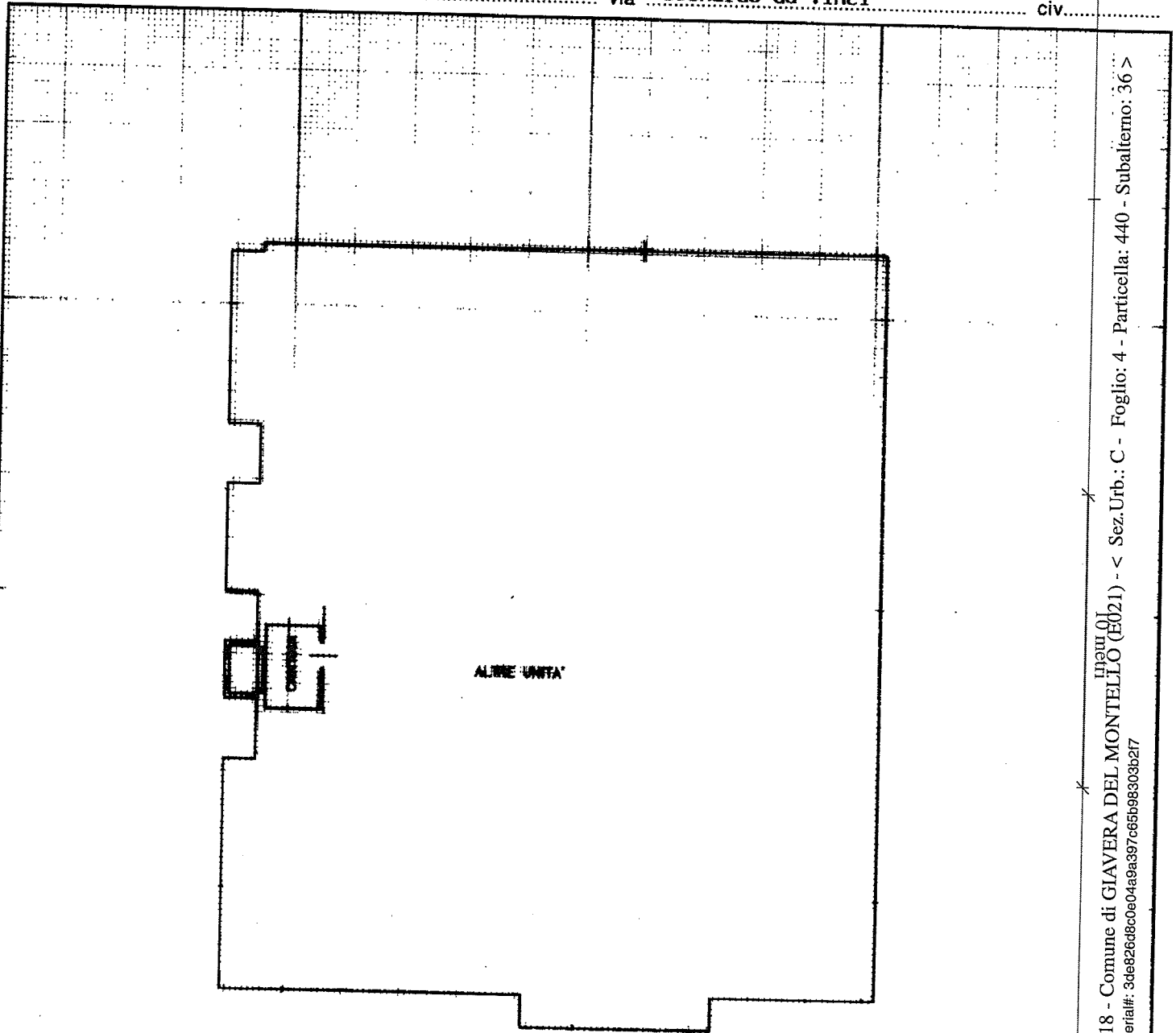


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**200**

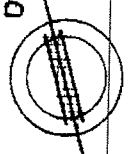
Planimetria di u.i.u. in Comune di GIAVERA del M. Ilo via Leonardo da Vinci civ. ....



**FINIS FUNG SOLIDSTRADA**

H. = 2.40

ORIENTAMENTO  
NORD



SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Architetto  
INDIANO Francesco  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 14/10/1998 - Data: 02/05/2018 - n. T275869 - Richiedente: CNIFBA80C11L407A  
Totale Schede: 4 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)  
n. 440 sub. 36  
data 30.09.98 Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2018 - Comune di GIAVERA DEL MONTELLLO (E021) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 4 - Particella: 440 - Subalterno: 36 >  
Firmato DA: CNIFBA80C11L407A - DA: ANTONIO DE ANTONIO - serial#: 3de826d8cc044a397c66b98303b217