

**TRIBUNALE DI TREVISO**

\* \* \* \* \*

**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 365/2022**

\* \* \* \* \*

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

nell'interesse di

[REDACTED]  
creditore intervenuto

[REDACTED]  
custode del compendio immobiliare pignorato

**Aste 33 S.r.l.**

\* \* \* \* \*

udienza del 18/09/2024

\* \* \* \* \*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE FINALE**

\* \* \* \* \*



## SOMMARIO

<b>A.0. Premessa introduttiva</b> .....	<b>3</b>
<b>B.0. Le operazioni peritali</b> .....	<b>3</b>
<b>C.0. Formazione dei lotti</b> .....	<b>5</b>
<b>1.0. Valutazione - Lotto</b> .....	<b>6</b>
1.1 Ubicazione e accessibilità del bene .....	6
1.2 Identificazione catastale .....	6
1.3 Confini del lotto .....	7
1.4 Servitù attive e/o passive e gravami .....	7
1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza .....	8
1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie .....	9
1.7 Descrizione generale del lotto .....	11
1.7.1 Dimensioni .....	11
1.7.2 Caratteristiche costruttive e finiture .....	13
1.7.3 Classificazione energetica .....	15
1.7.4 Area .....	15
1.8 Destinazione urbanistica - conformità .....	16
1.8.1 Destinazione urbanistica .....	16
1.8.2 Conformità urbanistica .....	16
1.8.3 Diffformità rilevate .....	17
1.9 Disponibilità dell'immobile .....	20
1.10 Divisibilità .....	21
1.11 Valutazione immobile .....	21
1.11.1 Stima del più probabile valore di mercato .....	25
1.11.2 Stima del valore di vendita forzata .....	27
<b>D.0. Scheda per la pubblicità straordinaria</b> .....	<b>30</b>
<b>E.0. Elenco documenti allegati</b> .....	<b>42</b>



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

Il giorno 08.09.2023, **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 11.09.2023.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Carità di Villorba (TV), in via Magenta civ.4 int. 3. Trattasi di appartamento al piano primo con magazzino e garage al piano interrato inserito all'interno del "Condominio Orizzonte".

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

In data 11.09.2023 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 Villorba (TV) per la verifica della legittimità dello stato di fatto. In data 26.02.2024 lo scrivente ha iniziato



il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia ubicato a Carità di Villorba (TV), in via Magenta civ.4 int. 3, 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 Villorba (TV) sulle autorizzazioni edilizie attraverso l'ufficio edilizia privata. In seguito si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso (Catasto terreni e Fabbricati). Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i documenti catastali ritenuti indispensabili per la corretta identificazione del bene pignorato (*cf. con allegati n.02-03-04*) consistenti in: visura catastale, estratto di mappa del catasto terreni e planimetrie catastali delle u.i..

Tenuto conto che il certificato notarile allegato agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stato redatto in data 26 ottobre 2022, lo scrivente ha ritenuto necessario eseguire un aggiornamento e una verifica dello stesso.

- In data 03 ottobre 2023 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento ed una verifica (*cf. 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 non è indicata l'Iscrizione del 05/09/2001 (Registro Particolare 6235 - Registro Generale 36339) del Notaio Domenico Curione rep. 146803 del 30/08/2001 relativa all'Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo successivamente estinta con contestuale stipulazione di nuovo mutuo fondiario (e conseguente iscrizione di Ipoteca Volontaria del 13/12/2006 (Registro Particolare 15773 - Registro Generale 61017) del Notaio Domenico Curione rep. 154757/24251 del 05/12/2006.

#### **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 primo con magazzino e garage al piano interrato inserito all'interno del "Condominio [REDACTED]" sito in via Magenta civ.4 a Carità di Villorba (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 Villorba (TV) - fraz. Carità - in via Magenta civ.4 int.3.

Trattasi di appartamento al piano primo con magazzino e garage al piano interrato inserito all'interno del "Condominio [REDACTED]".

L'accesso pedonale avviene da via Magenta ed è posto a circa 100 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

### 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Villorba (TV), Sezione Urbana B, Foglio 6, Particella 546, Subalterno 30, via Magenta, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 11 mq. (superficie catastale 12 mq.), Rendita Euro 24,43 (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Villorba (TV), Sezione Urbana B, Foglio 6, Particella 546, Subalterno 9, via Magenta, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani (superficie catastale 102 mq. (totale escluse aree scoperte 98 mq.)), Rendita Euro 573,27 (cfr. con allegato n.02);



### **1.3 CONFINI DEL LOTTO**

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

#### **Appartamento**

N - esterno, vano scale condominiale, altro appartamento  
E - esterno, vano scale condominiale  
S - esterno, passaggio condominiale  
W - esterno

#### **Magazzino**

N - corridoio condominiale  
E - esterno  
S - esterno  
W - altro magazzino

#### **Garage**

N - area di manovra comune esterna  
E - rampa comune  
S - corridoio condominiale  
W - altro garage

### **1.4 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, in particolare con le servitù di passaggio (a cavaliere della linea di confine nord del m.n.546, su strada larga metri cinque, insistente per metri 2,50 su detto mn.n. 546 e per metri 2,50 sulla parte nord del m.n. 545) e pattuizioni, note, di cui atto di modifica servitù del Notaio Turchetto Rosanna di Treviso rep.n.33770 del 26/11/1987 trascritto il 12 gennaio 1988 nn. 782/585 (cfr. con allegato n.01), 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 l'area coperta e scoperta del fabbricato ed ingresso, androne, scale e corridoi.

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 primo con magazzino e garage al piano



seminterrato, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 05/07/2001 repertorio n. 146623, rogante Notaio Curione Domenico iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 14/07/2001 ai nn. 28495/20207 e registrato a Treviso (TV) il 23/07/2001 al n. 5727/V (cfr. con allegato n.01).

#### 1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

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

##### TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
14.07.2001	28495	20207	Atto CV del 05/07/2001 rep.n. 146623 del Notaio Curione di Treviso		Sez.B - Fg.6- Mn.546 - Sub.9-30 Proprietà	1/1	
30.09.2022	38633	26831	Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/08/2022 rep.n. 5023/2022 del Tribunale di Treviso	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Sez.B - Fg.6- Mn.546 - Sub.9-30 Proprietà	1/1	Esecutato



**ISCRIZIONI**

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
05.09.2001	36339	6235	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 30/08/2001 rep.n. 146803 del Notaio Curione di Treviso		Sez.B - Fg.6- Proprietà	Mn.546 - Sub.9-30 1/1	
13.12.2006	61017	15773	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/12/2006 rep.n. 154757/24251 del Notaio Curione di Treviso		Sez.B - Fg.6- Proprietà	Mn.546 - Sub.9-30 1/1	
21.03.2007	13541	3373	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 15/03/2007 rep.n. 155143/24598 del Notaio Curione di Treviso		Sez.B - Fg.6- Proprietà	Mn.546 - Sub.9-30 1/1	
09.08.2019	32312	5351	Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 20/06/2019 rep.n. 1948/2019 del Tribunale di Treviso		Sez.B - Fg.6- Proprietà	Mn.546 - Sub.9-30 1/1	



## 1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento al piano primo con magazzino e garage al piano interrato come indicato nelle allegate planimetrie catastali (*cf. con allegato n.04*). L'accesso pedonale avviene da via Magenta ed è posto a circa 100 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	Ingresso	mq. 12,99	2,82 ml.
P. Primo	Cucina	mq. 10,37	2,82 ml.
P. Primo	Soggiorno-pranzo	mq. 20,50	2,82 ml.
P. Primo	Camera	mq. 16,12	2,82 ml.
P. Primo	W.c.	mq. 3,16	2,82 ml.
P. Primo	Bagno	mq. 4,29	2,82 ml.
P. Primo	Camera	mq. 9,78	2,82 ml.
P. Primo	Guardaroba	mq. 7,14	2,82 ml.
<b>P. Primo</b>	<b>TOTALE</b>	<b>mq. 73,40</b>	
P. Interrato	Magazzino	mq. 4,07	
P. Interrato	Garage	mq. 11,62	



<b>P. Interrato</b>	<b>TOTALE</b>	<b>mq. 20,62</b>	
P. Primo	Terrazza	mq. 2,52	
P. Primo	Terrazza	mq. 2,52	
P. Primo	Terrazza	mq. 5,78	
P. Primo	Terrazza	mq. 2,50	

Per la disposizione dei locali si rimanda alle planimetrie catastali allegare (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. 0,250 Per terrazze in piena proprietà;
- Cf. 0,500 Per magazzini e garage in piena proprietà;

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



DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Vani principali	mq. 100,25	1,000	mq.100,25
Terrazze	mq. 13,32	0,250	mq. 3,33
Magazzino	mq. 5,58	0,500	mq. 2,79
Garage	mq. 13,46	0,500	mq. 6,73
<b>TOTALE</b>			<b>mq.113,10</b>

#### 1.7.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Il solaio interpiano tra piani interrato/terra e terra/primo pare costituito da intonaco, solaio in latero-cemento tipo bausta, massetto di cemento e pavimento in piastrelle.

Le pareti perimetrali sono formate da muratura in laterizio intonacate ambo i lati.

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

Le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacato ambo lati.

Gli infissi esterni sono in legno con singolo vetro, dotati di tapparelle in PVC.

Il portoncino d'ingresso è con finitura in legno.

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 di tutti i locali compreso garage e magazzino (*cf. 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 molto rovinati (in alcune zone risultano rimossi con il massetto a vista).

Il bagno ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di media dimensione ed è dotato di lavabo, w.c., bidet e piatto doccia. Si evidenzia la manomissione del pavimento fronte doccia (forse nella sostituzione da vasca a piatto doccia) come da foto 12 (*cf. con allegato n. 10*).

Il w.c. ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di media dimensione ed è dotato di lavabo, w.c., bidet e lavatrice.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, realizzato sottotraccia, con prese e punti luce nei vari locali (alcuni punti presa risultano manomessi).

In tutti i locali sono installati termosifoni di colore chiaro, posizionati principalmente lungo le pareti



perimetrali verso l'esterno con collegate delle valvole termostatiche.

Si precisa inoltre che la fornitura del riscaldamento e dell'acqua potabile non è ad uso esclusivo ma bensì è gestiti da contatore condominiale.

**Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi scarso.**

### **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 degli enti e spazi comuni condominiali, ai sensi di legge e titoli di provenienza ed in particolare l'area coperta e scoperta del fabbricato ed ingresso, androne, scale e corridoi.



## **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 Villorba (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*).

Inoltre ricade nella fascia di rispetto metanodotto ed elettrodotto ai sensi dell'art. 81 delle Norme Tecniche Operative (*cfr. con allegato n. 06*).

### **1.8.2 CONFORMITA' URBANISTICA**

Premesso

- che il bene immobile pignorato è costituito da un appartamento al piano primo con magazzino e garage al piano interrato inserito all'interno del "Condominio [REDACTED]";

- che la prima denuncia catastale risale al 26 agosto 1975;

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio Tecnico "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Villorba (TV), lo scrivente ha potuto accertare che in riferimento al bene immobile pignorato risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:



1. Autorizzazione Edilizia - Pratica n.281/75 del 16 luglio 1975 prot. n. 4911 (*cfr. con allegato n.07*);
2. Concessione Edilizia n.595/87 del 18 gennaio 1988 (riguardante la recinzione del condominio di divisione verso altri fabbricati);
3. Autorizzazione di Abitabilità n. 7338 del 14 novembre 1975 (*cfr. con allegato n.08*);

A seguire il Condominio, per provvedere con un intervento di riqualificazione energetica "c.d. Superbonus" ai sensi del D.L. 34/2020 art.119 e successiva conversione in L.77/2020, ha predisposto la seguente pratica edilizia (*cfr. con allegato n.08*) che però non ha avuto seguito:

1. C.I.L.A.S. prot.49256 del 28/11/2022

### **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 Villorba (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- Modifiche interne e prospettiche;

### CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili ai sensi di quanto previsto al



punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione



peritale.

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

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

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

Nel caso in specie, trattandosi di modifiche interne e prospettiche, il costo degli oneri per la sanatoria è stato stimato in circa 1.032,00 Euro (diconsi Euro milletrentadue//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 3.500,00 Euro (diconsi Euro tremilacinquecento//00).

**Si stima il tutto in circa 4.532,00 Euro (diconsi Euro quattromilacinquecentotrentadue//00).**



## **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 05/07/2001 repertorio n. 146623, rogante Notaio Curione Domenico iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 14/07/2001 ai nn. 28495/20207 e registrato a Treviso (TV) il 23/07/2001 al n. 5727/V (*cf. con allegato n.01*).

Il suddetto titolo legittimante in possesso ha, ovviamente, data certa anteriore alla data del pignoramento.

2) Contratti di locazione:

**Non sussistono contratti di locazione in essere** come verificato in data 11 ottobre 2023 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso (*cf. 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 occupata dalle figlie degli esecutati.



### **1.10 DIVISIBILITA'**

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

- sub. 9 (abitazione-magazzino): quota di 1/1;
- sub. 30 (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 obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

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



- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali, come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita. Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare ed edilizio. Il valore commerciale o valore di mercato è presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo base dell'asta.



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

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

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

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.	Valore	€/mq.
	Lorda	Compravendita	
Appartamento in via Udine (compravendita 2023 -immobile anno 1973)	mq. 107	€ 82.300,00	769,16
Appartamento in via Galvani (compravendita 2024 - immobile anno 1974)	mq.115	€ 106.200,00	923,47
Appartamento in via Piave (Esecuzione immobiliare 2023 - immobile anno 2005)	mq. 70	€ 75.900,00	1084,29

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 scarso, 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 900,00.

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

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

mq.113,10 x Euro/mq. 900,00 = Euro 101.790,00

#### **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 proprietari 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 alla data del 14 marzo 2024 l'unità immobiliare (appartamento, magazzino e garage) ha un debito nei confronti del "Condominio [REDACTED]" (Creditore intervenuto nella procedura) riguardante l'anno precedente e quello in corso di € 15047,31 con un importo di gestione annuale ordinaria quantificabile in circa 4500,00 €/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 € 9.000,00 (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 101.790,00
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 -3532,00
Valore ridotto	Euro 98.258,00
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro -19.651,60
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c.	Euro -9.000,00
<b>Valore finale di vendita forzata</b>	<b>Euro 69.606,40</b>

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 70.000,00 (diconsi Euro settantamila//00).



**TRIBUNALE DI TREVISO**

\* \* \* \* \*

**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 365/2022**

\* \* \* \* \*

**LOTTO 1 - SCHEDA PER PUBBLICITA'**

**BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO**

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato a Carità di Villorba (TV), in via Magenta civ.4 int. 3. Trattasi di appartamento al piano primo con magazzino e garage al piano interrato inserito all'interno del "Condominio [REDACTED]".

**UBICAZIONE**

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), a Villorba (TV) - fraz. Carità - in via Magenta civ.4 int.3.

Trattasi di appartamento al piano primo con magazzino e garage al piano interrato inserito all'interno del "Condominio Orizzonte".

L'accesso pedonale avviene da via Magenta ed è posto a circa 100 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.



#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

- N.C.E.U. Comune di Villorba (TV), Sezione Urbana B, Foglio 6, Particella 546, Subalterno 30, via Magenta, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 11 mq. (superficie catastale 12 mq.), Rendita Euro 24,43 (cfr. con allegato n.02);
- N.C.E.U. Comune di Villorba (TV), Sezione Urbana B, Foglio 6, Particella 546, Subalterno 9, via Magenta, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani (superficie catastale 102 mq. (totale escluse aree scoperte 98 mq.)), Rendita Euro 573,27 (cfr. con allegato n.02);

#### **CONFINI**

Trattasi di appartamento al piano primo con magazzino e garage al piano interrato inserito all'interno del "Condominio [REDACTED]" con i seguenti confini (cfr. con allegato n.02 e n.03):

#### **Appartamento**

- N - esterno, vano scale condominiale, altro appartamento
- E - esterno, vano scale condominiale
- S - esterno, passaggio condominiale
- W - esterno

#### **Magazzino**

- N - corridoio condominiale
- E - esterno



S - esterno

W - altro magazzino

#### **Garage**

N - area di manovra comune esterna

E - rampa comune

S - corridoio condominiale

W - altro garage

#### **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, in particolare con le servitù di passaggio (a cavaliere della linea di confine nord del m.n.546, su strada larga metri cinque, insistente per metri 2,50 su detto mn.n. 546 e per metri 2,50 sulla parte nord del m.n. 545) e pattuizioni, note, di cui atto di modifica servitù del Notaio Turchetto Rosanna di Treviso rep.n.33770 del 26/11/1987 trascritto il 12 gennaio 1988 nn. 782/585 (*cf. con allegato n.01*), 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 l'area coperta e scoperta del fabbricato ed ingresso, androne, scale e corridoi.

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 primo con magazzino e garage al piano seminterrato, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 05/07/2001 repertorio n. 146623, rogante Notaio Curione Domenico iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 14/07/2001 ai nn. 28495/20207 e registrato a Treviso (TV) il 23/07/2001 al n. 5727/V (*cf. con allegato n.01*).

#### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

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



### TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
14.07.2001	28495	20207	Atto CV del 05/07/2001 rep.n. 146623 del Notaio Curione di Treviso		Sez.B - Fg.6- Mn.546 - Sub.9-30 Proprietà	1/1	
30.09.2022	38633	26831	Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/08/2022 rep.n. 5023/2022 del Tribunale di Treviso	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Sez.B - Fg.6- Mn.546 - Sub.9-30 Proprietà	1/1	Esecutato

### ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
05.09.2001	36339	6235	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 30/08/2001 rep.n. 146803 del Notaio Curione di Treviso		Sez.B - Fg.6- Mn.546 - Sub.9-30 Proprietà	1/1	
13.12.2006	61017	15773	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/12/2006 rep.n. 154757/24251 del Notaio Curione di Treviso		Sez.B - Fg.6- Mn.546 - Sub.9-30 Proprietà	1/1	



21.03.2007	13541	3373	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 15/03/2007 rep.n. 155143/24598 del Notaio Curione di Treviso	Sez.B - Fg.6- Mn.546 - Sub.9-30		
				Proprietà	1/1	
09.08.2019	32312	5351	Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 20/06/2019 rep.n. 1948/2019 del Tribunale di Treviso	Sez.B - Fg.6- Mn.546 - Sub.9-30		
				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 primo con magazzino e garage al piano interrato come indicato nelle allegate planimetrie catastali (*cf. con allegato n.04*). L'accesso pedonale avviene da via Magenta ed è posto a circa 100 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.84,35 oltre a mq. 13,32 di terrazza.

Inoltre l'unità al piano interrato ha un magazzino ed un garage per una superficie calpestabile di mq.15,69.



La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq. 113,10.

L'alloggio in oggetto è composto dai seguenti vani:

P.Primo: Ingresso/corridoio, Cucina, Soggiorno-pranzo, camera singola, camera matrimoniale, w.c., bagno, guardaroba e terrazze.

P.Interrato: Magazzino e 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 inoltre che la fornitura del riscaldamento e dell'acqua potabile non è ad uso esclusivo ma bensì è gestiti da contatore condominiale.

**Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi scarso.**

#### **SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA**

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Villorba (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*);

- risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:

1. Autorizzazione Edilizia - Pratica n.281/75 del 16 luglio 1975 prot. n. 4911 (*cf. con allegato n.07*);
2. Concessione Edilizia n.595/87 del 18 gennaio 1988 (riguardante la recinzione del condominio di divisione verso altri fabbricati);
3. Autorizzazione di Abitabilità n. 7338 del 14 novembre 1975 (*cf. con allegato n.08*);

A seguire il Condominio, per provvedere con un intervento di riqualificazione energetica "c.d. Superbonus" ai sensi del D.L. 34/2020 art.119 e successiva conversione in L.77/2020, ha predisposto la seguente pratica edilizia (*cf. con allegato n.08*) che però non ha avuto seguito:

1. C.I.L.A.S. prot.49256 del 28/11/2022

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 Villorba (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- Modifiche interne e prospettiche;

#### CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili ai sensi di quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici,



in indirizzo prudenziale, cioè al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

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

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

Nel caso in specie, trattandosi di modifiche interne e prospettive, il costo degli oneri per la sanatoria è stato stimato in circa 1.032,00 Euro (diconsi Euro



milletrentadue//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 3.500,00 Euro (diconsi Euro tremilacinquecento//00).

**Si stima il tutto in circa 4.532,00 Euro (diconsi Euro quattromilacinquecentotrentadue//00).**

#### **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 occupata dalle figlie degli esecutati.

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

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

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 101.790,00
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 -3532,00



Valore ridotto	Euro 98.258,00
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro -19.651,60
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c.	Euro -9.000,00
<b>Valore finale di vendita forzata</b>	<b>Euro 69.606,40</b>

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 70.000,00 (diconsi Euro settantamila//00).



**E.0. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI**

01. Atto di compravendita;
02. Visura catastale;
03. Estratto mappa catastale;
04. Planimetrie catastali;
05. Elenco formalità;
06. Estratto del Piano degli Interventi Comune di Villorba(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 43 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, 13 giugno 2024

il C.T.U. Incaricato  
geon. Fabio Cian

