

TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 88/2020

* * * * *

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

nell'interesse di

"BCC NPLS 2020 S.r.l., a mezzo del suo procuratore doValue

S.p.A."

(ex "Centromarca banca credito cooperativo di Treviso e

Venezia - Società Cooperativa per azioni")

creditore intervenuto

"**FALLIMENTO KLIMA THERM S.a.s. di BUZZIOL Mario & C.**"

custode del compendio immobiliare pignorato

I.V.G. di Treviso

* * * * *

udienza del 26/01/2022

* * * * *

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	5
1.1 Ubicazione e accessibilità del bene	5
1.2 Identificazione catastale	6
1.3 Confini del lotto	8
1.4 Servitù attive e/o passive e gravami	9
1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza	11
1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie	12
1.7 Descrizione generale del lotto	14
1.7.1 Dimensioni	14
1.7.2 Caratteristiche costruttive e finiture	15
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	18
1.8.3 Diffformità rilevate	19
1.9 Disponibilità dell'immobile	22
1.10 Divisibilità	23
1.11 Valutazione immobile	23
1.11.1 Stima del più probabile valore di mercato	27
1.11.2 Stima del valore di vendita forzata	30
D.0. Scheda per la pubblicità straordinaria	32
E.0. Elenco documenti allegati	49



A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il giorno 15.02.2021, **l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, dott.ssa Paola Torresan**, ha nominato quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. il sottoscritto **Geom. Fabio Cian**, libero professionista con studio a Paese (TV) in Via Isonzo civ.8, che ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito il giorno 01.03.2021.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Treviso (TV) in viale della Repubblica. Trattasi di condominio residenziale a 4 piani fuori terra allo stato grezzo avanzato con aree scoperte di pertinenza al piano terra.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 15.02.2021 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 Treviso (TV) per la verifica della legittimità dello stato di fatto.



In data 17.11.2021 lo scrivente ha iniziato il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia ubicato a Treviso (TV) in viale della Repubblica, 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 30 aprile 2020, lo scrivente ha ritenuto necessario eseguire un aggiornamento e una verifica dello stesso.

- In data 26 novembre 2021 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento ed una verifica (*cf. con allegato n.05*), dai quali non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle correttamente individuate e



descritte nel certificato notarile e riassunte al successivo punto 1.6.

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

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

Rilevato che il bene oggetto di valutazione consiste in condominio residenziale a 4 piani fuori terra allo stato grezzo avanzato con aree scoperte di pertinenza al piano terra sito in viale della Repubblica a Treviso (TV), valutato lo stato di fatto dell'immobile e l'entità delle procedure da intraprendere per la suddivisione in più unità, si consiglia la formazione di un LOTTO UNICO per la vendita.

1.0. VALUTAZIONE LOTTO

1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), a Treviso (TV) in viale della Repubblica. Trattasi di condominio residenziale a 4 piani fuori terra allo stato grezzo avanzato con aree scoperte di pertinenza al piano terra.



L'accesso avviene da viale della Repubblica ed è posto a circa 1 chilometro dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1946, viale della Repubblica, Categoria Area Urbana, Consistenza 13 mq. *(cfr. con allegato n.02)*;
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 41, Subalterno 10, viale della Repubblica, Categoria Area Urbana, Consistenza 182 mq. *(cfr. con allegato n.02)*;
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 7, viale della Repubblica, Categoria "in corso di costruzione" *(cfr. con allegato n.02)*;
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 8, viale della Repubblica, Categoria "in corso di costruzione" *(cfr. con allegato n.02)*;
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 9, viale della Repubblica, Categoria "in corso di costruzione" *(cfr. con allegato n.02)*;



- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 10, viale della Repubblica, Categoria "in corso di costruzione" (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 11, viale della Repubblica, Categoria "in corso di costruzione" (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 12, viale della Repubblica, Categoria "in corso di costruzione" (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 13, viale della Repubblica, Categoria "in corso di costruzione" (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 14, viale della Repubblica, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq., Rendita Euro 55,67 (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 15, viale della Repubblica, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq., Rendita Euro 50,61 (cfr. con allegato n.02);



- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 16, viale della Repubblica, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq., Rendita Euro 50,61 (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 17, viale della Repubblica, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq., Rendita Euro 50,61 (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 18, viale della Repubblica, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq., Rendita Euro 55,67 (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1856, viale della Repubblica, Categoria Area Urbana, Consistenza 32 mq. (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1857, viale della Repubblica, Categoria Area Urbana, Consistenza 6 mq. (cfr. con allegato n.02);

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Trattasi di condominio residenziale a 4 piani fuori terra allo stato grezzo avanzato con aree scoperte di pertinenza



al piano terra con i seguenti confini (*cf. con allegato n.02 e n.03*):

N - m.n. 40, m.n. 1486

E - m.n. 40, m.n. 41 sub. 8, m.n. 1704, m.n. 1697

S - m.n. 43, m.n. 1832

W - m.n. 1181, m.n. 1182

1.4 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 ceduta a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con ogni diritto, uso, ragione ed azione inerente, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni, ai sensi di leggi e titoli di provenienza ad eccezione:

- del vincolo *non aedificandi* ai sensi dell'art. 8.3 delle NTA del PRG di Treviso in data 18 giugno 2007 rep. n. 73.931 notaio F. Giopato, registrato a Treviso il giorno 19 giugno 2007 al n. 10367 serie 1T;

- dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito fondiario in conto corrente, a favore della "CENTROMARCA BANCA - CREDITO COOPERATIVO, SOCIETA' COOPERATIVA" iscritta a Treviso il giorno 15 febbraio 2007 ai nn. 7718/1918, che colpisce gli



originari Mn. 41 sub 6, 7 e 9 Mn. 1856 e 1857 con esclusione del Mn. 1946;

- dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della "BANCA DI SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO-VENEZIA - SOCIETA' COOPERATIVA" iscritta a Treviso il giorno 12 giugno 2015 ai nn. 16044/2635, che colpisce il fabbricato in corso di costruzione censito con il Mn.1427 (contratto di mutuo del 11/06/2015 rep.n.20740 del Notaio Favalaro di Paese (TV).

Si richiama le servitù costituite con i seguenti atti:

- 31/03/1955 rep.n.13696 del Notaio Marcati trascritta a Treviso il 18/04/1955 ai nn.5019/4715;

- 10/03/1969 rep.n.19102 del Notaio Spinelli trascritta a Treviso il 26/03/1969 ai nn.5505/4794 e 5506/4795;

- Con atto di donazione/divisione del 24/08/1977 rep.n.25957 del Notaio Spinelli è stata costituita la seguente servitù: "fatta eccezione per il mn.876, tutti gli altri mappali in contratto, avranno accesso per veicoli e pedoni per arrivare a viale della Repubblica attraverso stradina privata larga 4 ml. ed insistente sui mn.449-450-40-1487-1486";

- Con atto di permuta del 07/09/1998 rep.n.98220 del Notaio Manavello veniva ricompreso a favore del mn.1856 "il diritto edificatorio sulla porzione del mn.43 sub.3 di



circa 38 mq. Ubicata a sud del mn.1856 e sulla prosecuzione dello stesso, fino al confine sud del mn.43 sub.3 e di larghezza pari al mn.1856 predetto". Si richiama la servitù di transito "a favore della proprietà Vettor gravante l'intero mn.1856";

- A favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è stata trascritta domanda giudiziale in data 08/11/2013 ai nn.32485/22335 per accertamento diritti reali e precisamente dichiararsi l'esistenza della servitù di passaggio costituita con atto di cessione di cubatura del 18/01/1996 rep.n.73851 del Notaio Fumo di Treviso ivi trascritto il 24/01/1996 ai nn.2363/1974, gravante i m.n.448 e 1473 del fg.15 del catasto terreni a favore dei mn.1487-1486-1141-31/a-31/b-31/c-1489-40-50 di proprietà di [REDACTED].

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

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento, costituito da un condominio residenziale a 4 piani fuori terra allo stato grezzo avanzato con aree scoperte di pertinenza al piano



terra è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 11/06/2015 repertorio n. 20739, rogante notaio Dott. Favalaro Antonio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 12/06/2015 ai nn. 11594/16043 (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
12/06/2015	16043	11594	Atto di Compravendita del 11/06/2015 rep.n. 20739/11720 del Notaio Favalaro di Treviso		Sez.C - Fg.5 - Mn.1427 Sez.C - Fg.5 - Mn.41 sub. 10 Sez.C - Fg.5 - Mn.1946 Sez.C - Fg.5 - Mn.1856 Sez.C - Fg.5 - Mn.1857		
					Propr.	1/1 (Mn.1427, Mn.41 sub.10, Mn.1946) 2/3 (Mn.1856, Mn.1857)	
18.03.2020	9714	6665	Atto Esecutivo o Cautelare VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 30/01/2020 rep.n.331 del Ufficiale Giudiziario		Sez.C - Fg.5 - Mn.1427 Sez.C - Fg.5 - Mn.41 sub. 10 Sez.C - Fg.5 - Mn.1946 Sez.C - Fg.5 - Mn.1856 Sez.C - Fg.5 - Mn.1857		
					Propr.	1/1 (Mn.1427, Mn.41 sub.10, Mn.1946) 2/3	Esecutato



						(Mn.1856, Mn.1857)	
--	--	--	--	--	--	-----------------------	--

ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
15.02.2007	7718	1918	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 25/01/2007 rep.n. 73001 del Notaio Giopato di Treviso	Centromarca Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa	Sez.C - Fg.5 - Mn.41 sub. 6-7-9 Sez.C - Fg.5 - Mn.1856 Sez.C - Fg.5 - Mn.1857		
					Propr.	1/1 (Mn.41 sub. 6,7,9) 2/3 (Mn.1856, Mn.1857)	Duevi S.r.l. successivamente incorporata nella CABO S.r.l.
12.06.2015	16044	2635	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 11/06/2015 rep.n. 20740/11721 del Notaio Favalaro di Treviso (ann. n. 641 del 15/06/2016 - (erogazione parziale) ann. n. 2309 del 19/05/2016 - (erogazione parziale) ann. n. 3833 del 08/08/2016 - (proroga scadenza))	Banca di Santo Stefano - Credito Cooperativo - Martellago - Venezia	Sez.C - Fg.5 - Mn.1427 Sez.C - Fg.5 - Mn.41 sub. 10 Sez.C - Fg.5 - Mn.1946 Sez.C - Fg.5 - Mn.1856 Sez.C - Fg.5 - Mn.1857		
					Propr.	1/1 (Mn.1427, Mn.41 sub.10, Mn.1946) 2/3 (Mn.1856, Mn.1857)	Esecutato

Si fa presente che in data 06/02/2020 è stata trascritta a Treviso ai nn.4217/3009 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gravante gli immobili oggetto di attuale



pignoramento, con cui si chiede la revoca dell'atto di compravendita del 11/06/2015 rep.n.20739 del Notaio Favalaro di Paese (TV).

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di valutazione è un condominio residenziale a 4 piani fuori terra allo stato grezzo avanzato con aree scoperte al piano terra come indicato nelle allegate planimetrie catastali (*cf. con allegato n.04*) e l'accesso avviene da viale della Repubblica.

1.7.1 DIMENSIONI

Allo stato attuale la volumetria del fabbricato realizzato risulta edificata solamente allo stato grezzo (strutture in elevazione e coperture, predisposizione impianti tecnologici, isolamenti a cappotto perimetrali, isolamenti copertura, pareti divisorie interne, etc..) mancando le opere di finitura interne ed esterne, serramenti, impianti, sistemazioni aree esterne e posa della copertura e relativi pannelli solari e fotovoltaici. Per quanto è stato possibile accertare in sopralluogo, il volume realizzato pare risultare conforme con quanto autorizzato. Tuttavia, essendo decorso il termine dei 3 anni dalla data di inizio lavori previsto per l'ultimazione delle opere e non essendo state concesse ulteriori proroghe per l'ultimazione degli stessi, il P.d.C. risulta ad oggi decaduto. Ciò nonostante, essendo stato comunque ultimato il volume della



costruzione, le rimanenti opere di completamento, già in progetto, possono riprendersi e conseguentemente ultimarsi con una semplice pratica edilizia.

In termini di consistenza il fabbricato in costruzione occupa in pianta una superficie coperta pari a circa 250, per un volume lordo complessivo, computato vuoto per pieno pari a circa mc.3054,17.

Nel complesso la costruzione non palesa vizi o difetti particolari tranne le difformità evidenziate al par.1.8.3.

1.7.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

I solai interpiano sono costituiti da solaio in latero-cemento tipo bausta con massetto alleggerito di cemento ancora allo stato grezzo.

Le pareti perimetrali sono formate da muratura in laterizio allo stato grezzo all'interno mentre all'esterno è già stato realizzato un cappotto termico isolante di colore bianco.

Le pareti tra unità immobiliari e le pareti divisorie interne sono allo stato grezzo.

Non sono presenti infissi ne interni ne esterni; si precisa che è stato già installato un ascensore di collegamento tra i piani.



Le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico, idrotermosanitario e di riscaldamento (predisposizione impianto raffrescamento) allo stato grezzo.

Per quanto riguarda i garage al piano terra anch'essi sono allo stato grezzo sia per quanto riguarda le pareti sia per quanto riguarda le pavimentazioni.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi sufficiente (necessario di una profonda pulizia).

1.7.3 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che non esiste un certificato in quanto attualmente l'immobile si trova allo stato grezzo.

1.7.4 AREA

L'unità immobiliare gode dei seguenti spazi comuni:

- sub. 1 area scoperta comune ai sub. dal 7 al 18;
- sub. 2 area scoperta comune ai sub. dal 7 al 13 (**si**

rileva una incongruenza in quanto mancano i subalterni dei garage);

- sub. 3 ingresso-vano scala-sala macchine comune ai sub. dal 7 al 18;
- sub. 4 vano ascensore comune ai sub. dal 8 al 13;
- sub. 5 centrale termica comune ai sub. dal 7 al 13;
- sub. 6 disimpegno comune ai sub. dal 7 al 18;

Inoltre gode di aree scoperte identificate come:



- sez.C, fg.5, m.n.1946 (area scoperta di mq. 13) stradina di ingresso;
- sez.C, fg.5, m.n.41, sub.10 (area scoperta di mq. 182) stradina di ingresso;
- sez.C, fg.5, m.n.1856 (area scoperta di mq. 32) stradina di ingresso;
- sez.C, fg.5, m.n.1857 (area scoperta di mq. 6) stradina di ingresso;

Per la disposizione dei locali ed aree si rimanda all'estratto mappa e alle planimetrie catastali allegate (cfr. con allegato n.03-04)

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA'

1.8.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

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

- Secondo il Piano degli Interventi il complesso pignorato risulta collocato in zona B.1/126 (parti della città contemporanea costituite da edificazione alta e ad elevata densità) normata dall'art. 57 delle Norme Tecniche Operative ed in fascia di rispetto del corso d'acqua Botteniga normata dall'art. 24.6 delle Norme Tecniche Operative (cfr. con allegato n. 06). Ciò è confermato anche



dal Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dal Comune di Treviso e allegato (*cf. con allegato n. 06*).

1.8.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Premesso

- che il bene immobile pignorato è costituito da un condominio residenziale a 4 piani fuori terra allo stato grezzo avanzato con aree scoperte di pertinenza al piano terra;

- che non esistono planimetrie per quanto riguarda gli appartamenti perché attualmente si presentano allo stato grezzo ed in corso di costruzione mentre per quanto riguarda i garage la prima denuncia catastale risale al 19 settembre 2016;

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. Permesso di costruire n. 1668/06/AE del 17 agosto 2007 (*cf. con allegato n.07*);
2. Permesso di Costruire in variante n. 1963/07/AE del 7 agosto 2008 (*cf. con allegato n.07*);
3. Dichiarazione di inizio attività (ai sensi della L.R.14/2009 e successiva modifica L.R.13/2011) prot.



n. 1471/11/AE del 1 agosto 2011 (*cf.* con allegato n.07);

4. Permesso di Costruire in variante n. 1513/15/AE del 25 gennaio 2016 (*cf.* con allegato n.07);

La ditta ha ottenuto, con separata istanza di autorizzazione paesaggistica Spec.n.270/11/AE, l'autorizzazione paesaggistica prot.n.48562 del 29/06/2011 per le opere previste.

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 (pur facendo presente che trattasi di immobile al grezzo e quindi in fase di esecuzione):

- Modifiche interne e prospettiche;
- Lievi modifiche di sagoma rientranti nella tolleranza di legge;
- Mancata installazione di pannelli fotovoltaici/solari come indicati in progetto (da tenere presente che siamo allo stato grezzo);



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

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

Nel caso in specie, trattandosi di lievi modifiche interne su fabbricato al grezzo, c'è la possibilità di fare una variante a ultimazione opere, modificare le pareti interni od eventuale ripristinare.



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 11/06/2015 repertorio n. 20739, rogante notaio Dott. Favalaro Antonio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 12/06/2015 ai nn. 11594/16043 (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 20 aprile 2021 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso (cfr. con allegato n.08).

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 libera ed allo stato grezzo.



1.10 DIVISIBILITA'

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

- Mn.1427 sub. dal 1 al 18 (condominio): quota di 1/1;
- Mn.41 sub.10 (area urbana): quota di 1/1;
- Mn.1946 (area urbana): quota di 1/1;
- Mn.1856 (area urbana): quota di 2/3;
- Mn.1857 (area urbana): quota di 2/3;

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 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 al volume "**lordo**", con unità di riferimento il "**metro cubo**", al quale applicare in sede di stima un costo di costruzione che tiene conto dello stato di avanzamento lavori, delle eventuali obsolescenze, nonché dell'incidenza del terreno edificabile.



Per quanto riguarda il fabbricato, la consistenza viene ottenuta dai conteggi depositati nelle tavole progettuali approvate dall'ufficio Edilizia Privata del Comune di Treviso pari a mc.2838,17 oltre a mc. 216 per garage fuori terra per un totale di **mc.3054,17** (la capacità edificatoria del lotto era pari a **mc.2382** ai quali è stata aggiunta volumetria edificabile grazie all'applicazione della L.R.14/2009). Per quanto riguarda il terreno sul quale sorge la costruzione si considera la potenzialità edificatoria espressa in volume edificabile urbanisticamente consentito (mc. 2382), quindi quello commerciale, che tiene conto delle caratteristiche del terreno stesso, dei vincoli di distanza da confini e da fabbricati, delle norme urbanistiche e dei regolamenti locali, nonché della presenza o meno di opere di urbanizzazione.

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 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 buono, la sua ubicazione, il contesto urbano consolidato, la vetustà ed ogni altro influente elemento, lo scrivente stima il valore unitario a mc. "Vuoto per pieno" riferito al complesso immobiliare, ipotizzando l'immobile di stato di conservazione buono al grezzo avanzato, pari a Euro 220,00.

- Valore complessivo riferito al complesso immobiliare:

Volume "vuoto per pieno" x Valore unitario a mc. =

mc. 3054,17 x Euro/mq. 220,00 = Euro 671.917,40

Per quanto riguarda il valore del terreno edificabile, 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, la sua ubicazione, il contesto urbano consolidato, lo scrivente stima il valore unitario a mc. "Vuoto per pieno" riferito al terreno edificato pari a Euro 110,00.



- Valore complessivo riferito al terreno edificato:

Volume "vuoto per pieno" x Valore unitario a mc. =

mc. 2382 x Euro/mq. 110,00 = Euro 262.020,00

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 mancata attività di marketing.

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



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

Valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al punto 1.11.1	Euro 671.917,40
	Euro 262.020,00
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro -186.787,48
Valore finale di vendita forzata	Euro 747.149,92

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 747.000,00 (diconsi Euro settecentoquarantasettemila//00).



TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 88/2020

* * * * *

LOTTO 1 - SCHEDA PER PUBBLICITA'

BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Treviso (TV) in viale della Repubblica. Trattasi di condominio residenziale a 4 piani fuori terra allo stato grezzo avanzato con aree scoperte di pertinenza al piano terra.

UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), a Treviso (TV) in viale della Repubblica.

Trattasi di condominio residenziale a 4 piani fuori terra allo stato grezzo avanzato con aree scoperte di pertinenza al piano terra.

L'accesso avviene da viale della Repubblica ed è posto a circa 1 chilometro dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1946, viale della Repubblica, Categoria Area Urbana, Consistenza 13 mq. *(cfr. con allegato n.02)*;
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 41, Subalterno 10, viale della Repubblica, Categoria Area Urbana, Consistenza 182 mq. *(cfr. con allegato n.02)*;
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 7, viale della Repubblica, Categoria "in corso di costruzione" *(cfr. con allegato n.02)*;
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 8, viale della Repubblica, Categoria "in corso di costruzione" *(cfr. con allegato n.02)*;
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 9, viale della Repubblica, Categoria "in corso di costruzione" *(cfr. con allegato n.02)*;
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 10, viale della Repubblica, Categoria "in corso di costruzione" *(cfr. con allegato n.02)*;



- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 11, viale della Repubblica, Categoria "in corso di costruzione" (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 12, viale della Repubblica, Categoria "in corso di costruzione" (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 13, viale della Repubblica, Categoria "in corso di costruzione" (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 14, viale della Repubblica, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq., Rendita Euro 55,67 (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 15, viale della Repubblica, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq., Rendita Euro 50,61 (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 16, viale della Repubblica, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq., Rendita Euro 50,61 (cfr. con allegato n.02);



- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 17, viale della Repubblica, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq., Rendita Euro 50,61 (*cf. con allegato n.02*);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1427, Subalterno 18, viale della Repubblica, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq., Rendita Euro 55,67 (*cf. con allegato n.02*);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1856, viale della Repubblica, Categoria Area Urbana, Consistenza 32 mq. (*cf. con allegato n.02*);
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), Sezione Urbana C, Foglio 5, Particella 1857, viale della Repubblica, Categoria Area Urbana, Consistenza 6 mq. (*cf. con allegato n.02*);

CONFINI

Trattasi di condominio residenziale a 4 piani fuori terra allo stato grezzo avanzato con aree scoperte di pertinenza al piano terra con i seguenti confini (*cf. con allegato n.02 e n.03*):

N - m.n. 40, m.n. 1486

E - m.n. 40, m.n. 41 sub. 8, m.n. 1704, m.n. 1697

S - m.n. 43, m.n. 1832

W - m.n. 1181, m.n. 1182



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 ceduta a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con ogni diritto, uso, ragione ed azione inerente, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni, ai sensi di leggi e titoli di provenienza ad eccezione:

- del vincolo *non aedificandi* ai sensi dell'art. 8.3 delle NTA del PRG di Treviso in data 18 giugno 2007 rep. n. 73.931 notaio F. Giopato, registrato a Treviso il giorno 19 giugno 2007 al n. 10367 serie 1T;

- dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito fondiario in conto corrente, a favore della "CENTROMARCA BANCA - CREDITO COOPERATIVO, SOCIETA' COOPERATIVA" iscritta a Treviso il giorno 15 febbraio 2007 ai nn. 7718/1918, che colpisce gli originari Mn. 41 sub 6, 7 e 9 Mn. 1856 e 1857 con esclusione del Mn. 1946;

- dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della "BANCA DI SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO-VENEZIA - SOCIETA' COOPERATIVA" iscritta a Treviso il giorno 12 giugno 2015 ai nn. 16044/2635, che colpisce il fabbricato



in corso di costruzione censito con il Mn.1427 (contratto di mutuo del 11/06/2015 rep.n.20740 del Notaio Favaloro di Paese (TV).

Si richiama le servitù costituite con i seguenti atti:

- 31/03/1955 rep.n.13696 del Notaio Marcati trascritta a Treviso il 18/04/1955 ai nn.5019/4715;

- 10/03/1969 rep.n.19102 del Notaio Spinelli trascritta a Treviso il 26/03/1969 ai nn.5505/4794 e 5506/4795;

- Con atto di donazione/divisione del 24/08/1977 rep.n.25957 del Notaio Spinelli è stata costituita la seguente servitù: "fatta eccezione per il mn.876, tutti gli altri mappali in contratto, avranno accesso per veicoli e pedoni per arrivare a viale della Repubblica attraverso stradina privata larga 4 ml. ed insistente sui mn.449-450-40-1487-1486";

- Con atto di permuta del 07/09/1998 rep.n.98220 del Notaio Manavello veniva ricompreso a favore del mn.1856 "il diritto edificatorio sulla porzione del mn.43 sub.3 di circa 38 mq. Ubicata a sud del mn.1856 e sulla prosecuzione dello stesso, fino al confine sud del mn.43 sub.3 e di larghezza pari al mn.1856 predetto". Si richiama la servitù di transito "a favore della proprietà [REDACTED] gravante l'intero mn.1856";

- A favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è stata trascritta domanda giudiziale in data 08/11/2013 ai



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
12/06/2015	16043	11594	Atto CV del 11/06/2015 rep.n. 20739/11720 del Notaio Favalaro di Treviso		Sez.C - Fg.5 - Mn.1427 Sez.C - Fg.5 - Mn.41 sub. 10 Sez.C - Fg.5 - Mn.1946 Sez.C - Fg.5 - Mn.1856 Sez.C - Fg.5 - Mn.1857		
					Propr.	1/1 (Mn.1427, Mn.41 sub.10, Mn.1946) 2/3 (Mn.1856, Mn.1857)	
18.03.2020	9714	6665	Atto Esecutivo o Cautelare VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 30/01/2020 rep.n.331 del Ufficiale Giudiziario		Sez.C - Fg.5 - Mn.1427 Sez.C - Fg.5 - Mn.41 sub. 10 Sez.C - Fg.5 - Mn.1946 Sez.C - Fg.5 - Mn.1856 Sez.C - Fg.5 - Mn.1857		
					Propr.	1/1 (Mn.1427, Mn.41 sub.10, Mn.1946) 2/3 (Mn.1856, Mn.1857)	Esecutato

ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
15.02.2007	7718	1918	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 25/01/2007 rep.n. 73001 del Notaio Giopato di Treviso	Centromarca Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa	Sez.C - Fg.5 - Mn.41 sub. 6-7-9 Sez.C - Fg.5 - Mn.1856 Sez.C - Fg.5 - Mn.1857		
					Propr.	1/1 (Mn.41 sub. 6,7,9) 2/3 (Mn.1856, Mn.1857)	Duevi S.r.l. successiva mente incorporat a nella CABO S.r.l.



12.06.2015	16044	2635	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 11/06/2015 rep.n. 20740/11721 del Notaio Favalaro di Treviso (ann. n. 641 del 15/06/2016 - (erogazione parziale) ann. n. 2309 del 19/05/2016 - (erogazione parziale) ann. n. 3833 del 08/08/2016 - (proroga scadenza))	Banca di Santo Stefano - Credito Cooperativo - Martellago - Venezia	Sez.C - Fg.5 - Mn.1427 Sez.C - Fg.5 - Mn.41 sub. 10 Sez.C - Fg.5 - Mn.1946 Sez.C - Fg.5 - Mn.1856 Sez.C - Fg.5 - Mn.1857	Propr. 1/1 (Mn.1427, Mn.41 sub.10, Mn.1946) 2/3 (Mn.1856, Mn.1857)	Esecutato
------------	-------	------	--	---	--	--	-----------

Si fa presente che in data 06/02/2020 è stata trascritta a Treviso ai nn.4217/3009 a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED], gravante gli immobili oggetto di attuale pignoramento, con cui si chiede la revoca dell'atto di compravendita del 11/06/2015 rep.n.20739 del Notaio Favalaro di Paese (TV).

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

L'immobile oggetto di valutazione è un condominio residenziale a 4 piani fuori terra allo stato grezzo avanzato con aree scoperte al piano terra come indicato



nelle allegate planimetrie catastali (*cf.* con allegato n.04) e l'accesso avviene da viale della Repubblica.

Allo stato attuale la volumetria del fabbricato realizzato risulta edificata solamente allo stato grezzo (strutture in elevazione e coperture, predisposizione impianti tecnologici, isolamenti a cappotto perimetrali, isolamenti copertura, pareti divisorie interne, etc..) mancando le opere di finitura interne ed esterne, serramenti, impianti, sistemazioni aree esterne e posa della copertura e relativi pannelli solari e fotovoltaici. Per quanto è stato possibile accertare in sopralluogo, il volume realizzato pare risultare conforme con quanto autorizzato. Tuttavia, essendo decorso il termine dei 3 anni dalla data di inizio lavori previsto per l'ultimazione delle opere e non essendo state concesse ulteriori proroghe per l'ultimazione degli stessi, il P.d.C. risulta ad oggi decaduto. Ciò nonostante, essendo stato comunque ultimato il volume della costruzione, le rimanenti opere di completamento, già in progetto, possono riprendersi e conseguentemente ultimarsi con una semplice pratica edilizia.

In termini di consistenza il fabbricato in costruzione occupa in pianta una superficie coperta pari a circa 250, per un volume lordo complessivo, computato vuoto per pieno pari a circa mc.3054,17.

L'unità immobiliare gode dei seguenti spazi comuni:



- sub. 1 area scoperta comune ai sub. dal 7 al 18;
- sub. 2 area scoperta comune ai sub. dal 7 al 13 (si
rileva una incongruenza in quanto mancano i subalterni dei
garage);

- sub. 3 ingresso-vano scala-sala macchine comune ai sub.
dal 7 al 18;

- sub. 4 vano ascensore comune ai sub. dal 8 al 13;

- sub. 5 centrale termica comune ai sub. dal 7 al 13;

- sub. 6 disimpegno comune ai sub. dal 7 al 18;

Inoltre gode di aree scoperte identificate come:

- sez.C, fg.5, m.n.1946 (area scoperta di mq. 13) stradina
di ingresso;

- sez.C, fg.5, m.n.41, sub.10 (area scoperta di mq. 182)
stradina di ingresso;

- sez.C, fg.5, m.n.1856 (area scoperta di mq. 32) stradina
di ingresso;

- sez.C, fg.5, m.n.1857 (area scoperta di mq. 6) stradina
di ingresso;

Per la disposizione dei locali ed aree si rimanda
all'estratto mappa e alle planimetrie catastali allegate
(*cf. con allegato n.03-04*)



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 complesso pignorato risulta collocato in zona B.1/126 (parti della città contemporanea costituite da edificazione alta e ad elevata densità) normata dall'art. 57 delle Norme Tecniche Operative ed in fascia di rispetto del corso d'acqua Botteniga normata dall'art. 24.6 delle Norme Tecniche Operative (cfr. con allegato n. 06). Ciò è confermato anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dal Comune di Treviso e allegato (cfr. con allegato n. 06).

- risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:

1. Permesso di costruire n. 1668/06/AE del 17 agosto 2007 (cfr. con allegato n.07);
2. Permesso di Costruire in variante n. 1963/07/AE del 7 agosto 2008 (cfr. con allegato n.07);
3. Dichiarazione di inizio attività (ai sensi della L.R.14/2009 e successiva modifica L.R.13/2011) prot. n. 1471/11/AE del 1 agosto 2011 (cfr. con allegato n.07);



4. Permesso di Costruire in variante n. 1513/15/AE del
25 gennaio 2016 (cfr. con allegato n.07);

La ditta ha ottenuto, con separata istanza di
autorizzazione paesaggistica Spec.n.270/11/AE,
l'autorizzazione paesaggistica prot.n.48562 del 29/06/2011
per le opere previste.

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 (pur
facendo presente che trattasi di immobile al grezzo e
quindi in fase di esecuzione):

- Modifiche interne e prospettiche;
- Lievi modifiche di sagoma rientranti nella tolleranza di legge;
- Mancata installazione di pannelli fotovoltaici/solari come indicati in progetto (da tenere presente che siamo allo stato grezzo);

CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili ai sensi di quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire



dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



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

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

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

Nel caso in specie, trattandosi di lievi modifiche interne su fabbricato al grezzo, c'è la possibilità di fare una variante a ultimazione opere, modificare le pareti interni od eventuale ripristinare.

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 libera ed allo stato grezzo.

Inoltre, da verifiche effettuate, non vi sono contratti di locazione in essere (cfr. con allegato n.08).

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

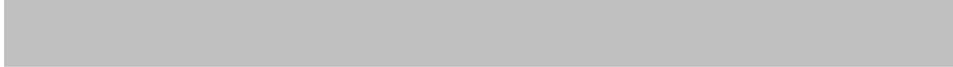
Per quanto riguarda il fabbricato, la consistenza viene ottenuta dai conteggi depositati nelle tavole progettuali approvate dall'ufficio Edilizia Privata del Comune di Treviso pari a mc.2838,17 oltre a mc. 216 per garage fuori terra per un totale di **mc.3054,17** (la capacità edificatoria del lotto era pari a **mc.2382** ai quali è stata aggiunta volumetria edificabile grazie all'applicazione della L.R.14/2009). Per quanto riguarda il terreno sul quale sorge la costruzione si considera la potenzialità edificatoria espressa in volume edificabile urbanisticamente consentito (mc. 2382), quindi quello commerciale, che tiene conto delle caratteristiche del terreno stesso, dei vincoli di distanza da confini e da fabbricati, delle norme urbanistiche e dei regolamenti locali, nonché della presenza o meno di opere di urbanizzazione.

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 671.917,40 Euro 262.020,00
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro -186.787,48
Valore finale di vendita forzata	Euro 747.149,92

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro
747.000,00 (diconsi Euro settecentoquarantasettemila//00).



E.0. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

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



[REDACTED]

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 50 pagine con 9 allegati, unitamente a tutta la documentazione consegnatami in sede di udienza di conferimento d'incarico, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Paese, 10 gennaio 2022

il C.T.U. incaricato

geom. Fabio Cian

