

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Leonardo Bianco

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 62/2023

Esperto stimatore: Salvalaio Geometra Loris di Zenson di Piave

Data nomina dell'Esperto: 08 Gennaio 2024

Data accettazione incarico e giuramento telematico: 09 Gennaio 2024

Data udienza di comparizione delle parti: 02 Ottobre 2024

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Salvalaio Loris, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n° 2258 nonché nell'albo nazionale dei C.T.U. del Tribunale di Treviso, con studio in Zenson di Piave (TV) Via Carlo Ederle n. 2 (tel./fax. 0421 55737) è stato nominato Esperto Stimatore con ordinanza del 08/01/2024 dal G.E. Dott. Leonardo Bianco del Tribunale di Treviso nella procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 62/2023



INDICE SINTETICO

La presente relazione risulta così articolata come da seguente indice. Essa risponde ai quesiti seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale valutazione estimativa è inoltre completa di documentazione cartacea, grafica e fotografica ad essa unitamente allegata.

| | |
|---|----|
| <u>QUESITO</u> | 3 |
| <u>1 – PREMESSE INTRODUTTIVE</u> | 3 |
| <u>2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI</u> | 3 |
| <u>3 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE</u> | 5 |
| <u>4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI</u> | 5 |
| <u>5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA</u> | 5 |
| <u>6 – CREDITORI INTERVENUTI</u> | 6 |
| <u>7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</u> | 6 |
| <u>8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLO 2, 6 e 7</u> | 6 |
| <u>9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u> | 6 |
| <u>10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI</u> | 7 |
| <u>11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u> | 9 |
| <u>12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA</u> | 9 |
| <u>13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI</u> | 9 |
| <u>14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ URBANISTICHE / EDILIZIE</u> <u>RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO</u> | 9 |
| <u>15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI FINI</u> <u>DELLA SANABILITÀ URBANISTICO / EDILIZIA</u> | 10 |
| <u>16 – SPESE CONDOMINIALI</u> | 11 |
| <u>17 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE</u> | 11 |
| <u>18 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO</u> | 11 |
| <u>19.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILI</u> | 12 |
| 19.1) <i>Calcolo del valore unitario a metro quadro</i> | 12 |
| 19.2) <i>Calcolo delle superfici commerciali</i> | 14 |
| 19.3) <i>Calcolo del valore di mercato</i> | 14 |
| 19.4) <i>Valutazione con stima finale degli immobili</i> | 14 |
| <u>20 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA</u> | 15 |
| <u>21 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE SUL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI</u> | 15 |
| <u>22 – ELENCO ALLEGATI</u> | 16 |



QUESITO

“QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA”

Procedura esecutiva n. 62/2023 R.G. - Art. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015 e secondo le istruzioni allegate all'incarico.

1 – PREMESSE INTRODUTTIVE

Lo scrivente SALVALAIO geom. LORIS, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n. 2258 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, ha prestato giuramento in via telematica in data 09/01/2024, con l'incarico di valutare il bene di cui in epigrafe alla data attuale.

Obiettivo della seguente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta e nella fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in una vendita giudiziale forzata.

Il sottoscritto, dopo aver letto il quesito posto dal G.E. ed aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere all'immobile, ha eseguito due sopralluoghi in loco, di cui uno preliminare e l'altro con il custode giudiziale e un collaboratore di studio, accertando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, qualitative e quantitative, nonché lo stato di manutenzione e di conservazione del compendio staggito.

La descrizione è stata divisa in capitoli, rispondendo alle domande del quesito, con relativi allegati inseriti alla fine del presente rapporto estimativo di valutazione.

Come richiesto nel provvedimento d'incarico è stato accertato dall'esperto stimatore che l'immobile è stato realizzato negli anni 1958 – 1963 dall'istituto autonomo case popolari (ex INA-CASA ora ATER) in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Gli immobili non rientrano però nella casistica di cui ai commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020.

Accertata la realizzazione dell'edificio per conto dell'Istituto Autonomo Case Popolari, ex INA-CASA ora Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale, l'esperto stimatore ha ritenuto opportuno contattare l'A.T.E.R. di Treviso al fine di avere maggiori informazioni in merito ad una possibile prelazione sulla vendita dell'immobile pignorato da parte della stessa, ricevendo risposta negativa in data 06/02/2024 prot. n. 0002212 – cod. 108615130101 - 2543 (cfr. all.to n. 1).

Tutto ciò premesso, l'Esperto si accinge allo svolgimento del compito affidatogli dall'Ill.mo Giudice Dott. Leonardo Bianco con decreto di nomina del 08/01/2024.

2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI

L'immobile oggetto della presente stima è situato in provincia di Treviso, nel Comune di Treviso in Via Umbria al civico n. 3.

Il sottoscritto C.T.U. precisa che la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Tribunale coincide con i dati risultanti dagli atti catastali consentendo l'esatta individuazione con la situazione attuale trovata in loco, come di seguito descritto più dettagliatamente.

Dati geografici della posizione del fabbricato:

Latitudine: 45° 40' 48,4" N



Longitudine: 12° 12' 59,3" E

Altitudine: 37 m. s.l.m.m.

Classificazione sismica: zona 2 (sismicità medio-alto)

Classificazione climatica: zona E 2.378 GG

Dalla lettura degli atti e dei documenti di causa, nonché dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, l'Esperto ha accertato che il compendio immobiliare in oggetto è così catastalmente allibrato (cfr. all.to n. 2 visura per soggetto prot. n. T130488/2024 del 11/01/2024):

Abitazione civ. n. 3

Abitazione ad uso residenziale con relativo magazzino sito nel Comune di Treviso (TV) – Via Umbria n. 3 – Sez. urb. A Fg. 6 mapp. 1607 **sub. 11** – piano S1-4° – Cat. A/3 cl. 4 – consistenza vani 7,0 – superficie catastale totale: 136 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 129 mq. – R.C. € 614,58 (cfr. all.to n. 3 scheda catastale prot. n. T133831 del 11/01/2024 ultima in atti). L'esperto evidenzia che gli identificativi catastali riportati nella parte superiore della planimetria catastale, Sezione A Foglio 6 Mappale 664 sub. 11, risultano attualmente variati a seguito di un allineamento delle mappe e conseguente modifica di identificativo del 05/09/2007 pratica n. TV0391407 in atti dal 05/09/2007 (n. 17447.1/2007), ma la stessa scheda risulta attualmente associata in modo corretto al nuovo identificativo catastale. Altra imprecisione riportata nella scheda catastale è l'indicazione del piano a cui si trova il magazzino (sempre sub. 11) come piano terra mentre nella realtà si trova al piano seminterrato.

Confini: dalla mappa catastale il mappale 1607 è costituito dall'intero sedime del fabbricato. Lo stesso è circondato lungo i lati Nord, Sud ed Ovest dal mappale 1224, area scoperta adibita a manovra e parcheggio veicoli, mentre lungo il lato Est si affaccia sulla pubblica Via Emilia (cfr. all.to n. 4 estratto di mappa catastale con protocollo pratica T131521/2024 del 11/01/2024 in formato A4 con evidenziato in colore rosso il mappale in oggetto).

Nello specifico l'appartamento staggito ubicato al quarto piano affaccia a Nord direttamente sulla pubblica Via Umbria, ad Est con la Via Emilia e a Sud con lo scoperto comune mentre ad Ovest confina con altra unità immobiliare di terzi e il vano scale e ascensore condominiale. Per quanto riguarda il magazzino al piano seminterrato, lo stesso ha accesso dalla corsia comune da Nord, confina invece ad Est ed Ovest con locali accessori di altra proprietà e a Sud risulta in parte a ridosso del terreno ed in parte affacciato all'area esterna (cfr. all.to n. 5 elaborato planimetrico prot. n. T131009 del 11/01/2024 con relativo elenco dei subalterni assegnati pratica n. T131011 di pari data. Si segnala l'imprecisione riportata nell'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni dove il sub. 11, immobile staggito, viene indicato al piano terzo, anziché al piano quarto. Tale errore non inficia sull'individuazione univoca del bene in quanto la relativa planimetria catastale risulta corretta).

Accesso: l'accesso al condominio avviene dal portone d'ingresso situato sul lato Nord direttamente dalla pubblica Via Umbria. Non è presente alcuna recinzione o cancello a delimitare la proprietà, in quanto i confini del mappale, come anzi detto, coincidono con il sedime del fabbricato stesso.

Stato del lotto: l'abitazione sita al piano quarto al momento del sopralluogo eseguito congiuntamente con il custode giudiziale e da un collaboratore del CTU risulta



occupata dall'esecutato "1" con la propria famiglia ad eccezione dell'esecutata "2" che risulta cancellata per irreperibilità accertata in data 27/01/2014 (cfr. all.to n. 6 certificato cumulativo di residenza e stato famiglia rilasciato dall'Ufficiale di anagrafe del Comune di Treviso in data 05/03/2024). Il sottoscritto ha inoltre accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso che non esiste alcun contratto di locazione / affitto / comodato stipulato dagli esecutati per l'immobile staggito (cfr. all.to n. 7).

3 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Con atto di compravendita del 11/03/2004 rep. n. 57445 racc. n. 13485 a rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso registrato a Treviso il 16/03/2004 al n. 3141/1T ed ivi trascritto il 17/03/2004 ai nn. 11666/7358 gli esecutati hanno acquistato gli immobili su descritti. All'articolo 3 del predetto atto viene riportata la seguente dicitura "*La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a norma di legge, in particolare sull'area scoperta*" (cfr. all.to n. 8 titolo notarile di compravendita).

4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI

Tenuto conto delle caratteristiche e della funzionalità dell'alloggio e del magazzino, il sottoscritto valuta che non sia né opportuna né giustificata la vendita divisa essendo catastalmente un'unica unità immobiliare. L'esperto tenuto conto delle caratteristiche morfologiche, vista la tipologia, la consistenza e l'accessibilità dell'immobile staggito, ha valutato che lo stesso non si presta ad una suddivisione in lotti, **risultando quindi indivisibile e pertanto propone la formazione di un unico lotto** ai fini della vendita forzata di cui alla presente valutazione estimativa.

5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA

- Esecutato "1" proprietario per la quota di 1/2
- Esecutata "2" proprietaria per la quota di 1/2 (cfr. all.to n. 9 elenco dati esecutati e creditore precedente).

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione ipo-catastale ventennale depositata in Cancelleria del Tribunale di Treviso – sezione Esecuzioni Immobiliari, verificando che la stessa è idonea a dimostrare la titolarità dei diritti reali e l'esistenza di gravami e formalità pregiudizievoli in capo al bene e ai soggetti esecutati. Il sottoscritto ha analizzato il certificato notarile depositato agli atti di causa a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo, richiedendo pertanto copia del solo atto notarile di compravendita con cui gli esecutati sono divenuti proprietari per l'intero dei beni oggetto di stima (cfr. all.to n. 8 titolo notarile di provenienza).

Si evidenzia che l'identificativo originario mappale 664 citato nell'atto di compravendita del Notaio Paolo Talice del 11/03/2004 repertorio n. 57445 (vedi all.to n. 8) risulta ora soppresso per variazione identificativo per allineamento mappe ed è stato generato il nuovo identificativo catastale mappale 1607, come descritto al capitolo 2 del presente elaborato.



6 – CREDITORI INTERVENUTI

- Creditore procedente
(cfr. all.to n. 9 elenco dati eseguiti e creditore)

7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

Nel ventennio preso in esame dalla certificazione notarile fino alla data del 23/03/2023, il bene pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE** del 17/03/2004: Registro Particolare 2708 Registro Generale 11667
Pubblico ufficiale TALICE PAOLO Repertorio 57446/13486 del 11/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in TREVISO (TV)
SOGGETTI DEBITORI
- TRASCRIZIONE** del 24/02/2023: Registro Particolare 4921 Registro Generale 6883
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP PRESSO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 117 del 18/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TREVISO (TV)

Sono state eseguite nuove visure ipotecarie aggiornate in data 22/07/2024 che hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli (cfr. all.to n. 10):

- ISCRIZIONE** del 02/02/2024: Registro Particolare 559 Registro Generale 4042
Pubblico ufficiale TALICE PAOLO Repertorio 57446 del 11/03/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in TREVISO (TV)
SOGGETTI DEBITORI

8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLO 2, 6 e 7

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al 11/01/2024 (cfr. all.to nn. 2-3-4-5) mentre quella indicata al capitolo 7) risulta aggiornata al 22/07/2024 (cfr. all.to n. 10).

Inoltre sulla base della verifica effettuata nel fascicolo telematico del Tribunale di Treviso non risultano ulteriori creditori intervenuti oltre a quelli già indicati al capitolo 6).

9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'Esperto stimatore, dopo aver proceduto con gli accertamenti di natura urbanistica/edilizia, ipotecaria e catastale presso i pubblici uffici, ha effettuato un primo sopralluogo preliminare nel sito in data 25/01/2024 per prendere visione dello stato dei luoghi e verificare lo stato di consistenza esterno dell'immobile staggito e successivamente, in accordo con il custode giudiziale, ha fissato per il giorno



20/02/2024 il sopralluogo in loco per lo svolgimento delle operazioni peritali complete, sia all'interno che all'esterno del bene pignorato. In tale data è stato possibile accedere all'intero compendio immobiliare staggito alla presenza dell'esecutato "1" e del legale incaricato dallo stesso, del custode giudiziale e di un collaboratore del C.T.U. (cfr. all.to n. 11 - processo verbale di apertura delle operazioni peritali). Nell'occasione il sottoscritto ha definito lo stato di consistenza dell'immobile, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, architettoniche, lo stato di manutenzione e di conservazione, la rispondenza alla legittimità urbanistica, le eventuali difformità ed abusività edilizie ed infine ha eseguito i rilievi tecnici di rito con relativa documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare.

10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

L'abitazione sita al piano quarto con relativo magazzino pertinenziale al piano seminterrato fanno parte del complesso condominiale denominato "B 18" situato in via Umbria al civico n. 3, angolo Via Emilia, a circa 3 chilometri dal centro del Comune di Treviso (cfr. inquadramento generale dell'allegato n. 12 con relativa documentazione fotografica).

Il complesso residenziale si sviluppa su sei piani (foto n. 01), con un ingresso, vano scale e ascensore condominiali ed è così composto: al piano seminterrato si trovano magazzini, un locale ascensore, una centrale termica centralizzata, due locali comuni e corridoi di accesso ai vari magazzini. I piani superiori, dal primo al quinto, sono costituiti da 2 alloggi su ciascun piano mentre al piano sesto troviamo la terrazza condominiale che funge da copertura dove troviamo anche dei locali comuni (stenditoio, lavatoio, vano ascensore ed un altro locale). L'edificio esternamente si presenta in sufficiente stato di conservazione e di manutenzione con facciate tinteggiate di colore verde con fascia di colore bianco in corrispondenza dei solai che individuano i vari piani (foto n. 02). L'area circostante al condominio è adibita a zona di manovra, con posti auto ricavati sul lato Ovest del condominio (foto n. 03) mentre sul lato Nord troviamo la pubblica via Umbria e sul lato Est la via Emilia.

PIANO SEMINTERRATO e QUARTO – abitazione con magazzino sub. 11

PIANO SEMINTERRATO

Il magazzino al piano seminterrato presenta una superficie di circa mq. 11,72 ed un'altezza di ml. 2,16 (foto n. 04) avente accesso internamente attraverso una porta in legno di dimensioni 0,70 ml. x 1,85 ml. che si collega al corridoio condominiale. Il pavimento è costituito da cemento liscio e le pareti sono tinteggiate parzialmente di bianco.

Rifiniture ed impianti

Il locale ispezionato è dotato di luce e presa elettrica.

PIANO QUARTO

L'abitazione oggetto di stima si trova al quarto piano, raggiungibile dal vano scale condominiale dotato di ascensore il quale risulta funzionante al momento del sopralluogo. L'appartamento è composto da: un ingresso di mq. 9,51 (foto nn. 05-06) che funge da collegamento fra una cucina-soggiorno di mq. 22,04 (foto nn. 07-08-09), un ripostiglio di mq. 2,63 (foto n. 10) e due camere da letto (camera "1" e "2") rispettivamente di mq. 16,40 (foto n. 11) e mq. 7,93 (foto n. 12). Dallo stesso ingresso si accede al disimpegno notte di mq. 5,60 che collega un locale W.C. di mq.



3,76 (foto nn. 13-14), con accesso ad una veranda di mq. 2,51 nella quale è posizionato un lavatoio (foto n. 15), un bagno di mq. 3,86 (foto nn. 16-17) e due camere (“3” e “4”) rispettivamente di mq. 13,77 (foto nn. 18-19) e mq. 15,96 (foto nn. 20-21). La cucina-soggiorno è dotata di un poggiole di mq. 3,36 (foto n. 22) esposto sul lato Sud e condivide con la camera “2” e la camera “3” una terrazza di mq. 12,64 (foto n. 23). La camera “1” si affaccia a Sud su un poggiole di mq. 4,28.

Tutto il piano misura un'altezza netta utile di ml. 3,00 (cfr. all.to n. 13 piante piano seminterrato e piano quarto dello stato rilevato in sede di sopralluogo del 20/02/2024).

La pavimentazione dell'ingresso e del corridoio notte è in materiale plastificato di colore marrone finto piastrelle, mentre in cucina e nelle camere “3” e “4” troviamo una pavimentazione in piastrelle tipo marmette di vari colori. La camera “2” ha piastrelle in marmette con sfumature beige. Il locale W.C. presenta pavimento costituito da piastrelle in ceramica di colore giallo e rivestimento parietale di colore bianco con fascia inferiore realizzata con le stesse piastrelle del pavimento ed è dotato di doccia, lavandino e water. Il bagno ha una pavimentazione in piastrelle quadrate in ceramica di colore azzurro e rivestimento delle pareti in piastrelle tipo mosaico di colore azzurro con una greca nella parte superiore. Lo stesso è dotato di vasca, water, bidet e lavandino.

L'intero appartamento ha pareti e soffitti tinteggiati di bianco ma si evidenzia in particolare che le pareti e i soffitti della cucina, del corridoio notte, del bagno e delle camere presentano macchie scure, tipo muffa, derivanti probabilmente da una mancanza di aerazione e tinteggiatura dei locali (foto nn. 24-25-26-27).

Rifiniture ed impianti

Le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino d'ingresso è del tipo normale con caratteristiche dell'epoca anni '60. I serramenti esterni sono costituiti da finestre o porte finestre in legno senza vetro-camera con cassonetto a rullo per gli avvolgibili. La veranda è dotata di controfinestra con telaio in alluminio installata, secondo le risultanze agli atti del Comune di Treviso, a fine dell'anno 2001.

Sono presenti i radiatori tradizionali installati negli anni '60 ma al momento del sopralluogo non erano funzionanti in quanto l'unità immobiliare non è dotata di caldaia. Attualmente per il riscaldamento invernale vengono utilizzate delle stufette elettriche. Per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler posizionato sopra alla porta del W.C. (foto n. 28) ma attualmente non risulta utilizzato (la famiglia dell'esecutato utilizza infatti pentole di acqua calda per fare il bagno, come dichiarato dallo stesso nel verbale di apertura delle operazioni peritali del 20/02/2024 - cfr. all.to n. 11). Esiste la predisposizione per l'allaccio della caldaia nella terrazza lato Est dove è stata installata negli anni 2015-2016 una canna fumaria esterna in acciaio inox a doppia parete a seguito della presentazione di una CILA al Comune in data 03/08/2015. Gli impianti idrico, gas ed elettrico sono funzionanti ma presso il Comune di Treviso non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i. Il contatore della corrente si trova nel corridoio condominiale al piano terra dove si accede ai magazzini (foto n. 29), il contatore dell'acqua si trova nel corridoio interno del vano scale condominiale sotto la rampa (foto n. 30) mentre quello del gas è collocato all'esterno nell'apposita cassetta a ridosso della parete condominiale lato Est (foto n. 02).



11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

È stata esperita una ricerca sul portale della Regione Veneto, Ve.net.energia-edifici, onde verificare l'esistenza dell'A.P.E. ma tale ricerca non ha fornito alcun risultato. La redazione dell'APE non è a carico della procedura esecutiva.

A titolo indicativo si ritiene che l'intero immobile, considerando l'epoca di costruzione, l'involucro edilizio, lo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo e la qualità delle finiture e gli impianti, possa appartenere alla classe più bassa (G) rispetto agli indici attuali di efficienza energetica, con costi energetici di gestione medio – alti.

12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Treviso con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 14/03/2023 ha approvato la Variante parziale n. 6 al Piano degli Interventi, la quale classifica la zona in cui ricade il condominio in aree di completamento residenziale di alta densità B.1/36 (cfr. all.to n. 14). L'immobile risulta altresì ricadere all'interno della fascia di rispetto delle risorse idriche normata dall'art. 25.6 delle N.T.O. ed all'interno dell'area delle nuove centralità urbane dei quartieri periferici normata dall'art. 4.1 delle stesse N.T.O. Con la variante n. 6 al Piano degli Interventi sono stati inoltre introdotti alcuni tematismi fra cui gli edifici e compendi dell'architettura del '900, di cui il condominio fa parte, ricompresi nell'art. 20.2 delle N.T.O.

13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI

(Documentazione reperita presso il Comune di Treviso)

Il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti e ai documenti amministrativi presso il Comune di Treviso, per prendere visione ed ottenere il rilascio di copia dei titoli edilizi abilitativi e degli elaborati grafici allegati, relativi all'immobile oggetto di stima.

L'Esperto ha reperito le seguenti situazioni edilizie in ordine cronologico:

- Licenza Edilizia n. 585 del 03/05/1958 rilasciata alla gestione Ina-Casa presso Istituto Autonomo Case Popolari (cfr. all.to n. 15);
- Autorizzazione di abitabilità prot. gen. n. 31832 del 07/12/1964 (cfr. all.to n. 16)
- Autorizzazione per l'installazione di veranda lato nord prot. gen. N. 54901/00 del 0705/2001 Spec. N. 36/15-01 (cfr. all.to n. 17);
- Comunicazione di inizio lavori presentata al Comune di Treviso in data 01/12/2001 prot. n. 93490 per la chiusura parziale della terrazza a seguito di installazione della veranda in alluminio anodizzato da eseguire a filo muro con allegato il verbale favorevole dell'assemblea straordinaria del Condominio B18 firmato da tutti i condomini in data 25/10/2000 (cfr. all.to n. 18);
- CILA per l'installazione di numero due canne fumarie esterne in acciaio inox a doppia parete sui lati Est ed Ovest dell'edificio prot. n. 0085683 del 03/08/2015 pratica n. 1392/15/AE (cfr. all.to n. 19).

14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ URBANISTICHE / EDILIZIE RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

In sede di sopralluogo il perito ha riscontrato difformità edilizie ed irregolarità rispetto alla licenza edilizia rilasciata sopra menzionata.



Da un confronto a tavolino tra lo stato di fatto rilevato e l'ultimo stato approvato agli atti del Comune, le difformità sono risultate le seguenti (cfr. all.to n. 20 – piante piano seminterrato e quarto dello stato comparativo):

Difformità sub. 2:

Piano terra - magazzino

- Variazione in diminuzione dell'altezza utile netta interna da ml. 2,35 a ml. 2,16;

Piano quarto - abitazione

- Cambio d'uso dello studio in camera e del soggiorno in camera;
- Variazione in diminuzione dell'altezza utile netta interna da ml. 3,25 a ml. 3.00.

15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITA' URBANISTICO / EDILIZIA

Le difformità descritte al capitolo precedente risultano sanabili attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Treviso. Le opere difformi risultano essere prevalentemente di modesta entità, ad esclusione delle altezze: per il piano quarto i locali ad uso abitativo risultano avere un'altezza inferiore rispetto all'autorizzato ma sono comunque superiori all'altezza minima stabilita dall'art. 38.2 del Regolamento Edilizio vigente di ml. 2,70, pertanto non costituiscono violazione edilizia. L'altezza minima del piano seminterrato, in quanto magazzino, è stabilita dallo stesso art. 38.2 in ml. 2,20. L'altezza reale pari a ml. 2,16 rientra quindi nella tolleranza costruttiva del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e pertanto può considerarsi sanabile. È altresì importante sottolineare che la costruzione dell'intero edificio risale ad un'epoca precedente il 1967, e tali altezze risultano certamente essere state realizzate in fase di costruzione. L'unico aspetto non sanabile risulta essere il cambio d'uso del locale studio in camera in quanto la sua superficie di mq. 7,93 non ne permette tale utilizzo (cfr. all.to n. 21 – pianta piano seminterrato e piano quarto dello stato post-sanatoria). Il costo della sanzione amministrativa comunale, i diritti di segreteria, le spese tecniche per la redazione e presentazione della richiesta di sanatoria con relativi elaborati grafici viene stimato in circa 4.000,00 €, al quale importo si deve sommare la variazione catastale di aggiornamento, per una spesa di circa 1.500,00 €. Il costo totale per la sistemazione urbanistico-edilizia-catastale dell'unità si aggira quindi attorno a circa **5.500,00 €**.

(N.B. Il sottoscritto perito in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili staggiti, fa osservare di aver fornito diligentemente dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, con le modalità e limitazioni accertative suesposte.

Inoltre fa presente che a causa della natura e dei limiti insiti nel mandato rimessogli, non pare possibile intendere né i termini di ammissione delle istanze finanche teso a sostituire l'espressione dei poteri che competono per legge agli uffici deputati né l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto manifestazione che gli uffici, in forza delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria finale conseguente alla eventuale presentazione di una pratica edilizia in sanatoria completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini estimativi orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, di prima stima con il solo



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 o variazioni da parte delle P.A. competenti e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale. L'aggiudicatario ha 120 giorni di tempo dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria per presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001 del Testo Unico dell'Edilizia e s.m.i.).

16 – SPESE CONDOMINIALI

L'esperto in data 07/02/2024 ha ricevuto dall'amministratore del condominio "B 18" l'importo delle spese condominiali insolute a carico degli esecutati dell'immobile staggito: il totale riferito all'ultimo biennio risulta pari a € 2.804,07 (cfr. all.to n. 22).

È stato altresì richiesto il regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali (cfr. all.to n. 23) dalle quali è emerso che le quote millesimali in capo alla proprietà pignorata sono le seguenti:

- Millesimi di proprietà: 108,182/1000;
- Millesimi scale e ascensore: 145,11/1000.

Infine l'amministratore di condominio ha dichiarato con e – mail del 07/02/2024 che alla data odierna non sono stati approvati lavori straordinari (cfr. all.to n. 24).

17 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE

Il sottoscritto ha richiesto al Comune di Treviso – Ufficio Tributi a solo titolo informativo e conoscitivo alla procedura esecutiva, se sussistono posizioni debitorie pendenti da parte degli esecutati nei confronti del Comune (imposte I.M.U. e T.A.S.I.) ed è emerso che per l'esecutato "1" in quanto residente nell'immobile pignorato non è dovuto il versamento di alcuna imposta, mentre l'esecutata "2", non essendo residente nell'alloggio staggito, risulta debitrice nei confronti del Comune per un importo di € 3.627,32 come imposta I.M.U. e € 142,54 come imposta TASI (cfr. all.to n. 25 con dettaglio degli importi per ciascuna annualità).

18 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento è determinata dall'utilizzo del criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore di mercato. In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della valutazione estimativa.

Per la stima dell'alloggio si terrà principalmente conto dell'ubicazione nel territorio, viabilità, comodità di accesso, stato manutentivo e conservativo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, allacciamento ai pubblici servizi, finiture,



vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato, servitù attive o passive esistenti, pertinenze, contratti di locazione, censi, diritti, ragioni, azioni, ecc...

In relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima, lo stesso può presentare diversi valori ed esattamente tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la valutazione e pertanto a questi aspetti economici si dovrà accertare la concreta appetibilità commerciale nonché l'attuale condizione in cui realmente si trova il mercato inerente a beni simili compravenduti nella stessa zona in cui ricadono. L'indagine viene esperita inoltre con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della valutazione immobiliare ed eseguita in base alle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché all'effettiva situazione di domanda e offerta di beni analoghi per segmento di mercato riferite al Comune di Treviso.

19.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILI

19.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro

Il valore ricercato è quello di mercato, cioè la somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione in un libero mercato, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata valutazione, ove entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Nel caso in fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, quello economico prudenziale stante la vendita giudiziale.

Il valore attribuito al bene immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è stato determinato usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri (al lordo delle murature), considerando al 100% i muri interni e quelli perimetrali esterni e al 50% quelli confinanti con altre unità immobiliari e con il vano scale e ascensore condominiale.

- A) Sono stati visionati i valori **OMI** disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023) per i beni simili relativi al Comune di Treviso – Fascia/zona: periferica - Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0.

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | |
|------------------------------------|-----------------------|--------------------------|------|
| | | Min | Max |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 1200 | 1400 |

Per un valore di mercato medio pari a **1.300,00 €/mq**.

- B) Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:



Abitazioni in stabili di fascia media

| | |
|----------------|----------------|
| Valore minimo | 1.285,00 €/mq. |
| Valore medio | 1.403,00 €/mq. |
| Valore massimo | 1.522,00 €/mq. |

Va comunque evidenziato che i valori espressi da OMI e Borsino Immobiliare devono essere corretti mediante l'applicazione dei coefficienti di merito che permettono una valutazione anche alla luce degli elementi significativi reali dell'immobile. Quelli ritenuti importanti per una quanto più attendibile valutazione sono stati inseriti nella tabella sottostante:

| Elemento di analisi | Coefficiente di merito |
|--|------------------------|
| Vetustà dell'edificio (oltre 60 anni) | 0,55 % |
| Necessità di ristrutturazione alloggio | 0,90 % |

Il valore del coefficiente finale per la normalizzazione del valore risulta essere 0,495. Sulla base dei dati sopra esposti, delle condizioni in cui si trova l'appartamento e della propria esperienza professionale, il sottoscritto ha ritenuto di considerare come valore a metro quadro il valore medio indicato da OMI e Borsino Immobiliare per la zona in esame moltiplicato per il coefficiente correttivo:

$$(1.300,00 \text{ €/mq.} + 1.403,00 \text{ €/mq.}) / 2 = 1.351,50 \text{ €/mq.}$$

Da cui

$$1.351,50 \text{ €/mq.} \times 0,495 = \underline{668,99 \text{ €/mq.}}$$

C) Da un'analisi comparativa invece dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati nel Comune di Treviso, si rilevano di seguito quelli più significativi:

- Annuncio 1 – Comune di Treviso, appartamento ristrutturato negli anni '90 sito al secondo piano con ascensore, composto da ingresso, cucina, soggiorno, veranda, quattro camere, due bagni ed un ripostiglio. Presente una soffitta all'ultimo piano e un garage. Riscaldamento centralizzato. Classe energetica F. Prezzo di vendita € 129.000,00 per mq. 130,00 (992,31 €/mq.);
- Annuncio 2 – Comune di Treviso, appartamento ristrutturato sito al primo piano, composto da ingresso, cucina, soggiorno, sala da pranzo, lavanderia, bagno e tre camere. Prezzo di vendita € 120.000,00 per mq. 120,00 (1.000,00 €/mq.);
- Annuncio 3 – Comune di Treviso, appartamento posto al primo piano con ascensore, dotato di ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, quattro camere, ripostiglio e due servizi. Garage al piano terra. Prezzo di vendita € 135.000,00 per mq. 125,00 (1.080,00 €/mq.).

Gli elementi raccolti fanno comprendere che fabbricati ubicati nel Comune di Treviso ed aventi caratteristiche simili all'unità in oggetto (destinazione d'uso, ubicazione, tipologia, ecc..) esprimono un prezzo unitario medio pari a:

$$(992,31 \text{ €/mq.} + 1.000,00 \text{ €/mq.} + 1.080,00 \text{ €/mq.}) / 3 = \underline{1.024,10 \text{ €/mq.}}$$

Gli annunci reperiti si riferiscono ad immobili costruiti nella stessa epoca del fabbricato cui l'alloggio staggito fa parte ma che sono stati successivamente ristrutturati ed attualmente versano in buone condizioni. L'esperto valuta il grave stato d'uso in cui versa l'alloggio nelle finiture generali e nelle pareti perimetrali con umidità e muffe diffuse nei vari locali ed in generale bisognoso di ristrutturazione



interna ed adeguamento igienico-sanitario, nonché vista l'edificazione di tipo popolare avvenuta probabilmente con materiali economici a buon mercato tipici dell'epoca, ritiene equo, rispetto all'ordinarietà, applicare un coefficiente correttivo di riduzione al fine di avere una quanto più veritiera comparazione:

| Elemento di analisi | Coefficiente di merito |
|--|------------------------|
| Economicità dell'edificio | 0,80 % |
| Necessità di ristrutturazione alloggio | 0,90 % |

Il valore del coefficiente finale per la normalizzazione del valore risulta essere 0,72 da cui:

$$1.024,10 \text{ €/mq.} \times 0,72 = \underline{737,35 \text{ €/mq.}}$$

Una volta effettuate, quindi, le su descritte indagini, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con la media aritmetica dei due valori ottenuti per metro quadro, al fine di ottenere un valore verosimile da poter applicare ai beni in oggetto, assumendo un **prezzo unitario** pari a:

$$(668,99 \text{ €/mq.} + 737,35 \text{ €/mq.}) / 2 = \underline{703,17 \text{ €/mq.}}$$

19.2) Calcolo delle superfici commerciali

Il sottoscritto C.T.U. procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali in base alla destinazione d'uso e conformazione dei vani:

Abitazione con magazzino (sub. 11)

- Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) alloggio – piano quarto

Mq. 127,50 x 1,00 Mq. 127,50

- S.E.L. veranda – piano quarto

Mq. 3,00 x 0,35 Mq. 1,05

- S.E.L. terrazze – piano quarto

Mq. 23,61 x 0,25 Mq. 5,90

- S.E.L. magazzino – piano seminterrato

Mq. 12,89 x 0,50 Mq. 6,45

Totale complessivo superficie commerciale **Mq. 140,90**

19.3) Calcolo del valore di mercato

Formula generale:

$$V_{\text{ALORE}} = S_{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times Q_{\text{QUOTAZIONE MEDIA DI MERCATO AL MQ.}}$$

ABITAZIONE CON MAGAZZINO

$$\text{Mq. } 140,90 \times 703,17 \text{ €/mq.} = \underline{99.076,65 \text{ €}}$$

19.4) Valutazione con stima finale dell'immobile

Il valore dell'immobile oggetto della presente stima determinati al lordo delle spese



| | |
|--|-----------------------|
| condominiali ammontano a: | Euro 99.076,65 |
| a detrarre: | |
| spese condominiali insolute ultimo biennio | Euro - 2.804,07 |
| spese per sanatoria e variazione catastale | Euro - 5.500,00 |
| Valore netto degli immobili: | <u>Euro 90.772,58</u> |

20 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:

- stato di occupazione che determina ai potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione
- difficoltà a visionare l'immobile essendo occupato e quindi disincentiva la partecipazione alla gara,
- tempi incerti per ottenere l'effettivo ed intero possesso ed uso dell'immobile,
- tempi per ottenere l'aggiudicazione e il relativo decreto di trasferimento,
- vendita senza la garanzia per i vizi e difetti sul bene,
- tempo intercorrente fra la data di valutazione immobiliare ed il giorno dell'asta pubblica,
- imprevisti e peculiarità insite nella procedura esecutiva forzata

Di norma tali aspetti incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile pertanto il valore di vendita da proporre alla prima vendita forzata sarà pari a:

Euro 90.772,58 – 20% = Euro 72.618,06

21 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE SUL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi ed accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici comunali, accertato lo stato di fatto dell'immobile, verificata la proprietà in capo agli esecutati, eseguite le ricerche secondo beni immobili effettivamente comprabili sotto il profilo del segmento del mercato (la localizzazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto il profilo delle diverse caratteristiche (posizionali, tipologiche, vocazionali, economiche ed istituzionali), effettuati i calcoli di valutazione immobiliare in conformità agli standard IVS e CVI basati sui valori di mercato noti, svolgendo le operazioni nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che disciplinano l'attività dell'esperto, può serenamente affermare che il più probabile valore di mercato dei beni sopra stimati che può essere verosimilmente proposto ad un'asta pubblica giudiziaria è pari a:

€ 72.600,00 (diconsi Euro settantaduemilaseicento/00) per l'intera proprietà in capo agli esecutati arrotondato per difetto.



Precisa l'esperto che nel valore di stima dell'immobile sono compresi anche i valori dei millesimi spettanti all'alloggio con magazzino rapportati all'intero complesso immobiliare condominio "B 18".

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, l'esperto consegna la relazione di stima, relata in n. 17 pagine con n. 28 allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale della presente, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore delucidazione e chiarimenti in merito.

L'elaborato peritale con i rispettivi allegati è depositato in Cancelleria in n. 1 copia originale cartacea per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, ovvero depositato in Cancelleria Telematica entro i termini previsti dalle disposizioni attuative di legge vigenti in materia.

Tali valori sono riportati nella scheda sintetica di perizia allegata a corredo della presente valutazione estimativa.

Zenson di Piave, lì 29/08/2024

L'Esperto stimatore
– Salvalaio geom. Loris –

22 – ELENCO ALLEGATI

- All.to n. 1 – Comunicazione A.T.E.R. del 06/02/2024 prot. n. 0002212 – cod. 108615130101 – 2543 con la quale l'Ente dichiara che non esistono vincoli che impediscono l'alienazione dell'immobile staggito*
- All.to n. 2 – Visura per soggetto aggiornata al 11/01/2024 prot. n. T130488/2024*
- All.to n. 3 – Scheda catastale abitazione con magazzino Sez. Urb. A Fg. 6 mapp. 1607 sub. 11 prot. n. T133831 del 11/01/2024*
- All.to n. 4 – Estratto di mappa catastale protocollo pratica T131521/2024 del 11/01/2024 in formato A4 con evidenziato in colore rosso il mappale in oggetto*
- All.to n. 5 – Elaborato planimetrico del 11/01/2024 prot. n. T131009 con allegato elenco dei subalterni assegnati pratica n. T131011 del 11/01/2024*
- All.to n. 6 – Certificato contestuale di residenza e di stato famiglia prot. n. ANPR 1668053306 del 05/03/2024 rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Treviso*
- All.to n. 7 – Risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate di Treviso in merito all'assenza di contratti di locazione / affitto / comodato stipulati dagli esecutati*
- All.to n. 8 – Compravendita del Notaio Talice Paolo di Treviso stipulato in data 11/03/2004 rep. n. 57445 e n. 13485 di raccolta registrato a Treviso il 16/03/2004 al n. 3141/1T ed ivi trascritto il 17/03/2004 ai nn. 11666/7358*



- All.to n. 9 – Elenco dati esegutati e nominativo creditore procedente*
- All.to n. 10 – Ispezioni ipotecarie di aggiornamento del 22/07/2024*
- All.to n. 11 – Processo verbale di apertura delle operazioni peritali avvenute in data 20/02/2024 sugli immobili oggetto di pignoramento immobiliare*
- All.to n. 12 – Inquadramento generale con documentazione fotografica dello stato dei luoghi redatto in data 20/02/2024*
- All.to n. 13 – Pianta dello stato di fatto rilevato magazzino piano seminterrato e abitazione sita al piano quarto in sede di sopralluogo del 20/02/2024*
- All.to n. 14 – Estratto del P.I. Comune di Treviso con relativa legenda e N.T.O.*
- All.to n. 15 – Nulla osta n. 14320/U.T.C.E. del 27/06/1958 prot. n. 216 rilasciata alla gestione INA-Casa presso Istituto Autonomo Case Popolari*
- All.to n. 16 – Autorizzazione di abitabilità prot. gen. n. 31832 del 07/12/1964*
- All.to n. 17 – Autorizzazione edilizia prot. n. 54901/00 del 07/05/2001 Spec. N. 36/15-01 per installazione di una veranda in alluminio anodizzato*
- All.to n. 18 – Comunicazione di inizio lavori per installazione veranda del 01/12/2001 Prot.n.93490 con allegato verbale assemblea straordinaria*
- All.to n. 19 – CILA per interventi di edilizia libera presentata al Comune di Treviso in data 03/08/2015 n. 1392/15/AE per installazione di n. 2 canne fumarie esterne in acciaio inox sui lati est e ovest dell'edificio*
- All.to n. 20 – Pianta dello stato comparativo fra approvato e rilevato magazzino piano seminterrato e abitazione sita al piano quarto*
- All.to n. 21 – Pianta dello stato post sanatoria - definitivo del magazzino piano seminterrato e abitazione sita al piano quarto*
- All.to n. 22 – Riepilogo ricevuto dall'amministratore in merito alle spese condominiali rimaste insolute relativamente all'ultimo biennio da parte degli esegutati*
- All.to n. 23 – Regolamento condominiale e tabelle millesimali del condominio "B 18"*
- All.to n. 24 – E-mail dell'amministratore pro-tempore dove si dichiara che non esistono lavori straordinari approvati dall'assemblea condominiale*
- All.to n. 25 – Comunicazione del Comune di Treviso – Ufficio Tributi – in merito al debito IMU da parte degli esegutati*
- All.to n. 26 – Scheda sintetica per l'emissione ordinanza di vendita all'asta giudiziaria*
- All.to n. 27 – Ricevuta di avvenuto invio tramite posta elettronica certificata P.E.C al creditore procedente, al legale dell'esecutato "1" e al custode giudiziale*
- All.to n. 28 – Ricevuta della raccomandata spedita tramite posta ordinaria A.R. di invio dell'elaborato peritale con relativi allegati all'esecutato "1"*

