

TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 451/2023

* * * * *

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

nell'interesse di

[REDACTED]

creditore intervenuto

[REDACTED]

custode del compendio immobiliare pignorato

"I.V.G. di Treviso"

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * * * *

RELAZIONE FINALE

Integrazione a quella depositata il 08/09/2025

* * * * *



PREMESSA INTRODUTTIVA

Il giorno 28.10.2025, l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, dott.ssa Paola Torresan, ha disposto una integrazione della perizia di stima depositata il 08/09/2025 chiedendo di escludere da tale stima il valore del sottotetto e quantificando i costi di ripristino stato dei luoghi, sanatoria e variazione catastale.

Di fatto, come evidenziato al punto 1.5 della perizia depositata in data 08/09/2025, in fase di sopralluogo si è rilevata la presenza di un foro abusivo nel soffitto dell'appartamento per l'accesso a sottotetto non abitabile (con creazione di terrazza "a tasca" e velux su tetto condominiale). Come evidenziato in perizia di stima, della porzione di sottotetto non esiste menzione né raffigurazione nelle planimetrie catastali, nell'elaborato planimetrico catastale e neanche negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo.

Per quanto sopra esposto si procedere con questa perizia di stima integrativa in aggiornamento dei punti:

- 1.7.1 "Dimesioni"
- 1.11.1 "Stima del più probabile valore di mercato"
- 1.11.2 "Stima del valore di vendita forzata"

* * * * *

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



PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. CALP.	ALTEZZA
P. Primo	Soggiorno/cucina	mq. 35,06	2,70 ml.
P. Primo	Disimpegno	mq. 2,02	2,70 ml.
P. Primo	Bagno	mq. 7,95	2,70 ml.
P. Primo	Camera	mq. 17,21	2,70 ml.
P. Primo	TOTALE	mq. 62,24	
P. Interrato	Garage	mq. 16,98	
P. Primo	Loggia	mq. 4,05	

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

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Vani principali	mq. 74,56	1,000	mq. 74,56
Logge	mq. 4,05	0,250	mq. 1,01
Garage	mq. 18,34	0,500	mq. 9,17
TOTALE			mq. 84,74

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi discreto, ma allo stato di grezzo quasi finito.

Le opere mancanti sono:

- smantellamento delle opere eseguite nel piano sottotetto (compreso eliminazione dei velux installati) e chiusura



della terrazza "a tasca" creata sul tetto condominiale (stimabili in circa € 6000,00);

- chiusura foro di collegamento tra piano secondo e sottotetto (stimabili in circa € 1000,00);
- ultimazione impianto elettrico e di climatizzazione;
- pitture finali interne;
- chiusura nicchia presente nel soggiorno.

Nel caso in specie, una volta ripristinato lo stato dei luoghi del sottotetto compresa la chiusura della terrazza "a tasca" sul tetto condominiale e la chiusura del foro di collegamento tra piano secondo e sottotetto, la sanatoria riguarderebbe il cambio della struttura portante del solaio di copertura condominiale (da laterizio e legno). Specificando che tale modifica è avvenuta come variante in corso d'opera prima del fine dei lavori, del collaudo delle opere e del rilascio dell'agibilità, il costo degli oneri per la sanatoria (oblazione ai sensi del Testo Unico Edilizia) è stato stimato prudenzialmente in circa 1.032,00 Euro (diconsi Euro milletrentadue//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 3.500,00 Euro (diconsi Euro tremilacinquecento//00).

Si prevede che tale sanatoria necessiterà di alcune verifiche da parte del tecnico Collaudatore ed una pratica al Genio Civile (non si è in grado di stimare se tale



procedura, al termine delle verifiche, richieda anche la realizzazione di qualche rinforzo strutturale).

Si stima il tutto in circa 4.532,00 Euro (diconsi Euro quattromilacinquecentotrentadue//00) oltre a circa 7.000,00 Euro (diconsi Euro settemila//00) per opere necessarie per ripristino stato dei luoghi sottotetto.

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 discreto, la sua ubicazione, il contesto urbano consolidato, la vetustà ed ogni altro influente elemento, lo scrivente stima il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito all'unità immobiliare, ipotizzando l'immobile di stato di conservazione buono, pari a Euro 1650,00.

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

$$\begin{aligned} & \underline{\text{Superficie conv./commerciale} \times \text{Valore unitario a mq.} =} \\ & \underline{\text{mq.} 84,74 \times \text{Euro/mq.} 1650,00 = \text{Euro} 139.821,00} \end{aligned}$$

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 sopra	Euro 139.821,00
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia dei vizi del bene. Riduzione per i vizi e per ogni altra circostanza concreta evidenziata	Euro -34.955,25
Deprezzamento per: - ripristino stato dei luoghi sottotetto condominiale; - chiusura foro di collegamento fra piano secondo e sottotetto; - costi di sanatoria	Euro -11.532,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c. (vedasi perizia di stima del 08/09/2025)	Euro -9.364,62
Valore finale di vendita forzata	Euro 83.969,13

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 84.000,00 (diconsi Euro ottantaquattromila//00).

Ai sensi dell'art. 173-bis disp. Att. c.p.c., sarà onere della parte offerente effettuare, prima della presentazione dell'offerta, ogni verifica sul bene, anche di natura tecnica, edilizia, urbanistica e catastale, a propria cura e spese.



[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 integrativa di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 7 pagine, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Paese, 16 dicembre 2025

il C.T.U. incaricato

geom. Fabio Cian

