

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **06/24 R.G.E.**
(riunita con la Procedura n. **61/2024 R.G.E.**)

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

con l' avvocato LORENZO STERNINI

Contro

G.E. dott. LEONARDO BIANCO

Udienza (art. 569 c.p.c.)

08 maggio 2025

Treviso, li 17 aprile 2025

Esperto stimatore

arch. MIRKO GREGOLIN



ELENCO DEI CAPITOLI

1. PREMESSA.....	3
2. COMPENDIO IMMOBILIARE.....	5
3. QUESITO.....	6
4. RELAZIONE PERITALE.....	7
4.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	7
4.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	9
4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	9
4.4 SERVITU'.....	11
4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	11
4.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	16
4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	16
4.8 CONFORMITA' CATASTALE.....	18
4.9 PRESTAZIONE ENERGETICA.....	19
4.10 DIVISIBILITA'.....	19
4.11 VALUTAZIONE.....	19
4.12 TRASMISSIONE DELLA BOZZA.....	20



1. PREMESSA

- Con Verbale di Pignoramento Immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Treviso, Repertorio n. 9152/2024 del 02 gennaio 2024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 19 gennaio 2024 ai numeri 2042/1447 venivano pignorati i seguenti immobili:

per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà dell'Esecutato 1:

Abitazione unifamiliare catastalmente suddivisa in due unità immobiliari così catastalmente individuate:

Catasto Fabbricati:

Comune di Trevignano, Sezione C, Foglio 4 – Via Cesana

- Mappale n. 149 sub 2, categoria A/4, consistenza 3 vani;
- Mappale n. 150 sub 1, categoria A/3, consistenza 5,5 vani;

Autorimessa così catastalmente censita:

Catasto Fabbricati:

Comune di Trevignano, Sezione C, Foglio 4 – Via Cesana

- Mappale n. 2 sub 2, categoria C/6, consistenza 13 mq;

Area urbana così catastalmente censita:

Catasto Fabbricati:

Comune di Trevignano, Sezione C, Foglio 4 – Via Cesana

- Mappale n. 2 sub 5, categoria F/1, consistenza 40 mq;

per la quota di $\frac{1}{20}$ del diritto di proprietà dell'Esecutato 1:

Area urbana così catastalmente censita:

Catasto Fabbricati:



Comune di Trevignano, Sezione C, Foglio 4 – Via Cesana

- Mappale n. 149 sub 1, categoria F/1, consistenza 556 mq;

Terreno così catastalmente censito:

Catasto Terreni:

Comune di Trevignano, Foglio 17

- Mappale n. 322, consistenza 48 mq;

- Con Verbale di Pignoramento Immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Treviso, Repertorio n. 321/2024 del 14 febbraio 2024, trascritto presso l'Agencia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21 febbraio 2024 ai numeri 6262/4373 venivano pignorati i seguenti immobili:

per la quota di ½ del diritto di proprietà dell'Esecutato 2:

Abitazione unifamiliare catastalmente suddivisa in due unità immobiliari così catastalmente individuate:

Catasto Fabbricati:

Comune di Trevignano, Sezione C, Foglio 4 – Via Cesana

- Mappale n. 149 sub 2, categoria A/4, consistenza 3 vani;
- Mappale n. 150 sub 1, categoria A/3, consistenza 5,5 vani;

Autorimessa così catastalmente censita:

Catasto Fabbricati:

Comune di Trevignano, Sezione C, Foglio 4 – Via Cesana

- Mappale n. 2 sub 2, categoria C/6, consistenza 13 mq;

Area urbana così catastalmente censita:

Catasto Fabbricati:



Comune di Trevignano, Sezione C, Foglio 4 – Via Cesana

- Mappale n. 2 sub 5, categoria F/1, consistenza 40 mq;

per la quota di 1/20 del diritto di proprietà dell'Esecutato 2:

Area urbana così catastalmente censita:

Catasto Fabbricati:

Comune di Trevignano, Sezione C, Foglio 4 – Via Cesana

- Mappale n. 149 sub 1, categoria F/1, consistenza 556 mq;

Terreno così catastalmente censito:

Catasto Terreni:

Comune di Trevignano, Foglio 17

- Mappale n. 322, consistenza 48 mq;

Con **Provvedimento del 29/07/2024 del Giudice**, veniva disposta la riunione della Procedura R.G.E. n. 61/2024 con la Procedura R.G.E. n. 06/2024, in quanto i beni pignorati fanno parte di un unico compendio immobiliare.

2. COMPENDIO IMMOBILIARE

A seguito della riunione della Procedura R.G.E. n. 61/2024 con la Procedura R.G.E. n. 06/2024 costituenti un unico compendio immobiliare, l'oggetto della presente relazione peritale è costituito da:

Lotto Unico

di proprietà degli Esecutati per la piena proprietà nella quota di ½ ciascuno



Costituito da un'abitazione a schiera catastalmente suddivisa in due unità immobiliari posta ai piani terra e primo, con autorimessa al piano terra e area urbana della superficie catastale di mq 40 ubicata in **Comune di Trevignano (TV), Via Cesana n. 85**

E' altresì compresa la **quota di 1/10** delle aree comuni della superficie rispettivamente di 556 mq e 48 mq.

3. QUESITO

A seguito della nomina da parte del Giudice dell'Esecuzione, dottor Leonardo Bianco, in data 05 ottobre 2024 notificata a mezzo di posta elettronica certificata (PEC), allo scrivente veniva affidato il Quesito allegato al Verbale di Giuramento del 07 ottobre 2024.

Incarico: Quesiti di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C.

In data 28 ottobre 2024 a seguito della verifica della documentazione depositata agli atti di cui all'art. 567, comma III, c.p.c. è stata inviata comunicazione al custode designato per informare che la documentazione era completa e non vi era nulla da segnalare.

In data 05 dicembre 2024 è stata inoltrata al Comune di Trevignano istanza di accesso agli atti per reperimento della documentazione ivi depositata.

Sono stati eseguiti i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Treviso.

È stata inoltre effettuata la verifica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Treviso sull'esistenza di eventuali contratti di locazione afferenti gli immobili oggetto della procedura.

In data 17 gennaio 2025 è stato compiuto il sopralluogo presso l'immobile unitamente al custode designato durante il quale sono state effettuate le necessarie verifiche e misurazioni, constatando inoltre lo stato di conservazione degli immobili e gli elementi utili al fine della sua valutazione. Si precisa che non è stato possibile accedere all'autorimessa in quanto il portone scorrevole risultava bloccato, pertanto le misurazioni e le verifiche effettuate si sono limitate al solo esterno dell'unità.



Data la complessità delle operazioni di rilievo per la presenza di numerosi fuori squadra nelle murature di cui è costituita l'unità residenziale si è resa necessaria un'integrazione al rilievo superlocale effettuata in data 24/01/2025.

4. RELAZIONE PERITALE

4.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente sono costituiti da un'unità residenziale a schiera parte di testa di un più vasto fabbricato posta al piano terra e primo con autorimessa su corpo staccato posta al piano terra con adiacente area scoperta così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati:

Comune di Trevignano, Sezione C, Foglio 4 – Via Cesana

- Mappale n. 149 sub 2, categoria A/4, classe 1 consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 80,57;
- Mappale n. 150 sub 1, categoria A/3, classe 2 consistenza 5,5 vani, rendita catastale Euro 298,25;

Si precisa che le due unità immobiliari costituiscono di fatto, come descritto di seguito un'unica abitazione.

- Mappale n. 2 sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita catastale Euro 24,17;
- Mappale n. 2 sub 5, categoria F/1, consistenza 40 mq;

E' altresì compresa la quota di 1/10 indivisa dell'area comune così catastalmente identificata:

Catasto Fabbricati:

Comune di Trevignano, Sezione C, Foglio 4 – Via Cesana

- Mappale n. 149 sub 1, categoria F/1, consistenza 556 mq;



Catasto Terreni:

Comune di Trevignano, Foglio 17

- Mappale n. 322, seminativo irriguo arborato consistenza 48 mq, reddito dominicale 0,46 Euro, reddito agrario 0,26 Euro;

L'area di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Trevignano come segue:

Foglio 17 Mappale n. 149 Ente Urbano di mq 664;

Foglio 17 Mappale n. 150 Ente Urbano di mq 269;

Foglio 17 Mappale n. 322 seminativo irriguo arborato di 48 mq;

Foglio 17 Mappale n. 2 Ente Urbano di mq 55;

Svolte le necessarie verifiche, **si conferma la corrispondenza** fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto nel Verbale di Pignoramento.

Si precisa che non risulta catastalmente aggiornata l'intestazione dell'area comune identificata al Mappale n. 149 sub 1 e al mappale n. 322, come meglio riportato nel paragrafo afferente la regolarità catastale.

Confini :

a Nord con Via Cesana;

a est mappale n. 503,

a sud mappale n. 514;

a ovest mappali n. 151, 506 e 595.



4.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono stati acquistati dagli esecutati per la piena proprietà nella quota indivisa di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni in forza dell'atto di Compravendita Repertorio n. 114.001 del 15 marzo 2005 rogato dal Notaio Elia Novelli di Montebelluna (TV), trascritto a Treviso in data 04 aprile 2005 ai numeri 13439/8705.

4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro:

1. ISCRIZIONE in data 04 aprile 2005 ai numeri 13440/3133

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per la somma totale di € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale derivante dall'atto notarile del notaio Elia Novelli di Montebelluna in data 15 marzo 2005 rep. n. 114.002 o a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata, codice fiscale 0020410243 con sede in Vicenza contro gli Esecutati per la quota di ½ ciascuno per gli immobili censiti in Comune di Trevignano, Sez. C, Foglio 4, mappale n. 149 sub 2, mappale n. 150 sub 1 e mappale n. 2 sub 2 oggetto della procedura.

Con Nota di Iscrizione N.7523/1389 del 05/03/2025 è stata rinnovata l'ipoteca per la durata di anni 25 a favore della società AMCO – Asset Management Company S.P.A. con sede a Napoli.

2. TRASCRIZIONE in data 08 giugno 2007 ai numeri 27650/15606

Verbale di separazione giudiziale con assegnazione immobili repertorio n. 2827/2007 del 08 maggio 2007 per i diritti di abitazione per 1/1 in regime di separazione dei beni a favore dell'Esecutato 1 e a carico dell'Esecutato 2 per gli immobili censiti in Comune di Trevignano, Sez. C, Foglio 4, mappale n. 149 sub 2, mappale n. 150 sub 1 e mappale n. 2 sub 2 oggetto della procedura.



3. TRASCRIZIONE in data 10 marzo 2010 ai numeri 8264/5263

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 170/2010 del 15 febbraio 2010 a favore di Banca Polare di Vicenza S.c.a.r.l. con sede a Vicenza per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno a carico degli Esecutati per gli immobili censiti in Comune di Trevignano, Sez. C, Foglio 4, mappale n. 149 sub 2, mappale n. 150 sub 1, mappale n. 2 sub 2 e mappale n. 2 sub 5 e per la quota di $\frac{1}{20}$ ciascuno a carico degli Esecutati per gli immobili censiti in Comune di Trevignano, Sez. C, Foglio 4, mappale n. 149 sub 1 e m.n. 322 del Foglio 17 di Trevignano oggetto della procedura.

4. TRASCRIZIONE in data 19 gennaio 2024 ai numeri 2043/1447

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 9152/2024 del 02 gennaio 2024 a favore di Amco - Asset Management Company S.p.A. con sede a Napoli per la quota di $\frac{1}{2}$ a carico dell'Esecutato 1 per gli immobili censiti in Comune di Trevignano, Sez. C, Foglio 4, mappale n. 149 sub 2, mappale n. 150 sub 1, mappale n. 2 sub 2 e mappale n. 2 sub 5 e per la quota di $\frac{1}{20}$ a carico dell'Esecutato 1 per gli immobili censiti in Comune di Trevignano, Sez. C, Foglio 4, mappale n. 149 sub 1 e m.n. 322 del Foglio 17 di Trevignano oggetto della procedura.

5. TRASCRIZIONE in data 21 febbraio 2024 ai numeri 6262/4373

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 321/2024 del 14 febbraio 2024 a favore di Amco - Asset Management Company S.p.A. con sede a Napoli per la quota di $\frac{1}{2}$ a carico dell'Esecutato 2 per gli immobili censiti in Comune di Trevignano, Sez. C, Foglio 4, mappale n. 149 sub 2, mappale n. 150 sub 1, mappale n. 2 sub 2 e mappale n. 2 sub 5 e per la quota di $\frac{1}{20}$ a carico dell'Esecutato 2 per gli immobili censiti in Comune di Trevignano, Sez. C, Foglio 4, mappale n. 149 sub 1 e m.n. 322 del Foglio 17 di Trevignano oggetto della procedura.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono risultate ulteriori formalità rilevanti ai fini della presente.



4.4 SERVITU'

Gli immobili verranno venduti nel loro attuale stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti.

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente è un'unità abitativa porzione di testa di un più grande edificio di vetusta costruzione composto da più unità abitative di altra proprietà aventi in comune le aree esterne destinate all'accesso ed al transito dei veicoli.

Il compendio è inoltre formato da un locale accessorio posto su corpo staccato con destinazione autorimessa con adiacente area scoperta esclusiva della superficie reale di 36 mq.

E' ubicato lungo Via Cesana nella frazione di Signoressa, in un nucleo abitativo posto ai limiti della frazione composto perlopiù da edifici di vetusta costruzione con alcune nuove edificazioni.

Il centro di Signoressa, dove si possono trovare i principali servizi di vicinato dista circa cinquecento metri, mentre la frazioni di Falzè, dove è ubicata la sede comunale, dista circa un chilometro.

L'accesso da Via Cesana avviene da un'area comune con le altre unità posta sul fronte ovest dell'abitazione oggetto della presente realizzata in terra battuta che consente di accedere oltre alle altre unità residenziali anche alle rispettive autorimesse poste su un corpo edilizio separato.

L'abitazione si sviluppa su due orizzontamenti, il piano terra composto dai seguenti vani:

- l'ingresso della superficie di mq 16.84 con scala in legno per raggiungere il piano primo, sviluppato a tutta altezza con copertura inclinata in due porzioni di cui quella posta in corrispondenza della scala di altezza maggiore e con soppalco della superficie di mq 11.89;
- soggiorno della superficie di 15.79 mq e altezza di m 2.31;
- cucina della superficie di mq 17.20 e altezza di m 2.28;



- una camera di mq 13.17 di altezza di m 2.61 dove è stato ricavato un ripostiglio della superficie di mq 3.08.
- Disimpegno della superficie di mq 1.40;

Tutti i locali sono posti allo stesso piano di calpestio ad eccezione del soggiorno posto ad una quota inferiore di cm 16.

Il piano primo, accessibile dalla scala in legno a due rampe come detto posta nel locale ingresso, è interamente mansardato ad eccezione del bagno ed è composto oltre che dal soppalco precedentemente citato dai seguenti locali:

- Camera della superficie di 11.79 mq con altezza minima di m 1.97 e altezza massima di m 2.81;
- Camera della superficie di 17.48 mq con altezza minima di m 1.74 (misurata in corrispondenza di un armadio fisso) e altezza massima di m 2.45;
- Bagno della superficie di mq 5.57 ed altezza di m 2.64;
- Corridoio distributivo della superficie di 5.93 mq dell'altezza minima di m 1.97 e massima di m 3.25.
- Terrazza della superficie di 11.88 mq.

La superficie utile calpestabile del compendio assomma a 120.14 mq, oltre alla terrazza di mq 11.88.

Le murature portanti sia esterne che interne, dall'esame visivo compiuto, sono in laterizio con intonaci di finitura, i divisori interni sono in laterizio forato anch'esso intonacato, mentre il solaio interpiano è in laterocemento.

La copertura è costituita da travatura in legno di conifera con sovrastante tavolato in legno con cornici esterne che risultano nella quasi totalità intonacate.

Il manto di copertura è in coppi curvi in laterizio perlopiù di recupero con integrazione di nuovi.

In corrispondenza della terrazza la copertura (per circa 12 mq) è piana.

Come si è potuto appurare durante il sopralluogo dalla terrazza, la porzione di copertura attigua è dotata anche di guaina granagliata in poliestere.



Come descritto nel successivo paragrafo afferente la regolarità edilizia, nel 2001 è stata effettuata una manutenzione ordinaria alla copertura con posa di guaina impermeabilizzante e di isolamento termico di cui non è indicata alcuna caratteristica e materiale.

Grondaie e pluviali sono in rame.

I marciapiedi sono posti sui tre lati del fabbricato e pavimentati con elementi in clinker.

Finiture ed impianti:

Le pareti sia interne che esterne sono finite con intonaco e pitture a latte di calce; all'esterno, su due lati come indicato nell'allegato grafico, è stato applicato anche un isolamento termico a cappotto dello spessore di 2 cm circa finito con intonachino silossanico.

I soffitti sono dotati di perlinatura in legno di conifera, eccetto come detto in precedenza sul bagno al piano primo e sulla camera e cucina al piano terra.

Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas con distribuzione attraverso radiatori con caldaia posta nel locale cucina.

Inoltre sono presenti due condizionatori al piano terra nel locale cucina e nella camera, oltre ad altri due al piano primo.

Inoltre, l'immobile è dotato di impianto elettrico, telefonico, televisivo e adduzione idrica.

Pavimenti: in ceramica al piano terra, in cotto sul soggiorno ed in legno sulla camera. Al piano primo sono in legno ad eccezione del locale bagno che è in ceramica.

Rivestimenti: i rivestimenti della cucina e del bagno al piano primo sono in ceramica.

Serramenti: Finestre in legno con vetro singolo al piano terra, mentre in vetrocamera di modesto spessore (12 mm) al piano primo e di fattura più recente.

Scuri: in legno di abete di fattura tradizionale e trattati con impregnate di colore noce scuro; risultano particolarmente degradati con estesa sfogliatura nelle superfici, dato l'evidente ritiro delle fibre più tenere del legno.

Davanzali: costituiti in elementi prefabbricati in cemento.

Porte interne: in legno tamburato finite con vernici poliuretatiche trasparenti.



Fognatura: Dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali si assume che le acque reflue siano convogliate sulla vasca a tenuta stagna a svuotamento periodico, previa depurazione con vasca condensa grassi e vasca Imhoff. Dalle informazioni assunte presso l'ufficio comunale al momento lungo Via Cesana non è presente la linea pubblica delle acque nere.

Stato di manutenzione e conservazione:

Come emerso durante i sopralluoghi effettuati, lo stato di conservazione risulta mediocre; si segnala che la copertura risulta danneggiata causando infiltrazione d'acqua che ha comportato, come documentato dalle immagini fotografiche allegate, degrado alle travature in legno del vano scale con percolamento d'acqua in seguito a precipitazioni meteoriche che hanno comportato la formazione di una estesa e vistosa macchia d'acqua nell'ingresso.

Inoltre le perlinature dei soffitti risultano degradate, in particolare sul locale soggiorno, dove necessita la loro sostituzione una volta individuata la fonte dell'infiltrazione esaminando le coperture.

Altresì come detto i serramenti esterni e gli scuri risultano degradati e se ne consiglia la sostituzione, in quanto un loro restauro risulterebbe più costoso, visto lo stato di conservazione.

Inoltre si riscontrano fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terra con sfogliatura delle pitture.

Sulle murature esterne si riscontrano fenomeni di sfogliamento e distacchi parziali dell'intonaco, con vistoso dilavamento delle pitture in particolare sui lati nord ed ovest.

In generale, la situazione conservativa dell'immobile risulta degradata soprattutto in conseguenza dell'accertato fenomeno di infiltrazione d'acqua descritto e lo stato di abbandono in cui versa il compendio.



L'autorimessa e area di pertinenza

L'autorimessa, come in precedenza descritto, è posta su corpo accessorio separato. Si precisa che durante il sopralluogo effettuato con il custode designato lo scorso 17 gennaio, non è stato possibile accedere al locale, in quanto il portone scorrevole in lamiera risultava bloccato, nonostante i tentativi compiuti dal fabbro presente alla stessa ispezione.

Pertanto l'esame della costruzione e le relative misurazioni sono state compiute unicamente dall'esterno.

La costruzione, originariamente parte di un più lungo edificio che si sviluppava sul retro ora demolito, è stata realizzata in blocchi di calcestruzzo che risultano intonacati sul retro e nei due lati lunghi, mentre sono a vista sul prospetto anteriore.

La copertura è a falda unica con manto di copertura in coppi in laterizio con grondaia in rame nella parte più bassa.

L'autorimessa è altresì dotata di propria area di pertinenza esclusiva adiacente della superficie reale di 36 mq che risulta interamente recintata con rete metallica e dotata di cancello carraio scorrevole rivolto verso l'area di accesso comune.

L'area risulta totalmente invasa da vegetazione spontanea, tanto che risulta impossibile accedervi, ed al suo interno è presente un'autovettura priva di targa.

Stato di manutenzione:

Come in sopra descritto, lo stato di conservazione risulta mediocre in virtù dello stato di abbandono in cui versa il complesso, in particolare per quanto concerne l'area di pertinenza.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale del compendio immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **mq 159.29**.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Immobile		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie raggugiata
Abitazione	Locali abitativi	142.89	1,00	142.89
	Terrazza	12.99	0,30	3.90
	Autorimessa	17.00	0,50	8.50
	Area urbana	40.00	0.10	4.00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				159.29

4.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo avvenuto come detto in data 17 gennaio 2025 l'immobile risultava **libero**. Come documentato nelle unite immagini fotografiche, nell'unità residenziale sono presenti degli arredi e suppellettili varie che non sono comprese nella presente valutazione.

Come sopra già riportato, non è stato possibile accedere all'autorimessa in quanto il portone scorrevole risultava bloccato.

L'area esclusiva adiacente all'autorimessa risulta totalmente invasa da vegetazione spontanea ed al suo interno è presente un'autovettura priva di targa.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere relativi agli immobili in oggetto.

4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Trevignano, l'immobile ove è ubicata l'unità in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea C.1 " *parti di territorio completamente o parzialmente edificate, con caratteristiche sufficientemente definite, a prevalente destinazione residenziale e densità edilizia inferiore rispetto alle z.t.o. B* normato dall'art. 25 delle vigenti Norme di Attuazione con tutela delle pertinenze scoperte.

Il vigente strumento urbanistico prevede un indice di edificabilità massimo pari a 1,20 mc/mq.



CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Comunale di Trevignano, la costruzione dell'edificio è antecedente al settembre 1967 con destinazione annesso rustico. Con Concessione Edilizia in sanatoria n. 120 del 27 aprile 1991 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso a residenziale con conseguente rilascio del Permesso di Abitabilità n. 20 del 20/04/1997.

A seguito di specifiche indagini compiute dallo scrivente con l'Ufficio tecnico del Comune di Trevignano, è emerso che l'ulteriore provvedimento edilizio citato nell'atto di provenienza (domanda di sanatoria prot. N. 9480 del 02 ottobre 1986) risulta relativa ad altro immobile e pertanto estraneo ai beni oggetto della presente.

Con Denuncia di Inizio Attività prot. n. 16020/2001 del 18/09/2001 è stata effettuata una manutenzione straordinaria alla copertura, con posa di guaina impermeabilizzante e di isolamento termico.

Dal confronto fra quanto approvato nel progetto citato e lo stato di fatto attuale, risulta che l'immobile presenta lievi difformità interne e prospettiche che risultano sanabili.

Infatti, come è possibile appurare dall'allegato grafico n.9, lo stato di fatto allegato alla Concessione Edilizia n. 120/1991, probabilmente a causa di un rilievo poco accurato come di prassi all'epoca, non rappresenta correttamente la sagoma dell'edificio con le murature fuori squadra rilevate.

Inoltre la sezione riporta difformi indicazioni delle altezze interne nella sezione allegata come nei locali cucina o al piano primo che invece risultano correttamente indicate nella planimetria catastale raffigurante il mappale 150 sub 1 allegata alla pratica di Condonò Edilizio.

Tuttavia, come emerso a seguito del colloquio svolto con il tecnico comunale, poiché l'immobile risulta esistente e non vi sono state apportate modifiche alla sagoma o alla volumetria rispettando le tolleranze ammesse dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/01, le difformità rilevate risultano sanabili.

Successivamente, sono state realizzate alcune opere interne prive di autorizzazione, come la creazione di un ripostiglio nella camera al piano terra e sono riscontrabili alcune lievi modifiche alla partizione interna e prospettiche.



Tali difformità risultano **sanabili** con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria dove conseguentemente sarà raffigurato correttamente l'immobile, il cui costo viene qui preventivato in € **5.000,00**.

Si sottolinea che poiché i locali sanati con il Condonò Edilizio hanno in gran parte altezze inferiori alle altezze minime previste dalle vigenti normative igienico sanitarie, come nella cucina, in soggiorno o nelle camere sia al piano terra che al piano superiore, non sono possibili cambi di destinazioni d'uso in tali locali che dovranno mantenere le destinazioni attuali.

4.8 CONFORMITA' CATASTALE

L'abitazione come sopra descritto risulta censita in due distinte unità con planimetrie presentate rispettivamente in data 12/08/1988 e 18/12/1989. L'autorimessa risulta censita con planimetria del 06/02/1987, mentre l'area scoperta risulta individuata con planimetria del 24/01/1991 con una consistenza di 40 mq (la superficie reale recintata assomma a 36 mq) .

Dall'analisi dei documenti in atti e attraverso il confronto con lo stato di fatto, le planimetrie dell'abitazione non risultano conformi per alcune modifiche interne e per l'indicazione delle altezze interne non coerenti con lo stato di fatto attuale nel locale ingresso e nel sovrastante soppalco.

Inoltre, poiché l'unità risulta di fatto indipendente da cielo a terra, necessita la fusione delle due unità previo frazionamento e Tipo Mappale al Catasto Terreni o quantomeno la loro correlazione ai fini fiscali creando due porzioni di unità fiscalmente unite.

Al fine di quantificare i costi per la regolarizzazione catastale dell'unità, sarà considerata la seconda ipotesi in quanto economicamente meno costosa.

La planimetria dell'autorimessa, da quanto si è potuto appurare, in quanto come detto è stato possibile visionarla solamente dall'esterno perchè non accessibile, non risulta anch'essa conforme per alcune difformità prospettiche come la porta che metteva in comunicazione il locale con altra porzione del fabbricato ora demolito.



Al fine di regolarizzare catastalmente il compendio, si rende pertanto necessaria la presentazione di una **denuncia di variazione catastale**.

Inoltre non risulta catastalmente aggiornata l'intestazione dell'area comune identificata al Mappale n. 149 sub 1 e al mappale n. 322 benchè chiaramente indicata nell'atto notarile di provenienza. Necessita pertanto la redazione della voltura catastale previa la verifica dei passaggi intermedi per aggiornamento della ditta.

Il costo per la regolarizzazione sopradescritta viene qui preventivato in **€ 1.200,00**.

4.9 PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle verifiche effettuate non risulta redatto l'Attestato di prestazione Energetica.

4.10 DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare con autorimessa e propria area di pertinenza data la sua consistenza non risulta divisibile.

4.11 VALUTAZIONE

Si fornisce ora la valutazione dei beni in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto sull'unità immobiliare, sulla base della sua reale consistenza, del grado di conservazione, dell'ubicazione rispetto al centro di Trevignano e ai maggiori centri limitrofi, valutando la presenza di servizi e di collegamenti pubblici.

In particolare, è stato considerato che gran parte dei locali di cui è composta l'abitazione hanno altezze inferiori alle minime stabilite dalle vigenti norme igienico sanitarie, benché sanate con il Condonò edilizio, e quindi non è possibile modificare la destinazione d'uso di tali locali.

Inoltre, è stato tenuto in particolare considerazione lo stato di manutenzione dell'immobile, con l'accertata infiltrazione d'acqua che ha comportato degrado alle travature e tracce di umidità diffuse, oltre allo stato di abbandono in cui versa l'intero compendio compresa l'area scoperta esclusiva invasa dalla vegetazione.



È stato inoltre compiuto un raffronto con beni di recente compravendita o oggetto di recenti trattative nel mercato immobiliare, visto anche l'attuale momento economico.

Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra svolte, stanti le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene che il valore del compendio immobiliare sia il seguente:

Superficie commerciale: 159.29 mq x 550,00 €/mq =	€ 87.609,50
Spese per regolarizzazione edilizia:	- € 5.000,00
Spese per regolarizzazione catastale:	- € 1200,00
VALORE COMMERCIALE =	€ 81.409,50

Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 15% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

$$€ 81.409,50 \times 15\% = - € 12.211,42$$

VALORE BASE DELL'IMMOBILE **€ 69.198,00**

arrotondato ad € 69.200,00

(Euro sessantanovemiladuecento/00)



4.12 *TRASMISSIONE DELLA BOZZA*

Come di prassi, la bozza del presente elaborato è stata inviata in data 26 marzo 2025 a mezzo posta elettronica certificata al creditore a mezzo del proprio legale e al custode ed agli esecutati a mezzo posta raccomandata al proprio indirizzo di residenza fornito dal custode, concedendo termine entro il successivo 15 aprile per la ricezione di eventuali osservazioni.

Entro il termine concesso, nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente.

Treviso, 17 aprile 2025

L'Esperto stimatore

arch. Mirko Gregolin



ELENCO ALLEGATI:

1. Generalità proprietari;
2. Allegato fotografico;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Visure catastali;
5. Planimetrie catastali;
6. Copia atto notarile di provenienza;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Provvedimenti Urbanistici;
9. Pianta degli immobili;
10. Risultanze verifica locazioni presso Agenzia delle Entrate;
11. Scheda sintetica ordinanza di vendita;
12. Attestazioni di invio della bozza.