

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG n. 299-2023

a carico di:

Esecutato n.1

Esecutato n.2

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa Paola Torresan di valutare i beni immobili di proprietà della ditta eseguita, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni con studio in Treviso – P.zza G. Ancilotto n. 8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Treviso (Tv).

Successivamente ha effettuato le visure di aggiornamento delle particelle catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso - l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso - Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito copia dell'atto di provenienza originario dei beni, citato nella relazione notarile prodotta in atti e verificato il contenuto della stessa relazione notarile ventennale prodotta dal creditore precedente.

Ha inoltre effettuato richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso dei progetti del fabbricato e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile.

Ha inoltre effettuato accesso presso l'immobile, unitamente al custode nominato e, in



seguito, con ausiliario topografo, per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo all'uopo ampia documentazione fotografica nonchè svolgendo in loco delle misurazioni.

Sulla base degli accertamenti svolti si espone la seguente relazione estimativa.

DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così descritti:

per l'intero – per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – sez. H – foglio 1

m.n. 168 sub.3 categ. A/8, 9,5 vani, Via Terraglio

m.n. 168 sub.4 categ. C/6, 16 mq.

m.n. 168 sub.1 area urbana

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni pignorati (mappale, sezione e foglio) seppure in descrizione sintetica, risulta identificare i beni in capo alle parti.

Si riscontra però un errore nella quota di appartenenza alle parti, riportata nel pignoramento per 1/1 in capo alle parti e riferita al m.n. 168 sub.1 area urbana, ma di fatto in essere per la quota di $\frac{1}{2}$ (quota di $\frac{1}{4}$ per ciascun esecutato).

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile ventennale a



firma del notaio dott. Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, portante la data del 04 ottobre 2023.

La relazione riporta le provenienze dell'immobile ad oltre il ventennio dal pignoramento e quindi appare completa.

La certificazione notarile non certifica però le quote di appartenenza agli esecutati sui beni pignorati.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto agli esecutati mediante accertamento di qualità di eredi con ordinanza n.654/22 emessa dal Tribunale di Treviso in data 24.02.2022, per entrambe le successioni in morte dei genitori degli esecutati.

Va evidenziato che non risultano trascritte (probabilmente non presentate neppure all'Agenzia delle Entrate di Treviso) le due denunce di successione in morte dei genitori degli esecutati.

Risultano invece trascritte in data 19.04.2023 le accettazioni dell'eredità.

Gli immobili erano pervenuti originariamente ai genitori mediante atto c.v. rep. N. 129.739 del 21/4/1980 notaio Luigi Di Francia in Treviso.

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di due unità abitative poste al piano primo di un fabbricato del tipo condominiale con annessa soffitta e lastrico solare nel sottotetto, nonché cantina al piano seminterrato e garage con ripostiglio comune al piano terra, quest'ultimo in corpo accessorio distaccato.



Nella sua interezza il compendio immobiliare al cui interno si sviluppa la proprietà in esame è costituito da una villa degli anni cinquanta con accessorio in corpo distaccato costruiti su di un'area di pertinenza tenuta perlopiù a giardino, che separa gli incroci di Via Terraglio con Via del Mozzato e Via Dogali.

L'area esterna si configura come bene comune (comune anche alle altre unità immobiliari presenti nello stabile) ed appare recintata da un cordolo in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli accessi al lotto sono due; il primo, posizionato sulla via principale, si compone di due accessi pedonali protetti da portoncini metallici che, sorretti da pilastri in cemento, incorniciano un cancello carraio a due ante del medesimo materiale dei precedenti; il secondo, su Via Dogali, è formato da un unico accesso carraio protetto da un cancello metallico scorrevole motorizzato sorretto lateralmente da due pilastrini ferrei.

Il fabbricato principale si presenta come un villino di due piani fuori terra più seminterrato ed una porzione centrale di sottotetto accessibile dal vano scala. Il pianoterra è rialzato e la fascia sottostante il solaio di calpestio di quest'ultimo è rivestita con una zoccolatura in pietra bugnata. Le facciate sono intonacate e tinteggiate ed il loro stato conservativo è segnato dall'età. Una scala interna con accesso dal prospetto nord, protetto da una bussola d'ingresso delimitata da muretti perimetrali sormontati da vetrate in alluminio anodizzato e copertura piana, consente il collegamento tra le varie porzioni della proprietà interne alla casa. Scendendo si raggiunge il seminterrato, mentre salendo le rampe curve di gradini rivestiti in marmo, protetti da un originale parapetto ferreo con corrimano in legno, si arriva al primo piano dove la divisione longitudinale di un'unità abitativa che ne occupava originariamente l'intera estensione ha dato origine a due spaziosi appartamenti. L'ingresso ad entrambi gli alloggi avviene di rimpetto all'arrivo della scala.



L'accessorio esterno si presenta come una costruzione a pianta ad "L" di un piano fuori terra con tetto piano. La proprietà in esame non coinvolge l'intero manufatto ma soltanto uno dei due garage presenti (il primo da sinistra, stando davanti al prospetto principale) ed un ripostiglio comune, situato nella parte sporgente della pianta.

Vengono formati due lotti

Si provvede alla loro descrizione e perizia di stima.

**

LOTTO 1°

A)- per l'intero in piena proprietà

Ditta proprietaria:

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 1/2

Esecutato n.2 – pieno proprietario per la quota di 1/2

(quindi per l'intero in p.p.)

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso (codice L407)

Sez. H – foglio 1

m.n. 168 sub. 17 Via Terraglio n. 41 P.1° categ. A/2, cl.5 vani 5,5 superf. catastale mq. 121, totale escluse aree scoperte mq. 117 RC€ 724,33;

m.n. 168 sub.19 Via Terraglio n. 41 P.1-2 categ. C/2 cl.9 mq. 30 superf. catastale mq. 55 RC€ 123,95;

m.n. 168 sub. 4 Via Terraglio n. 41 P. T categ. C/6, cl.8 mq. 16 superf. catastale mq. 19 RC€ 106,60;

B)- per la quota di 1/4 in piena proprietà



Ditta intestata:

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 1/8

Esecutato n.2 – pieno proprietario per la quota di 1/8

(quindi per la quota di ¼ in p.p.)

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso (codice L407)

Sez. H – foglio 1

m.n. 168 sub.11 Via Terraglio n. 41 P.T. categ. F/1 area di mq. 1556

m.n. 168 sub.14 Via Terraglio n. 41 P.T. categ. C/7 cl.3 mq.4 sup. catastale mq.5

RC€ 6,20

Beni Comuni Non Censibili

Comune di Treviso (codice L407)

Sez. H – foglio 1

Mappale 168 sub. 12 – Via Terraglio 41 P.T BCNC ai sub. 6,10,16,17,18,19

Mappale 168 sub. 13 - Via Terraglio 41 P.T BCNC ai sub. 6,10,16,17,18,19

Mappale 168 sub. 15 - Via Terraglio 41 P.T-1BCNC ai sub. 16,17,18,19 vano scala comune

Il fabbricato sul quale sono in essere le unità immobiliari oggetto di stima è eretto sul mappale n. 168 del foglio 40 del catasto terreni - Comune di Treviso, Ente Urbano di mq. 1.968.

CONFINI

L'unità abitativa censita con il sub. 17– piano primo confina con muri perimetrali dell'edificio, sub.15, sub.18, salvo altri e/o variati.



I locali al sottotetto al piano secondo, censiti con il sub.19 confinano con muri perimetrali dello stabile, salvo altri e/o variati.

L'unità - garage censita con il sub.4 – confina con mapp. 543, sub.5, sub.1, salvo altri e/o variati.

Il mappale n.168 del c.t. confina con mapp. 1413, 543, strada Terraglio, Via Dogali salvo, 41 salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

ABITAZIONE

L'abitazione che occupa la porzione est del primo piano è stata parzialmente rinnovata all'interno e si compone di un ampio corridoio d'ingresso che distribuisce un soggiorno con accesso al terrazzo sul prospetto sud, cucinino, due camere, di cui una matrimoniale con servizio igienico en suite, ed un ulteriore bagno. Le finiture interne si compongono di:

- pavimentazioni in piastrelle nel corridoio, nei servizi igienici (tipo mosaico nel bagno padronale) e nel cucinino, in linoleum nella camera singola ed in parquet a spina di pesce nella camera matrimoniale e nel salone principale;
- pareti intonacate e tinteggiate su tutta l'abitazione ad eccezione dei servizi igienici dove troviamo un rivestimento in piastrelle (mosaico nel bagno padronale).

I serramenti sono in legno con esiguo vetrocamera.

Gli oscuranti sono del tipo a persiana in plastica.

Il riscaldamento è autonomo, del tipo tradizionale a radiatori, alimentato da una moderna caldaia a condensazione posizionata in cucina.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle finiture è discreto sebbene si ravvisano visivamente e si segnalano:



- a) una forte infiltrazione proveniente dal soffitto in corrispondenza del divisorio tra i due servizi igienici;
- b) la necessità di manutenzione dei serramenti.

MANSARDA

La mansarda all'ultimo piano si compone di una stanza ed annesso servizio igienico a lato con pavimentazione più bassa di un gradino rispetto all'ambiente principale e soffitto inclinato con travi lignee a vista. Dall'interno si può uscire sul lastrico solare antistante attraverso la parete completamente vetrata in alluminio anodizzato che chiude la soffitta verso sud. Il lastrico solare è ampio (le dimensioni sono quelle del soggiorno sottostante), la pavimentazione è data dalla sola guaina impermeabilizzante.

Le finiture interne sono caratterizzate da un parquet in legno e pareti intonacate e tinteggiate nell'ambiente principale e da un rivestimento in piastrelle su tutte le superfici nel servizio igienico. Il riscaldamento è affidato ad un termosifone coadiuvato da un climatizzatore con inverter.

SUPERFICI DELL'UNITA' ABITATIVA

La superficie lorda dell'appartamento corrisponde a mq. 117 circa.

La superficie del terrazzo al piano primo, di pertinenza dell'appartamento, corrisponde a mq. 12 circa.

La soffitta al piano secondo ha superficie lorda di mq. 35 circa, con terrazzo adiacente di mq. 17 circa.

Il garage al piano terra ha superficie lorda di mq. 17,50 circa.

La bussola di ingresso comune ha superficie di mq. 5 circa.

Precisazioni sugli impianti



In relazione agli allacciamenti e secondo quanto potuto appurare visivamente in loco, nonché secondo le indicazioni fornite dalla ditta esecutata, si relazione sulla situazione degli impianti:

- Elettrico: attualmente l'energia elettrica è gestita da un unico contatore per entrambe le unità, sarà pertanto necessario provvedere alla separazione dei due impianti.
- Idraulico: attualmente l'allacciamento all'acquedotto è uno unico per entrambe le unità abitative; anche in questo caso sarà necessario provvedere alla separazione degli impianti.
- Riscaldamento: gli impianti sono due, con caldaia a gas metano funzionante nel caso dell'appartamento di cui al presente lotto che fornisce acqua calda anche alla mansarda.

N.B.

Si precisa che quanto scritto sugli impianti è frutto delle precisazioni dell'esecutato in quanto non sono stati eseguiti esami e/o prove sugli stessi.

GARAGE

Il garage presenta un varco d'accesso dimensionato per automobili dell'epoca di costruzione, protetto da un portone a due ante in legno. Lateralmente due finestre lignee alte assicurano una buona illuminazione dell'interno.

Le finiture interne sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate e pavimento rivestito in piastrelle.

Il garage è dotato di impianto elettrico.

Sull'allaccio al contatore vale quanto più sopra già relazionato.

BENI COMUNI



Il ripostiglio comune posto nell'accessorio esterno, al piano terra, presenta caratteristiche uguali al garage fatta eccezione per il pavimento realizzato in battuto di cemento.

Porzione del bene comune (identificato con il sub.13) non risulta accessibile in quanto occupato da terzi.

Completano l'elenco dei beni comuni l'area esterna e il vano scale con bussola d'ingresso meglio descritti nella parte generale.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'abitazione in questione e le sue pertinenze.

SERVITU'

Esaminato il contenuto della relazione notarile ventennale ed il contenuto del rogito notarile originario di provenienza non emergono particolari servitù riportate.

^^

VINCOLI - CONVENZIONI

L'immobile ricade all'interno delle Z.T.O. B – *Insedimenti di formazione moderna* (art. 36 N.T.O) – e nello specifico è identificato con la sottozona B.3; *aree di completamento residenziale di bassa densità* (art. 36.4 N.T.O.). Il compendio è annoverato tra gli edifici, i manufatti e le aree di valore artistico, storico e ambientale disciplinati dall'art. 20 delle N.T.O. ed in particolare l'area esterna risulta contraddistinta come parco di valore monumentale e ambientale (art. 20, 1.4 N.T.O.).

Si sottolinea che il compendio ricade in area vincolata paesaggisticamente (art. 18.2 N.T.O).

Dal rogito notarile non sono state segnalate convenzioni urbanistiche.



**

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI / ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Secondo i dati forniti dall'ufficio tecnico comunale, per l'immobile in questione sono presenti i seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie:

FABBRICATO ABITATIVO

Costruzione

1. concessione edilizia in data 17/05/1950 n. 180
- agibilità in data 28/01/1952 istanza prot. gen. n. 957

Restauri/ristrutturazioni

2. concessione edilizia in data 31/01/1977 n. 22/1-77 (restauro fabbricato)
3. concessione edilizia in data 08/11/1978 n. 50/20-78 in variante
4. concessione edilizia in data 26/10/1994 n. 42/31-93 (restauro funzionale con ricavo locali bagno e divisione unità immobiliare)
- autorizzazione paesaggistica in data 07/02/1994, prot. 0028902/086/00355 della Provincia di Treviso
5. concessione edilizia in data 10/05/1999 prot. gen. 68400/97, spec. 16/13/98 (ampliamento per costruzione di serra)
- autorizzazione paesaggistica prot. gen. 39117 di data 03/07/1998

RECINZIONE E ACCESSORIO

- concessione edilizia in data 02/11/1951 n. 16/40 (costruzione recinzione e accessorio)
- concessione edilizia in data 25/03/52 n. 19/10 bis (modifica accesso carraio)

NOTE:

Esaminata la documentazione fornita dalla P.A., avuto colloquio e confronto con il



responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Treviso, si riscontra quanto segue:
la C.E. n. 16/40 non risulta essere stata chiusa da alcuna comunicazione di fine lavori e/o agibilità. L'accesso carraio è stato variato con la successiva C.E. n. 19/10 bis, ma anche questo procedimento non risulta concluso con alcuna fine lavori e/o l'agibilità.

- La C.E. n. 22/1-77 non sembra aver avuto seguito con la comunicazione di inizio lavori, tuttavia è stata variata con la successiva n. 50/20-78 per la quale parimenti non risulta essere stato dato un inizio lavori né sembra essersi conclusa con l'agibilità.

- La C.E. n. 42/31-93 non sembra essere mai stata chiusa con fine lavori e/o agibilità.

- La C.E. spec. 16/13/98 non risulta aver avuto seguito con inizio lavori, né conclusione con agibilità. Viene data comunicazione in successiva pratica della sua decadenza per mancata comunicazione di inizio lavori

**

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA'

Gli accertamenti sono stati compiuti con l'ausilio della sola documentazione ricevuta dalla P.A. e con successivo incontro con il tecnico comunale.

All'atto del sopralluogo svolto si sono riscontrate delle difformità e, precisamente:

A) Abitazione (confronto con C.E. 42/31-93):

la disposizione interna dell'abitazione che non rispecchia quanto approvato ed in particolare:

- lo spostamento dell'ingresso su una porzione di piano che sarebbe dovuta appartenere all'alloggio confinante;

- tamponamento del varco d'ingresso originario ed apertura di due nuove porte, sia su tramezzo che su parete portante, entrambe funzionali al nuovo ingresso;



- eliminazione del disimpegno e del ripostiglio previsti nella porzione nord-est dell'abitazione con conseguente creazione di un unico ambiente adibito a camera da letto;
- chiusura del collegamento del bagno adiacente alla camera sopra descritta con il corridoio e apertura di un varco di collegamento tra quest'ultima ed il servizio igienico;
- diverso assetto interno di entrambi i servizi igienici con creazione di nicchie doccia.

Quindi tutte queste difformità per opere intere.

B) locali sottotetto

Il locale sottotetto risulta completamente abusivo.

Compare nei grafici di varie pratiche ma nessun titolo edilizio ne ha legittimato la sua realizzazione.

C) garage (confronto con C.E. 16/40 del 1951)

Il garage nasce come un'autorimessa unica, la divisione in due mediante la costruzione di un tramezzo centrale non è stata autorizzata.

Ulteriore difformità attiene a modifica prospettica dovuta alla realizzazione di un foro di finestra, nella parete nord, non rappresentato nel progetto autorizzato.

BENI COMUNI

D) recinzione (confronto con le CC.EE. 16/40 del 1951 e 19/10bis del 1952)

La recinzione presenta un varco carraio su Via Dogali mai autorizzato.

E) ripostiglio sul vano interrato (confronto con C.E. 16/40 del 1951)

Il locale risulta scaturire dalla divisione di un vano lavanderia che non trova riscontro in alcuna pratica edilizia né risulta conforme alla planimetria catastale.

F) BUSSOLA SU AREA ESTERNA – ACCESSO AL VANO SCALE



La bussola d'ingresso che protegge l'accesso esterno al vano scale non risulta legittimata da alcun titolo edilizio ed è pertanto abusiva.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

A solo titolo indicativo, secondo le informazioni e indicazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si evince quanto segue:

1. Le difformità rinvenute sul garage si ritengono sanabili mediante presentazione delle apposite pratiche ed il pagamento delle relative sanzioni; in particolare, avendo riscontrato alcune modifiche esterne, sarà però necessario provvedere anche alla presentazione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.
2. Le difformità interne all'alloggio si ritengono sanabili mediante presentazione di apposita pratica ed il pagamento della sanzione pecuniaria prevista.
3. La soffitta ed il relativo servizio igienico si configurano come volumi non autorizzati in quanto non si sono stati riscontrati titoli edilizi che ne abbiano legittimato la costruzione. La loro sanabilità è subordinata in primis alla possibilità della loro conservazione da un punto di vista paesaggistico.

Per quanto concerne le parti comuni:

- Il varco carraio su via Dogali è sanabile mediante apposita pratica da presentare al Comune il cui esito è però subordinato al rilascio del nulla osta dei vigili urbani, al buon esito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ed al pagamento delle relative sanzioni.
- Le difformità riguardanti il ripostiglio comune sono sanabili su presentazione di apposita pratica ed il pagamento della sanzione prevista.
- La bussola d'ingresso risulta completamente abusiva, non essendo stato reperito alcun titolo che ne legittimasse la costruzione, pertanto la sua sanabilità è



subordinata alla possibilità della sua conservazione da un punto di vista paesaggistico.

Un aspetto non trascurabile è inoltre dato dal fatto che sia stata eretta su un bene comune (area esterna) il che rende necessaria in primis la regolarizzazione della sua posizione con i restanti confinanti.

Per le regolarizzazioni e/o ripristini, laddove le opere non risultassero sanabili, in linea indicativa, si quantificano costi per € 20.000,00 circa (importo si ribadisce indicativo anche e soprattutto per l'incertezza sulla sanabilità o meno di alcuni abusi/difformità, per la presenza del vincolo ambientale).

() Ulteriori precisazioni al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella 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 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.

A tali aspetti si aggiunge l'incertezza sull'esito favorevole o meno con riferimento al vincolo ambientale e relativi pareri. 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 indicativo e/o 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 ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Treviso (Tv).

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso risultano corrispondere allo stato di fatto.

Ciò in quanto, secondo l'incarico affidato dal Sig. Giudice, sono state redatte ed aggiornate le nuove planimetrie catastali delle due unità immobiliari con i relativi accessori.

La pratica di accatastamento ha riguardato anche porzioni di fabbricato che non erano censite al catasto terreni.

L'intestazione della ditta in catasto non è comunque aggiornata, secondo le provenienze per successione, stante anche la mancanza di presentazione in catasto delle relative volture.

Al riguardo va infatti evidenziato che non risultano trascritte (probabilmente non presentate neppure all'Agenzia delle Entrate di Treviso) le due denunce di successione in morte dei genitori degli odierni esecutati.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

In atti presso la P.A. non si sono reperite dichiarazioni di conformità/regolare



esecuzione degli impianti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione ricevuta dal Comune di Treviso non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

^^^

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

La destinazione d'uso prevista dalla concessione edilizia rilasciata, così come anche catastalmente censito, è attualmente residenziale.

La zona in cui è inserito l'edificio è residenziale dallo strumento urbanistico vigente è la Z.T.O. B – *Insedimenti di formazione moderna* ed in particolare la sottozona B.3 – *Aree di completamento residenziale di bassa densità*.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile, all'atto dei sopralluoghi svolti, risultava occupato ed abitato dal un esecutato.

Effettuata la richiesta all'Agenzia Delle Entrate di Treviso, in data 24 ottobre 2025 si è avuta risposta con lettera prot. di ingresso n.209973 del 15.10.2024 che riferisce che “in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui soggetti indicati, non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”.

SPESE CONDOMINIALI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO



L'unità immobiliare è inserita in un edificio del tipo condominiale, comprendente altre unità abitative, con accessori.

Complessivamente quindi nello stabile vi sono 4 unità abitative con accessori.

Per quanto comunicato dalla proprietà non è nominato alcun amministratore di condominio e non vi sono tabelle millesimali redatte.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto residenziale circondante il fabbricato, la vicinanza al centro storico del Comune di Treviso.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati, farmacie ecc. presenti nella zona e/o nelle zone vicine, la distanza del fabbricato dal centro storico del Comune di Treviso.

Si è quindi considerata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Treviso.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità abitative poste nelle vicinanze e con caratteristiche simili, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli



immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi).

Si stimano:

- abitazione piano primo

mq. 117 x € 2.600,00 € 304.200,00

terrazzo

mq. 12 x 0,25 x € 2.600,00 € 7.800,00

- locali accessori piano sottotetto:

trattasi di locali abusivi.

Non vengono conseguentemente stimati

non avendo certezza sulla loro sanabilità o meno) € -----

- garage

mq. 17,50 x 1.000,00 € 17.500,00

Sommano € 329.500,00

* riduzione al valore dell'immobile per assenza di garanzia

per vizi del bene venduto e secondo la vendita mediante asta

a detrarre dal 10 al 25% = arrotondati - € 49.500,00

residuano € 280.000,00

* a detrarre per costi regolarizzazione difformità

a detrarre - € 20.000,00



residuo € 260.000,00

(diconsi euro duecentosessantamila/00)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 08.08.2024, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

In data 23.09.2025 si è effettuato un ultimo aggiornamento delle visure presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l’immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.06.2011, trascritta in data 16.06.2011 ai n.ri 21192/4368 - a favore di [REDACTED] con sede in Vicenza CF [REDACTED], durata di anni 10; capitale € 340.000,00 – Totale € 510.000,00; contro [REDACTED] e [REDACTED] (genitori degli attuali esecutati, deceduti).

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.09.2011, trascritta in data 04.10.2011 ai n.ri 33334/6951 - a favore di [REDACTED] con sede in Vicenza CF [REDACTED] durata di anni 15; capitale € 190.000,00 – Totale € 380.000,00; contro [REDACTED] e [REDACTED] (genitori degli attuali esecutati, deceduti).

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobiliare del 29.08.2023 - trascrizione del 29.09.2023



ai n.ri 35623/25569, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Napoli – CF [REDACTED]

^^^

LOTTO 2°

A)- per l'intero in piena proprietà

Ditta intestata:

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 1/2

Esecutato n.2 – pieno proprietario per la quota di 1/2

(quindi per la quota di 1/1 in p.p.)

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso (codice L407)

Sez. H – foglio 1

m.n. 168 sub.18 Via Terraglio n. 41 P.1 categ. A/2 cl.5 vani 5 superf. catastale

mq. 106 totale escluse aree mq. 101 RC€ 658,48

m.n. 168 sub.16 Via Terraglio n. 41 P. S1 categ. C/2 cl.9 mq. 64 sup. catastale mq.

87 RC€ 264,43

B)--- per la quota di 1/4 in piena proprietà

Ditta intestata:

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 1/8

Esecutato n.2 – pieno proprietario per la quota di 1/8

(quindi per la quota di 1/4 in p.p.)

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso (codice L407)



Sez. H – foglio 1

Comune di Treviso (codice L407)

Sez. H – foglio 1

m.n. 168 sub.11 Via Terraglio n. 41 P.T. categ. F/1 area di mq. 1556

m.n. 168 sub.14 Via Terraglio n. 41 P.T. categ. C/7 cl.3 mq.4 sup. catastale mq.5

RC€ 6,20

Beni Comuni Non Censibili

Comune di Treviso (codice L407)

Sez. H – foglio 1

Mappale 168 sub. 12 – Via Terraglio 41 P.T BCNC ai sub. 6,10,16,17,18,19

Mappale 168 sub. 13 - Via Terraglio 41 P.T BCNC ai sub. 6,10,16,17,18,19

Mappale 168 sub. 15 - Via Terraglio 41 P.T-1BCNC ai sub. 16,17,18,19 vano scala comune

Il fabbricato sul quale sono in essere le unità immobiliari oggetto di stima è eretto sul mappale n. 168 del foglio 40 del catasto terreni - Comune di Treviso, Ente Urbano di mq. 1.968.

^^^

CONFINI

L'unità abitativa censita con il sub. 18 – piano primo confina con sub. 17, muri perimetrali dell'edificio, sub. 15, salvo altri e/o variati.

I locali al piano seminterrato, censiti con il sub.16 confinano con muri perimetrali dell'edificio, salvo altri e/o variati.

Il mappale n.168 del c.t. confina con mapp. 1413, 543, strada Terraglio, Via Dogali salvo, 41 salvo altri e/o variati.



DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

L'appartamento ad ovest, al piano primo, si compone di un atrio d'ingresso con ripostiglio, un soggiorno con accesso al poggiolo sul prospetto ovest, cucina sempre con accesso sul terrazzo, ed un disimpegno che separa il soggiorno da camera e servizio igienico.

Le finiture interne sono ferme all'epoca di costruzione con:

- pavimenti in parquet a spina di pesce in tutti gli ambienti ad eccezione dell'ingresso dove troviamo una finitura in marmo;
- pareti intonacate e tinteggiate ovunque ad eccezione del servizio igienico dove sono state rivestite in piastrelle.

I serramenti sono in legno con vetrocamera esiguo.

Gli oscuranti sono del tipo a persiana in PVC.

Il riscaldamento è autonomo del tipo tradizionale a radiatori, ma non funzionante. Si segnala la presenza di un condizionatore, ugualmente fuori uso (per quanto riferito dall'esecutato).

Lo stato di manutenzione e conservazione delle finiture lascia trasparire la loro vetustà. Si segnala in particolare l'innalzamento della pavimentazione lignea in prossimità del divisorio tra soggiorno e disimpegno della zona notte dovuta presumibilmente ad una perdita d'acqua dalla tubazione sottostante.

Il locale seminterrato è caratterizzato dalla ridotta altezza ed interessato, ultimamente, da pesanti infiltrazioni provenienti dal sottosuolo. La sua pianta rettangolare occupa circa un terzo dell'impronta dell'edificio ed è tripartita: due muri portanti delimitano quasi centralmente l'ingombro del vano scale superiore, contenendone l'arrivo, mentre lateralmente si trovano altri due ambienti finestrati dei quali quello ad ovest è stato ridotto di dimensioni per l'inserimento di un piccolo



locale magazzino, accessibile sempre dal medesimo vano. Le finiture interne sono costituite da muri intonacati e tinteggiati e pavimenti in piastrelle. I danni provocati dalle infiltrazioni e dall'umidità sono ragguardevoli, pertanto i locali necessiterebbero di un intervento di manutenzione e sistemazione piuttosto importante in modo da risolvere il problema e risanare gli ambienti interni.

Da segnalare inoltre l'infiltrazione dal tetto che investe l'unità abitativa adiacente; copertura (tetto) che è un'opera comune al fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

SUPERFICI DELL'UNITA' ABITATIVA E RELATIVI ACCESSORI

La superficie lorda dell'appartamento corrisponde a mq. 101 circa.

La superficie del terrazzo al piano primo, di pertinenza dell'appartamento, corrisponde a mq. 18 circa.

La cantina al piano seminterrato ha superficie lorda di mq. 85 circa.

La bussola di ingresso comune ha superficie di mq. 5 circa.

Precisazioni sugli impianti

In relazione agli allacciamenti e secondo quanto potuto appurare visivamente in loco, nonché secondo le indicazioni fornite dalla ditta esecutata, si relazione sulla situazione degli impianti:

- Elettrico: attualmente l'energia elettrica è gestita da un unico contatore per entrambe le unità, sarà pertanto necessario provvedere alla separazione dei due impianti.
- Idraulico: attualmente l'allacciamento all'acquedotto è uno unico per entrambe le unità abitative; anche in questo caso sarà necessario provvedere alla separazione degli impianti.



- Riscaldamento: gli impianti sono due, con caldaia a gas metano funzionante nel caso dell'appartamento di cui al presente lotto che fornisce acqua calda anche alla mansarda.

N.B.

Si precisa che quanto scritto sugli impianti è frutto delle precisazioni dell'esecutato in quanto non sono stati eseguiti esami sugli stessi.

BENI COMUNI

Il ripostiglio posto nell'accessorio esterno al piano terra presenta caratteristiche uguali al garage (descritto al precedente lotto) fatta eccezione per il pavimento realizzato in battuto di cemento.

Porzione del bene comune (identificato con il sub.13) non risulta accessibile in quanto occupato da terzi.

Completano l'elenco dei beni comuni l'area esterna, il vano scale e la bussola d'ingresso meglio descritti nella parte generale.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'abitazione in questione e le sue pertinenze.

SERVITU'

Esaminato il contenuto della relazione notarile ventennale ed il contenuto del rogito notarile originario di provenienza non emergono particolari servitù riportate.

^^

VINCOLI – CONVENZIONI

L'immobile ricade all'interno delle Z.T.O. B – *Insediamenti di formazione moderna* (art. 36 N.T.O) – e nello specifico è identificato con la sottozona B.3; *aree di completamento residenziale di bassa densità* (art. 36.4 N.T.O.). Il compendio è



annoverato tra gli edifici, i manufatti e le aree di valore artistico, storico e ambientale disciplinati dall'art. 20 delle N.T.O. ed in particolare l'area esterna risulta contraddistinta come parco di valore monumentale e ambientale (art. 20, 1.4 N.T.O.).

Si sottolinea che il compendio ricade in area vincolata paesaggisticamente (art. 18.2 N.T.O.).

Dal rogito notarile non sono state segnalate convenzioni urbanistiche.

**

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI / ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Secondo i dati forniti dall'ufficio tecnico comunale, per l'immobile in questione sono presenti i seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie:

FABBRICATO ABITATIVO

Costruzione

1. concessione edilizia in data 17/05/1950 n. 180
- agibilità in data 28/01/1952 istanza prot. gen. n. 957

Restauri/ristrutturazioni

2. concessione edilizia in data 31/01/1977 n. 22/1-77 (restauro fabbricato)
3. concessione edilizia in data 08/11/1978 n. 50/20-78 in variante
4. concessione edilizia in data 26/10/1994 n. 42/31-93 (restauro funzionale con ricavo locali bagno e divisione unità immobiliare)
- autorizzazione paesaggistica in data 07/02/1994, prot. 0028902/086/00355 della Provincia di Treviso
5. concessione edilizia in data 10/05/1999 prot. gen. 68400/97, spec. 16/13/98 (ampliamento per costruzione di serra)



- autorizzazione paesaggistica prot. gen. 39117 di data 03/07/1998

RECINZIONE E ACCESSORIO

- concessione edilizia in data 02/11/1951 n. 16/40 (costruzione recinzione e accessorio)
- concessione edilizia in data 25/03/52 n. 19/10 bis (modifica accesso carraio)

NOTE:

Esaminata la documentazione fornita dalla P.A., avuto colloquio e confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Treviso, si riscontra quanto segue:

- la C.E. n. 16/40 non risulta essere stata chiusa da alcuna comunicazione di fine lavori e/o agibilità. L'accesso carraio è stato variato con la successiva C.E. n. 19/10 bis, ma anche questo procedimento non risulta concluso con alcuna fine lavori e/o l'agibilità.
- La C.E. n. 22/1-77 non sembra aver avuto seguito con la comunicazione di inizio lavori, tuttavia è stata variata con la successiva n. 50/20-78 per la quale parimenti non risulta essere stato dato un inizio lavori né sembra essersi conclusa con l'agibilità.
- La C.E. n. 42/31-93 non sembra essere mai stata chiusa con fine lavori e/o agibilità.
- La C.E. spec. 16/13/98 non risulta aver avuto seguito con inizio lavori, né conclusione con agibilità. Viene data comunicazione in successiva pratica della sua decadenza per mancata comunicazione di inizio lavori

**

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA'

Gli accertamenti sono stati compiuti con l'ausilio della sola documentazione ricevuta dalla P.A.

All'atto del sopralluogo svolto si sono riscontrate delle difformità e, precisamente:



A) Abitazione (confronto con la C.E. 42/31-93 del 1994):

la disposizione interna dell'abitazione che non rispecchia quanto approvato ed in particolare:

- l'atrio d'ingresso risulta essere stato ridotto nelle dimensioni con l'inserimento di un divisorio posto longitudinalmente all'ambiente in seguito alla riconfigurazione dell'accesso dell'abitazione limitrofa;
- riconfigurazione degli ambienti camera, disimpegno e bagno nella metà nord-ovest dell'appartamento mediante il diverso posizionamento dei divisori interni ed apertura di un varco di collegamento tra questi ed il soggiorno;
- maggiori dimensioni del soggiorno a discapito della metratura della cucina a seguito della traslazione del divisorio verso quest'ultima nonché l'apertura nella medesima di un varco di collegamento tra i due ambienti.

B) locali interrato (confronto con la C.E. 22/1-77 del 1976)

L'interrato preserva l'impianto generale della sopracitata pratica edilizia, tuttavia presenta modifiche nell'ala destra (guardando la scala in senso di salita) verso cui è stato allargato il passaggio e dove è stata eliminata la centrale termica e ricavato un piccolo ripostiglio. È stato inoltre chiuso il sottoscala, pur rimanendo sempre accessibile tramite apposita porta.

BENI COMUNI

C) recinzione (confronto con le CC.EE. 16/40 del 1951 e 19/10bis del 1952)

La recinzione presenta un varco carraio su Via Dogali mai autorizzato.

D) ripostiglio comune (confronto con C.E. 16/40 del 1951)

Il locale risulta scaturire dalla divisione di un vano lavanderia che non trova riscontro in alcuna pratica edilizia né risulta conforme alla planimetria catastale.

E) AREA ESTERNA – BUSSOLA DI INGRESSO AL VANO SCALE



La bussola d'ingresso che protegge l'accesso esterno al vano scale non risulta legittimata da alcun titolo edilizio ed è pertanto abusiva.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

A solo titolo indicativo, secondo le informazioni e indicazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si evince quanto segue:

1. Le difformità rilevate all'interno della cantina e dell'abitazione si ritengono sanabili mediante presentazione di apposita pratica ed il pagamento delle sanzioni previste.

Per quanto concerne le parti comuni:

- Il varco carraio su via Dogali è sanabile mediante apposita pratica da presentare al comune il cui esito è però subordinato al rilascio del nulla osta dei vigili urbani, al buon esito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ed al pagamento delle relative sanzioni.
- Le difformità riguardanti il ripostiglio sono sanabili su presentazione di apposita pratica ed il pagamento della sanzione prevista.
- La bussola d'ingresso risulta completamente abusiva, non essendo stato reperito alcun titolo che ne legittimasse la costruzione, pertanto la sua sanabilità è subordinata alla possibilità della sua conservazione da un punto di vista paesaggistico.

Un aspetto non trascurabile è inoltre dato dal fatto che sia stata eretta su un bene comune (area esterna) il che rende necessaria in primis la regolarizzazione della sua posizione con i restanti comproprietari.

Per le regolarizzazioni e/o ripristini, laddove le opere non risultassero sanabili, in linea indicativa, si quantificano costi per € 10.000,00 circa (importo si ribadisce



indicativo).

() Ulteriori precisazioni al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella 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 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.

A tali aspetti si aggiunge l'incertezza sull'esito favorevole o meno con riferimento al vincolo ambientale e relativi pareri. 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 indicativo e/o 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 ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Treviso (Tv).



ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso risultano corrispondere allo stato di fatto.

Ciò in quanto, secondo l'incarico affidato dal Sig Giudice, sono state redatte ed aggiornate le nuove planimetrie catastali delle due unità immobiliari con i relativi accessori.

La pratica di accatastamento ha riguardato anche porzioni di fabbricato che non erano censite al catasto terreni.

L'intestazione della ditta in catasto non è comunque aggiornata, secondo le provenienze per successione, stante anche la mancanza di presentazione in catasto delle relative volture.

Al riguardo va infatti evidenziato che non risultano trascritte (probabilmente non presentate neppure all'Agenzia delle Entrate di Treviso) le due denunce di successione in morte dei genitori degli odierni esecutati.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

In atti presso la P.A. non si sono reperite dichiarazioni di conformità/regolare esecuzione degli impianti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione ricevuta dal Comune di Treviso non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

^^^

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE



La destinazione d'uso prevista dalla concessione edilizia rilasciata, così come anche catastalmente censito, è attualmente residenziale.

La zona in cui è inserito l'edificio è residenziale dallo strumento urbanistico vigente è la Z.T.O. B – *Insedimenti di formazione moderna* ed in particolare la sottozona B.3 – *Aree di completamento residenziale di bassa densità*.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile, all'atto dei sopralluoghi svolti, risultava occupato ed abitato dall'esecutato.

Effettuata la richiesta all'Agenzia Delle Entrate di Treviso, in data 24 ottobre 2025 si è avuta risposta con lettera prot. di ingresso n. 209973 del 15.10.2024 che riferisce che” in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui soggetti indicati, non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”.

SPESE CONDOMINIALI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'unità immobiliare è inserita in un edificio del tipo condominiale, comprendente altre unità abitative, con accessori.

Complessivamente quindi nello stabile vi sono 4 unità abitative con accessori.

Per quanto comunicato dalla proprietà non è nominato alcun amministratore di condominio e non vi sono tabelle millesimali redatte.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza,



vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto residenziale circondante il fabbricato, la vicinanza al centro storico del Comune di Treviso.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati, farmacie ecc. presenti nella zona e/o nelle zone vicine, la distanza del fabbricato dal centro storico del Comune di Treviso.

Si è quindi considerata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Treviso.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità abitative poste nelle vicinanze e con caratteristiche similari, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi).

Si stimano:

- abitazione piano

mq. 101 x € 1.900,00 € 191.900,00



- terrazzo		
mq. 18 x 0,25 x € 1.900,00	€	8.550,00
- locali accessori piano interrato		
mq. 85 x 0,30 x 1.900,00	€	<u>48.450,00</u>
Sommano	€	248.900,00
* riduzione al valore dell'immobile per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e secondo la vendita mediante asta a detrarre dal 10 al 25% =	arrotondati	- € <u>37.9000,00</u>
	residuano	€ 211.000,00
* a detrarre per costi regolarizzazione difformità a detrarre		- € <u>10.000,00</u>
	residuano	€ 201.000,00

(diconsi euro duecentounmila/00)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 08.08.2024, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

In data 23.09.2025 si è effettuato un ultimo aggiornamento delle visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.06.2011, trascritta in data 16.06.2011 ai n.ri 21192/4368 - a favore



di [REDACTED] con sede in Vicenza
CF [REDACTED]; durata di anni 10; capitale € 340.000,00 – Totale € 510.000,00;
contro [REDACTED] e [REDACTED] (genitori degli attuali esecutati, deceduti).

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
fondiario del 29.09.2011, trascritta in data 04.10.2011 ai n.ri 33334/6951 - a favore
di [REDACTED] con sede in Vicenza
CF [REDACTED]; durata di anni 15; capitale € 190.000,00 – Totale € 380.000,00;
contro [REDACTED] e [REDACTED] (genitori degli attuali esecutati, deceduti).

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobiliare del 29.08.2023 - trascrizione del 29.09.2023
ai n.ri 35623/25569, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Napoli – CF [REDACTED]

^^^

COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore
precedente, ai creditori intervenuti, al custode nominato ed agli esecutati mediante
raccomandata RR, copia dell'elaborato peritale.

Treviso, lì 21 ottobre 2025

ALLEGATI:

LOTTO 1°

- Estratto mappa – *Allegato n. 1*
- Visure catastali – *Allegato n. 2*
- Schede catastali – *Allegato n. 3*



- Elaborato planimetrico – *Allegato n. 3.1*
- 3SPC Variazione Catasto terreni – Allegato n. 3.2
- Documentazione fotografica – *Allegato n. 4*

LOTTO 2°

- Estratto mappa – *Allegato n. 5*
- Visure catastali – *Allegato n. 6*
- Schede catastali – *Allegato n. 7*
- Elaborato planimetrico – *Allegato n. 7.1*
- 3SPC Variazione Catasto terreni – Allegato n. 7.2
- Documentazione fotografica – *Allegato n. 8*

ALLEGATI PER ENTRAMBI I LOTTI

- Documentazione della P.A. - *Allegato n. 9*
- Atto di provenienza – *Allegato n. 10*
- Aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n. 11*
- Comunicazione Agenzia delle Entrate- locazioni – *allegato n.12*
- Foglio esecutati - *Allegato a parte*
- SCHEDE SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – *Allegato a parte*

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)

FIRMATO DIGITALMENTE

