

**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"**

\* \* \* \* \*

udienza del 17/09/2025

\* \* \* \* \*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE FINALE**

\* \* \* \* \*

[REDACTED]



## 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 .....                            | 6  |
| 1.4 Servitù attive e/o passive e gravami .....         | 7  |
| 1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza .....   | 9  |
| 1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie .....         | 11 |
| 1.7 Descrizione generale del lotto .....               | 13 |
| 1.7.1 Dimensioni .....                                 | 13 |
| 1.7.2 Caratteristiche costruttive e finiture .....     | 15 |
| 1.7.3 Classificazione energetica .....                 | 18 |
| 1.7.4 Area .....                                       | 18 |
| 1.8 Destinazione urbanistica - conformità .....        | 20 |
| 1.8.1 Destinazione urbanistica .....                   | 20 |
| 1.8.2 Conformità urbanistica .....                     | 21 |
| 1.8.3 Difformità rilevate .....                        | 21 |
| 1.9 Disponibilità dell'immobile .....                  | 24 |
| 1.10 Divisibilità .....                                | 25 |
| 1.11 Valutazione immobile .....                        | 25 |
| 1.11.1 Stima del più probabile valore di mercato ..... | 29 |
| 1.11.2 Stima del valore di vendita forzata .....       | 31 |
| D.0. Scheda per la pubblicità straordinaria .....      | 34 |
| E.0. Elenco documenti allegati .....                   | 48 |



#### **A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA**

Il giorno 02.08.2024, 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 06.08.2024.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Colle Umberto (TV), in via Modena civ.47 int. 8. Trattasi di appartamento al piano secondo (e sottotetto) con garage al piano interrato inserito all'interno del "Condominio Palazzo del Colle".

#### **B.0. LE OPERAZIONI PERITALI**

In data 06.08.2024 lo scrivente ha provveduto al ritiro della documentazione presso il portale telematico della Cancelleria e verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la quale risulta completa. Dopo ciò lo scrivente ha eseguito le visure catastali per accertare l'entità e la titolarità degli immobili e si sono compiuti i necessari approfondimenti. Successivamente si è proceduto con la richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Colle Umberto (TV) per la verifica della legittimità



dello stato di fatto. In data 26.02.2025 lo scrivente ha iniziato il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia ubicato a Colle Umberto (TV), in via Modena civ.47 int. 8, 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 Colle Umberto (TV) sulle autorizzazioni edilizie attraverso l'ufficio edilizia privata. In seguito si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso (Catasto terreni e Fabbricati). Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i documenti catastali ritenuti indispensabili per la corretta identificazione del bene pignorato (*cfr. con allegati n.02-03-04*) consistenti in: visura catastale, estratto di mappa del catasto terreni e planimetrie catastali delle u.i..

Tenuto conto che il certificato notarile allegato agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stato redatto in data 06 febbraio 2024, lo scrivente ha ritenuto necessario eseguire un aggiornamento e una verifica dello stesso.

- In data 16 giugno 2025 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento ed una verifica (*cfr. con allegato n.05*), dai quali risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle correttamente individuate e



descritte nel certificato notarile e riassunte al successivo punto 1.6.

In particolare solo alcune annotazioni e trascrizioni/iscrizioni non sono indicate ma vengono riportate 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 un'unità immobiliare formata da un appartamento al piano secondo (e sottotetto) con garage al piano interrato inserito all'interno del "Condominio Palazzo del Colle" sito in via Modena civ.47 int. 8 a Colle Umberto (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 Colle Umberto (TV) in via Modena civ.47 int.8.



Trattasi di appartamento al piano secondo (e sottotetto) con garage al piano interrato inserito all'interno del "Condominio Palazzo del Colle".

L'accesso pedonale avviene da via Modena ed è posto a circa 800 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

## 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Colle Umberto (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 1364, Subalterno 35, via Modena, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani (superficie catastale 77 mq. (totale escluse aree scoperte 76 mq.)), Rendita Euro 316,33 (*cfr. con allegato n.02*);
- N.C.E.U. Comune di Colle Umberto (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 1364, Subalterno 51, via Modena, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 mq. (superficie catastale 18 mq.), Rendita Euro 48,29 (*cfr. con allegato n.02*);

## 1.3 CONFINI DEL LOTTO

Trattasi di appartamento al piano secondo (e sottotetto) con garage al piano interrato inserito all'interno del "Condominio Palazzo del Colle" con i seguenti confini (*cfr. con allegato n.02 e n.03*):



### **Appartamento**

NW - altro appartamento

NE - corridoio condominiale

SE - altro appartamento

SW - esterno

### **Garage**

N - altro garage

E - locale contatori comune

S - altro garage

W - area di manovra comune

### **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 venduta a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva inerente, garantite dai venditori in piena ed esclusiva proprietà, assolutamente libere da ipoteche, altri oneri e vincoli, nonché la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti C.C., in particolare:

- m.n.1364 sub.1, via Modena, piano T, b.c.n.c. a tutti i sub. (area scoperta di mq. 991);



- m.n.1364 sub.2, via Modena, piano T, b.c.n.c. a tutti i sub. (area scoperta ad uso piazza di mq. 783);
- m.n.1364 sub.3, via Modena, piano T, b.c.n.c. a tutti i sub. (area scoperta ad uso parcheggio pubblico di mq. 667);
- m.n.1364 sub.5, via Modena, piano S1-T, b.c.n.c. a tutti i sub. (rampa e area di manovra);
- m.n.1364 sub.7, via Modena, piano S1-T-1, b.c.n.c. ai sub. dal 23 al 27, dal 33 al 37 e al 74 (ingresso e vano scala);
- m.n.1364 sub.9, via Modena, piano 1-2, b.c.n.c. ai sub. dal 33 al 37 e al 74 (vano scala);
- m.n.1364 sub.10, via Modena, piano S1, b.c.n.c. a tutti i sub. (locale contatore generale);
- m.n.1364 sub.11, via Modena, piano S1, b.c.n.c. ai sub. dal 23 al 27, dal 33 al 37 e al 74 (locale contatori);

e quant'altro in ragione della superficie utile agli enti in oggetto, e con la precisazione che detta quota corrisponde a complessivi 33,504/1000 (trentatrè virgola cinquecentoquattro millesimi) di cui 31,870/1000 (trentuno virgola ottocentosettanta millesimi) sono relativi al m.n. 1364 sub. 35 e 1,634/1000 (uno virgola seicentotrentaquattro millesimi) sono relativi al m.n. 1364 sub. 51. Il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari è disciplinato dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che trovasi



allegato sotto la lettera A) all'atto in data 2 ottobre 2007 n. 106.444 di rep. del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano, ivi registrato il 16 ottobre 2007 al n. 4682 serie 1T.

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

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

Il bene oggetto di pignoramento costituito da un appartamento al piano secondo (e sottotetto) con garage al piano interrato, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 21/12/2010 repertorio n. 14738, rogante Notaio Rossi Elisabetta iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 21/01/2011 ai nn. 1784/2593 (cfr. con allegato n.01).

*Si precisa che nell'atto di compravendita sopra citato viene menzionato l'acquisto del solo piano secondo dell'appartamento e del garage al piano interrato.*

*Anche nelle planimetrie catastali e nell'elaborato planimetrico non si fa menzione del sottotetto.*



*In casi simili la giurisprudenza si è espressa in vario modo, ma credo (e mi rimetto alla decisione del Giudice dell'esecuzione) che questa casistica sia simile alla presente situazione: In tema di condominio, la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolve alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo. \* Cass. civ., sez. VI, 12 agosto 2011, n. 17249, Marina c. Elia.*

Di fatto il sottotetto ricade sopra la sagoma dell'appartamento oggetto di esecuzione, vi si può accedere solo da qui (quando verrà installata una scala di collegamento) e da nessun altro appartamento si riesce ad accedere.



Si presuppone, in via cautelativa, la necessità di stipulare un atto notarile (identificazione catastale o di acquisto di quote dal condominio) e si stima un costo pari a circa € 7000,00

#### 1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

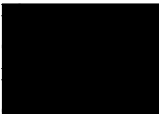
I beni sono gravati dalle seguenti trascrizioni e iscrizioni gravanti (cfr. con allegato n.05)

##### TRASCRIZIONI

| Data       | Reg. Gener | Reg. Part. | Titolo                                                                                                                                    | Creditore             | Diritto                           | Quota | Debitore  |
|------------|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------|-----------|
| 21.01.2011 | 2593       | 1784       | Atto CV del 21/12/2010 rep.n. 14738 del Notaio Rossi Elisabetta di Bassano del Grappa                                                     |                       | Sez.B - Fg.4- Mn.1364 - Sub.35-51 |       |           |
|            |            |            |                                                                                                                                           |                       | Proprietà                         | 1/1   |           |
| 30.12.2011 | 45053      | 29682      | Atto tra vivi - Mutamento di denominazione o ragione sociale del 27/12/2011 rep.n. 3764 del Notaio Sicari Giuseppe di Castelfranco Veneto |                       | Sez.B - Fg.4- Mn.1364 - Sub.35-51 |       |           |
|            |            |            |                                                                                                                                           |                       | Proprietà                         | 1/1   |           |
| 22.01.2024 | 2299       | 1566       | Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/12/2023 rep.n. 8252 del Tribunale di Treviso                         | Veneto Banca S.c.p.A. | Sez.B - Fg.4- Mn.1364 - Sub.35-51 |       |           |
|            |            |            |                                                                                                                                           |                       | Proprietà                         | 1/1   | Esecutato |



# ISCRIZIONI

| Data       | Reg. Gener | Reg. Part | Titolo                                                                                                                                                                                                                    | Creditore | Diritto                                        | Quota | Debitore |
|------------|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|-------|----------|
| 28.06.2013 | 20487      | 2731      | Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 26/06/2013 rep.n. 3615/2540 del Notaio Corsi Alberta di Treviso                                                                                                 |           | Sez.B - Fg.4- Mn.1364 - Sub.35-51<br>Proprietà | 1/1   |          |
| 05.04.2017 | 11494      | 1911      | Ipoteca CONCESSIONE AMMINISTRATIV A/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 30/03/2017 rep.n. 1684/11317 di  |           | Sez.B - Fg.4- Mn.1364 - Sub.35-51<br>Proprietà | 1/1   |          |

Le annotazioni e trascrizioni che compaiono nell'ispezione ipotecaria ma che non vengono riportate nella certificazione notarile ventennale sono:

- annotazione del 14/12/2007 (Registro Generale 59296 e Registro Particolare 10290) riguardante RESTRIZIONE DI BENI del 25/10/2007 del Notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano rep. 106647/30370 con iscrizione n. 413 del 2005

Le trascrizioni che compaiono nella certificazione notarile ventennale ma che non compaiono nella Ispezione Ipotecaria perché oltre il ventennio sono:



- trascrizione del 29/05/2002 (Registro Generale 21330 e Registro Particolare 15149) riguardante ATTO DI COMPRAVENDITA del 02/05/2002 del Notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano rep. 82700 tra [REDACTED] e [REDACTED] (riguardante i subalterni 1-2);
- trascrizione del 18/01/2005 (Registro Generale 2121 e Registro Particolare 1619) riguardante ATTO DI COMPRAVENDITA del 29/12/2004 del Notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano rep. 97283/23366 tra la società [REDACTED] e [REDACTED] (riguardante i subalterni 1-2);

#### 1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento al piano secondo (e sottotetto) con garage al piano interrato come indicato nelle allegate planimetrie catastali (*cfr. con allegato n.04*). L'accesso pedonale avviene da via Modena ed è posto a circa 800 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

##### 1.7.1 DIMENSIONI

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

| PIANO    | DESTINAZIONE D'USO | SUP. CALP. | ALTEZZA  |
|----------|--------------------|------------|----------|
| P. Primo | 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. |
| <b>P. Primo</b>      | <b>TOTALE</b> | <b>mq. 62,24</b> |          |
| <b>P. Sottotetto</b> | <b>TOTALE</b> | <b>mq. 53,00</b> |          |
| <b>P. Interrato</b>  | <b>Garage</b> | <b>mq. 16,98</b> |          |
| P. Primo             | Loggia        | mq. 4,05         |          |

Per la disposizione dei locali si rimanda alle planimetrie catastali allegate (cfr. con allegato n.04).

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

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

- Cf. 1,000 Per i vani principali e per gli accessori diretti, in piena proprietà;
- Cf. 0,400 Per i sottotetti/soffitte;
- Cf. 0,250 Per terrazze/logge in piena proprietà;
- Cf. 0,500 Per garage in piena proprietà;

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



| DESCRIZIONE     | SUPERFICIE<br>LORDA | Cf.   | SUPERFICIE<br>CONV. /COMM. |
|-----------------|---------------------|-------|----------------------------|
| Vani principali | mq. 74,56           | 1,000 | mq. 74,56                  |
| Sottotetti      | mq. 53,00           | 0,400 | mq. 21,20                  |
| Logge           | mq. 4,05            | 0,250 | mq. 1,01                   |
| Garage          | mq. 18,34           | 0,500 | mq. 9,17                   |
| <b>TOTALE</b>   |                     |       | <b>mq.105,94</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 piano secondo/sottotetto pare costituito da intonaco, solaio in latero-cemento tipo bausta, ma risulta mancante del pacchetto di finitura relativamente a massetto e pavimentazione interna.

Le pareti perimetrali sono formate da muratura in laterizio intonacata all'esterno mentre all'interno è stato posto del materiale isolante e realizzata una controparete intonacata.

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



Per quanto riguarda tutte le pareti interne dell'abitazione mancano completamente le pitture finali in quanto attualmente presentano delle finiture "grezze".cc

Le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacato ambo lati.

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

Il portoncino d'ingresso è con finitura in legno e di tipo blindato.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato.

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

Si evidenziano ampie aree interessate da muffa ed umidità, sulle pareti e sui soffitti in particolare nella zona soggiorno/cucina probabilmente a causa di infiltrazione dalla terrazza a tasca "non legittima" posta nel sottotetto superiore (*cfr. con allegato n. 10*).

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

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



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

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, realizzato sottotraccia. Si evidenzia che in tutte le stanze mancano i frutti elettrici comprensivi di prese ed interruttori.

In tutti i locali sono installati termosifoni di colore chiaro, posizionati principalmente lungo le pareti perimetrali verso l'esterno tranne nel locale bagno dove non è stato installato nessun termosifone.

Si precisa inoltre che la fornitura del riscaldamento e dell'acqua potabile avviene tramite una caldaia posta nella loggia esterna a servizio dell'unità.

Si precisa che il piano sottotetto risulta allo stato grezzo con delle divisioni grossolane in cartongesso ancora incompiute, pavimento allo stato grezzo con posati solo dei morali di legno. Inoltre è stata fatta una chiusura con delle pannellature per accedere ad una terrazza esterna "a tasca" (che pare sia la causa delle grosse infiltrazioni riscontrate nel soffitto dell'angolo cottura) sempre dal locale sottotetto. In copertura sono stati ricavati n. 3 velux per permettere l'illuminazione naturale.

Il garage posto al piano interrato presenta solaio di soffittatura di tipo predalles, pareti divisorie in



calcestruzzo armato, pavimento in calcestruzzo liscio e basculante di accesso in lamiera; inoltre presenta un attacco per punto luce.

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

Le opere di finitura mancanti sono:

- al piano sottotetto mancano le finiture di pareti, pavimento (massetto e pavimento), impianti elettrico e riscaldamento, serramento verso terrazza "a tasca";
- scala di collegamento fra piano secondo e sottotetto;
- ultimazione impianto elettrico;
- pitture finali interne;
- chiusura nicchia presente nel soggiorno;

#### 1.7.3 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

Secondo i quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Paola Torresan, il sottoscritto Esperto provvederà alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica successivamente all'aggiudicazione del bene.

#### 1.7.4 AREA

L'unità immobiliare non gode di un'area scoperta ad uso esclusivo, ma ha diritto alla quota proporzionale di



comproprietà sulle parti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti C.C., in particolare:

- m.n.1364 sub.1, via Modena, piano T, b.c.n.c. a tutti i sub. (area scoperta di mq. 991);
  - m.n.1364 sub.2, via Modena, piano T, b.c.n.c. a tutti i sub. (area scoperta ad uso piazza di mq. 783);
  - m.n.1364 sub.3, via Modena, piano T, b.c.n.c. a tutti i sub. (area scoperta ad uso parcheggio pubblico di mq. 667);
  - m.n.1364 sub.5, via Modena, piano S1-T, b.c.n.c. a tutti i sub. (rampa e area di manovra);
  - m.n.1364 sub.7, via Modena, piano S1-T-1, b.c.n.c. ai sub. dal 23 al 27, dal 33 al 37 e al 74 (ingresso e vano scala);
  - m.n.1364 sub.9, via Modena, piano 1-2, b.c.n.c. ai sub. dal 33 al 37 e al 74 (vano scala);
  - m.n.1364 sub.10, via Modena, piano S1, b.c.n.c. a tutti i sub. (locale contatore generale);
  - m.n.1364 sub.11, via Modena, piano S1, b.c.n.c. ai sub. dal 23 al 27, dal 33 al 37 e al 74 (locale contatori);
- e quant'altro in ragione della superficie utile agli enti in oggetto, e con la precisazione che detta quota corrisponde a complessivi 33,504/1000 (trentatrè virgola cinquecentoquattro millesimi) di cui 31,870/1000 (trentuno virgola ottocentosettanta millesimi) sono relativi al m.n. 1364 sub. 35 e 1,634/1000 (uno virgola



seicentotrentaquattro millesimi) sono relativi al m.n. 1364 sub. 51. Il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari è disciplinato dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che trovasi allegato sotto la lettera A) all'atto in data 2 ottobre 2007 n. 106.444 di rep. del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano, ivi registrato il 16 ottobre 2007 al n. 4682 serie 1T.

## **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 Colle Umberto (TV), il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona B (*parti del territorio totalmente o parzialmente edificate*) normata dall'art. 23 delle Norme Tecniche Operative (*cf. con allegato n. 06*). Inoltre ricade nella fascia di rispetto metanodotto ed elettrodotto ai sensi dell'art. 81 delle Norme Tecniche Operative (*cf. con allegato n. 06*).



### 1.8.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Premesso

- che il bene immobile pignorato è costituito da un appartamento al piano secondo (e sottotetto) con garage al piano interrato inserito all'interno del "Condominio Palazzo del Colle";

- che la prima denuncia catastale risale al 8 maggio 2007;

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio Tecnico "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Colle Umberto (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.4818/4 del 12/05/2005 - prot. 1805(*cfr. con allegato n.07*);
2. D.I.A. in variante del 29/09/2006 (*cfr. con allegato n.07*);
3. Certificato di Agibilità n. 4518 del 19/09/2007 - prot. 5553(*cfr. con allegato n.08*);

### 1.8.3 DIFFORMITA' RILEVATE

A seguito del sopralluogo effettuato, a seguito dell'analisi di tutte le Autorizzazioni Edilizie rilasciate, nonché a seguito di incontri con i tecnici responsabili dell'ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata"



del Comune di Colle Umberto (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- Lievi modifiche interne e prospettiche (velux su tetto condominiale e terrazza "a tasca" su sottotetto);
- Apertura di foro di collegamento fra piano secondo e sottotetto con ricavo locali nel sottotetto. Si precisa che il locale ha un'altezza massima sotto trave di 2,25 ml. (h.2,50 ml. sotto tavolato) ed un'altezza minima sotto trave di 0,80 ml. (h.1,05 ml. sotto tavolato). Purtroppo non avendo una sezione di progetto da confrontare non si riesce a vedere che il solaio di copertura è rappresentato nella quota corretta o se invece è stato alzato. Si sicuro la struttura del solaio di copertura è diversa: autorizzato un solaio di copertura in laterocemento, sul posto vi è un solaio in legno.

#### 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.

Purtroppo vista la situazione molto particolare, a seguito di ulteriore accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Colle Umberto (TV), lo



scrivente non ha tutti gli elementi necessari per poter procedere con una quantificazione dei costi di sanatoria.

## **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 21/12/2010 repertorio n. 14738/9262, rogante Notaio Rossi Elisabetta iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 21/01/2011 ai nn. 1784/2593 (*cfr. con allegato n.01*).
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 27/12/2011 repertorio n. 3764/2578, rogante Notaio Sicari Giuseppe iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 30/12/2011 ai nn. 29682/45053 (*cfr. con allegato n.01*).
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale da [REDACTED] a [REDACTED] del 24/03/2016 repertorio n. 29624, rogante Notaio Speranza Riccardo iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, registrato il 06/04/2016 al n.4506, non rilevato trascritto come indicato nel certificato notarile allegato agli atti.



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 12 settembre 2024 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso (*cfr. con allegato n.09*).

#### **Stato di occupazione dell'immobile**

Alla data odierna lo scrivente può quindi esprimersi in relazione allo stato di occupazione dell'immobile pignorato, ovvero se esso sia libero da persone e/o cose, dicendo che in base ai documenti raccolti ed ai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare è libera.

#### **1.10 DIVISIBILITA'**

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

- sub. 35 (appartamento): quota di 1/1;
- sub. 51 (garage): quota di 1/1;

Non necessita la verifica di divisibilità in natura.

#### **1.11 VALUTAZIONE IMMOBILE**

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei



prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali. Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta indicata dal suo valore da stimare. Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto penitenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione o frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati. Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona. Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimations), avendo ogni stima un proprio scopo e ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i



soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile. L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value). Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

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

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



Il valore di mercato assume essenzialmente che:

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

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali, come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita. Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del



quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare ed edilizio. Il valore commerciale o valore di mercato è presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo base dell'asta.

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

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

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

| Identificazione                                                                 | Sup.<br>Lorda | Valore<br>Compravendita | €/mq.   |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|---------|
| Unità immobiliare in via dei Fioretti (compravendita 2024 - immobile anno 2009) | mq. 100       | € 163.000,00            | 1630,00 |
| Unità immobiliare in via San Marco (compravendita 2025 - immobile anno 2014)    | mq.80         | € 143.000,00            | 1787,50 |

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:

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

mq.105,94 x Euro/mq. 1650,00 = Euro 174.801,00

#### **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.

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute (*cfr. con allegato n.11*) si precisa che dalle verifiche effettuate presso l'Amministratore di Condominio l'unità immobiliare ha un debito nei confronti del Condominio riguardante l'anno precedente e quello in corso di € 8868,73 (compresi lavori straordinari di sistemazione tetto condominiale per la quota di € 854,35 e impianto ventilazione meccanica locale interrato per la quota di €1895,92) con un importo di gestione annuale ordinaria quantificabile in circa 495,89 €/anno. 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 € 9364,62 (*cfr. con allegato n.11*).



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 174.801,00        |
| 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 nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.8.3. | Euro -43.700,25        |
| Deprezzamento per probabili costi atto notarile per identificazione proprietà sottotetto evidenziati nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.5                                                                                             | Euro -7.000,00         |
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c.                                                                                                                                                                          | Euro -9.364,62         |
| <b>Valore finale di vendita forzata</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>Euro 114.736,13</b> |

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 115.000,00 (diconsi Euro centoquindicimila//00).



**TRIBUNALE DI TREVISO**

\* \* \* \* \*

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

\* \* \* \* \*

**LOTTO 1 - SCHEDA PER PUBBLICITA'**

**BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Colle Umberto (TV), in via Modena civ.47 int. 8. Trattasi di appartamento al piano secondo (e sottotetto) con garage al piano interrato inserito all'interno del "Condominio Palazzo del Colle".

**UBICAZIONE**

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), a Colle Umberto (TV) in via Modena civ.47 int.8. Trattasi di appartamento al piano secondo (e sottotetto) con garage al piano interrato inserito all'interno del "Condominio Palazzo del Colle". L'accesso pedonale avviene da via Modena ed è posto a circa 800 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

- N.C.E.U. Comune di Colle Umberto (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 1364, Subalterno 35, via Modena,



Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani  
(superficie catastale 77 mq. (totale escluse aree scoperte 76 mq.)), Rendita Euro 316,33 (cfr. con allegato n.02);

- N.C.E.U. Comune di Colle Umberto (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 1364, Subalterno 51, via Modena, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 mq. (superficie catastale 18 mq.), Rendita Euro 48,29 (cfr. con allegato n.02);

#### **CONFINI**

Trattasi di appartamento al piano secondo (e sottotetto) con garage al piano interrato inserito all'interno del "Condominio Palazzo del Colle" con i seguenti confini (cfr. con allegato n.02 e n.03):

#### **Appartamento**

NW - altro appartamento  
NE - corridoio condominiale  
SE - altro appartamento  
SW - esterno

#### **Garage**

N - altro garage  
E - locale contatori comune  
S - altro garage  
W - area di manovra comune



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

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (*cfr. con allegato n.01*), viene venduta a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva inerente, garantite dai venditori in piena ed esclusiva proprietà, assolutamente libere da ipoteche, altri oneri e vincoli, nonché la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti C.C., in particolare:

- m.n.1364 sub.1, via Modena, piano T, b.c.n.c. a tutti i sub. (area scoperta di mq. 991);
- m.n.1364 sub.2, via Modena, piano T, b.c.n.c. a tutti i sub. (area scoperta ad uso piazza di mq. 783);
- m.n.1364 sub.3, via Modena, piano T, b.c.n.c. a tutti i sub. (area scoperta ad uso parcheggio pubblico di mq. 667);
- m.n.1364 sub.5, via Modena, piano S1-T, b.c.n.c. a tutti i sub. (rampa e area di manovra);
- m.n.1364 sub.7, via Modena, piano S1-T-1, b.c.n.c. ai sub. dal 23 al 27, dal 33 al 37 e al 74 (ingresso e vano scala);
- m.n.1364 sub.9, via Modena, piano 1-2, b.c.n.c. ai sub. dal 33 al 37 e al 74 (vano scala);



- m.n.1364 sub.10, via Modena, piano S1, b.c.n.c. a tutti i sub. (locale contatore generale);

- m.n.1364 sub.11, via Modena, piano S1, b.c.n.c. ai sub. dal 23 al 27, dal 33 al 37 e al 74 (locale contatori);

e quant'altro in ragione della superficie utile agli enti in oggetto, e con la precisazione che detta quota corrisponde a complessivi 33,504/1000 (trentatrè virgola cinquecentoquattro millesimi) di cui 31,870/1000 (trentuno virgola ottocentosettanta millesimi) sono relativi al m.n. 1364 sub. 35 e 1,634/1000 (uno virgola seicentotrentaquattro millesimi) sono relativi al m.n. 1364 sub. 51. Il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari è disciplinato dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che trovasi allegato sotto la lettera A) all'atto in data 2 ottobre 2007 n. 106.444 di rep. del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano, ivi registrato il 16 ottobre 2007 al n. 4682 serie 1T.

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



#### DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento costituito da un appartamento al piano secondo (e sottotetto) con garage al piano interrato, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 21/12/2010 repertorio n. 14738, rogante Notaio Rossi Elisabetta iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 21/01/2011 ai nn. 1784/2593 (cfr. con allegato n.01).

*Si precisa che nell'atto di compravendita sopra citato viene menzionato l'acquisto del solo piano secondo dell'appartamento e del garage al piano interrato.*

*Anche nelle planimetrie catastali e nell'elaborato planimetrico non si fa menzione del sottotetto.*

*In casi simili la giurisprudenza si è espressa in vario modo, ma credo (e mi rimetto alla decisione del Giudice dell'esecuzione) che questa casistica sia similare alla presente situazione: In tema di condominio, la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o*



*all'esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolve alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo. \* Cass. civ., sez. VI, 12 agosto 2011, n. 17249, Marina c. Elia.*

Di fatto il sottotetto ricade sopra la sagoma dell'appartamento oggetto di esecuzione, vi si può accedere solo da qui (quando verrà installata una scala di collegamento) e da nessun altro appartamento si riesce ad accedere.

Si presuppone, in via cautelativa, la necessità di stipulare un atto notarile (identificazione catastale o di acquisto di quote dal condominio) e si stima un costo pari a circa € 7000,00

#### TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

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



### TRASCRIZIONI

| Data       | Reg.<br>Gener | Reg.<br>Part. | Titolo                                                                                                                                                                        | Creditore                   | Diritto                           | Quota | Debitore  |
|------------|---------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------|-----------|
| 21.01.2011 | 2593          | 1784          | Atto CV del<br>21/12/2010<br>rep.n. 14738<br>del Notaio<br>Rossi<br>Elisabetta di<br>Bassano del<br>Grappa                                                                    |                             | Sez.B - Fg.4- Mn.1364 - Sub.35-51 |       |           |
|            |               |               |                                                                                                                                                                               |                             | Proprietà                         | 1/1   |           |
| 30.12.2011 | 45053         | 29682         | Atto tra vivi<br>- Mutamento<br>di<br>denominazione<br>o ragione<br>sociale del<br>27/12/2011<br>rep.n. 3764<br>del Notaio<br>Sicari<br>Giuseppe di<br>Castelfranco<br>Veneto |                             | Sez.B - Fg.4- Mn.1364 - Sub.35-51 |       |           |
|            |               |               |                                                                                                                                                                               |                             | Proprietà                         | 1/1   |           |
| 22.01.2024 | 2299          | 1566          | Atto<br>esecutivo o<br>cautelare -<br>VERBALE DI<br>PIGNORAMENTO<br>IMMOBILI del<br>06/12/2023<br>rep.n. 8252<br>del Tribunale<br>di Treviso                                  | Veneto<br>Banca<br>S.c.p.A. | Sez.B - Fg.4- Mn.1364 - Sub.35-51 |       |           |
|            |               |               |                                                                                                                                                                               |                             | Proprietà                         | 1/1   | Esecutato |

### ISCRIZIONI

| Data       | Reg.<br>Gener | Reg.<br>Part | Titolo                                                                                                                                                  | Creditore | Diritto                           | Quota | Debitore |
|------------|---------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|-------|----------|
| 28.06.2013 | 20487         | 2731         | Ipoteca<br>volontaria da<br>CONCESSIONE A<br>GARANZIA DI<br>MUTUO del<br>26/06/2013<br>rep.n.<br>3615/2540 del<br>Notaio Corsi<br>Alberta di<br>Treviso |           | Sez.B - Fg.4- Mn.1364 - Sub.35-51 |       |          |
|            |               |              |                                                                                                                                                         |           | Proprietà                         | 1/1   |          |



|            |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                   |     |  |
|------------|-------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------|-----|--|
| 05.04.2017 | 11494 | 1911 | Ipoteca<br>CONCESSIONE<br>AMMINISTRATIV<br>A/RISCOSSIONE<br>derivante da<br>RUOLO E<br>AVVISO DI<br>ADDEBITO<br>ESECUTIVO del<br>30/03/2017<br>rep.n.<br>1684/11317 di<br> |  | Sez.B - Fg.4- Mn.1364 - Sub.35-51 |     |  |
|            |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Proprietà                         | 1/1 |  |

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

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento al piano secondo (e sottotetto) con garage al piano interrato come indicato nelle allegate planimetrie catastali (*cfr. con allegato n.04*). L'accesso pedonale avviene da via Modena ed è posto a circa 800 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

L'appartamento, sistemato su un piano fuori terra, al piano primo, ha una superficie calpestabile di mq.62,24 oltre a mq. 53,00 di sottotetto (per il quale legittimità e titolo sono da verificare come da punto precedente) e mq. 4,05 di loggia.

Inoltre l'unità al piano interrato ha un garage per una superficie calpestabile di mq.16,98.

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



secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq. 105,94.

L'alloggio in oggetto è composto dai seguenti vani:

P.Primo: Soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera, loggia.

P.Interrato: Garage.

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

Si precisa che il piano sottotetto risulta allo stato grezzo con delle divisioni grossolane in cartongesso ancora incompiute, pavimento allo stato grezzo con posati solo dei morali di legno. Inoltre è stata fatta una chiusura con delle pannellature per accedere ad una terrazza esterna "a tasca" (che pare sia la causa delle grosse infiltrazioni riscontrate nel soffitto dell'angolo cottura) sempre dal locale sottotetto. In copertura sono stati ricavati n. 3 velux per permettere l'illuminazione naturale.

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

Le opere di finitura mancanti sono:

- al piano sottotetto mancano le finiture di pareti, pavimento (massetto e pavimento), impianti elettrico e riscaldamento, serramento verso terrazza "a tasca";
- scala di collegamento fra piano secondo e sottotetto;



- ultimazione impianto elettrico;
- pitture finali interne;
- chiusura nicchia presente nel soggiorno;

#### SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

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

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona B (*parti del territorio totalmente o parzialmente edificate*) normata dall'art. 23 delle Norme Tecniche Operative (*cfr. con allegato n. 06*).
- risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:

1. Permesso di Costruire n.4818/4 del 12/05/2005 - prot. 1805(*cfr. con allegato n.07*);
2. D.I.A. in variante del 29/09/2006 (*cfr. con allegato n.07*);
3. Certificato di Agibilità n. 4518 del 19/09/2007 - prot. 5553(*cfr. con allegato n.08*);

A seguito del sopralluogo effettuato, a seguito dell'analisi di tutte le Autorizzazioni Edilizie rilasciate, nonché a seguito di incontri con i tecnici responsabili dell'ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata"



del Comune di Colle Umberto (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- Lievi modifiche interne e prospettiche (velux su tetto condominiale e terrazza "a tasca" su sottotetto);
- Apertura di foro di collegamento fra piano secondo e sottotetto con ricavo locali nel sottotetto. Si precisa che il locale ha un'altezza massima sotto trave di 2,25 ml. (h.2,50 ml. sotto tavolato) ed un'altezza minima sotto trave di 0,80 ml. (h.1,05 ml. sotto tavolato). Purtroppo non avendo una sezione di progetto da confrontare non si riesce a vedere che il solaio di copertura è rappresentato nella quota corretta o se invece è stato alzato. Si è sicuro che la struttura del solaio di copertura è diversa: autorizzato un solaio di copertura in laterocemento, sul posto vi è un solaio in legno.

#### 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 espresse - 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.

Purtroppo vista la situazione molto particolare, a seguito di ulteriore accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Colle Umberto (TV), lo



scrivente non ha tutti gli elementi necessari per poter procedere con una quantificazione dei costi di sanatoria.

#### **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.

Inoltre, da verifiche effettuate, non vi sono contratti di locazione in essere (*cfr. con allegato n.09*).

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 174.801,00 |
| 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 nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.8.3. | Euro -43.700,25 |



|                                                                                                                                                                          |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Deprezzamento per probabili costi atto notarile per identificazione proprietà sottotetto evidenziati nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.5 | Euro -7.000,00         |
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c.                                                                              | Euro -9.364,62         |
| <b>Valore finale di vendita forzata</b>                                                                                                                                  | <b>Euro 114.736,13</b> |

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 115.000,00 (diconsi Euro centoquindicimila//00).



#### **E.0. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI**

01. Atto di compravendita e mutamento nome società;
02. Visura catastale e camerale;
03. Estratto mappa catastale;
04. Planimetrie catastali;
05. Elenco formalità;
06. Estratto del Piano degli Interventi Comune di Colle Umberto (TV);
07. Progetti edilizi legittimanti lo stato di fatto: autorizzazioni edilizie ed elaborati;
08. Autorizzazione di abitabilità;
09. Dichiarazione Agenzia delle Entrate sulla presenza di contratti d'affitto;
10. Documentazione fotografica;
11. Rapporto spese condominiali;



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 49 pagine con 11 allegati, unitamente a tutta la documentazione consegnatami in sede di udienza di conferimento d'incarico, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Paese, 4 agosto 2025

il C. U. Albo

Geom. Fabio Cian

N° 3032

Paese

