

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

ex. art. 173bis disp. att. c.p.c.
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 82/2023 di R.E.

Promossa da:
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. LEONARDO BIANCO

Trevignano, lì 5/1/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Renzo Pivetta



SOMMARIO

PREMESSA	3
QUESITO	3
INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE	6
1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI.....	6
2 VERIFICHE ED ISPEZIONI	6
2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	6
2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	6
2.3 DITTA INTESTATARIA.....	8
3 DESCRIZIONE DEI BENI	8
3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'	8
3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
3.3 CONFINI	9
3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	10
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA M.N. 377 SUB. 3	11
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ DI CUI AL M.N. 377 SUB. 4	12
3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI	13
3.5.1 SUPERFICIE CALPESTABILE	13
3.5.2 SUPERFICIE COMMERCIALE	13
4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	14
5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI .	14
6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	15
7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	17
8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE.....	17
9 FORMAZIONE DEI LOTTI	18
10 DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	19
11 STATO LOCATIVO DEL BENE	19
12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI	19
13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	19
14 STIMA	19

ALLEGATI

- [Allegato 1](#) : Documentazione fotografica
[Allegato 2](#) : Documentazione catastale
[Allegato 3](#) : Aggiornamento ispezioni ipotecarie
[Allegato 4](#) : Atto di acquisto della proprietà
[Allegato 5](#) : Documentazione di progetto
[Allegato 6](#) : Quotazioni OMI e di mercato
[Allegato 7](#) : Scheda sintetica



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Renzo Pivetta, con studio in Montebelluna (TV), viale G. Matteotti n. 29/4, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A2295 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso, è stato nominato con decreto del G.E. in data 12/01/2024 per la relazione di stima ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. nella procedura in epigrafe. In data 18 gennaio 2024, lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il sottoscritto, una volta acquisita la documentazione agli atti, ha esperito tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere ai quesiti di cui alle istruzioni impartite dal G.E..

La presente relazione di stima viene suddivisa in capitoli strutturati per dare piena risposta ai quesiti posti.

QUESITO

Di seguito si riportano le istruzioni impartite dal G.E. per la redazione della perizia di stima.

"l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) *ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure apocatastasi storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc - e l'attualità;*
- 3) *descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, all'immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non*



- identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
 - 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 - 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*
 - 8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
 - 9) dire se e possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi {per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*
 - 10) qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura,*
 - 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
 - 12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;*
 - 13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;*
 - 14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con*



riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;

- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato 1, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;
- 17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessita di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7, che si riporta in nota (1).
- 18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.



INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito del controllo telematico eseguito alla data della presente, risulta che nell'esecuzione immobiliare n. 82/2023, oltre all'esecutato, sono coinvolti i seguenti soggetti

PARTE	TIPO
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.	Creditore

1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Lo scrivente, dopo aver depositato in Cancelleria con modalità telematica l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, ha estratto copia della documentazione agli atti del procedimento N. 82/2023.

2 VERIFICHE ED ISPEZIONI

Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico di cui sopra, ha provveduto alle seguenti verifiche ed ispezioni:

- accertamenti c/o il Comune di Trevignano (TV), per la verifica della regolarità dei beni *de quo*
- ispezione c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI, per ottenere copia delle mappe censuarie
- ispezione c/o la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni di cui in premessa
- ispezione c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE per verificare la presenza di eventuali contratti di locazione in essere
- sopralluogo c/o i beni oggetto del procedimento per accertarne l'effettiva consistenza e lo stato manutentivo.

2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il creditore richiedente ha allegato al ricorso la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c.. In particolare, risulta depositato il certificato notarile comprensivo della storia ipotecaria dei beni.

2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base dei documenti in atti si espone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di



fallimento) relative ai beni oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto ha acquisito le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile e l'attualità ([Allegato 3](#)), riscontrando che per i beni in oggetto non sono intervenute nuove formalità.

Viene appresso riportata la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali:

Comune di Trevignano - Catasto Fabbricati – Sezione Urbana D - Foglio 2

- M.N. 377, sub. 1, via Monte Civetta, area scoperta di 185 m², bene comune non censibile ai M.N. 377 sub. 3 e 4;
- M.N. 377, sub. 3, via Monte Civetta piano S1-T-1, cat. A/7 cl. 7, consistenza vani 11,5, superficie catastale 240 m², rendita € 1069,07;
- M.N. 377, sub. 4, via Monte Civetta piano S1, cat. C/6, cl. 1, consistenza 44 m², superficie catastale 44 m², rendita € 56,81.

La suddetta porzione di fabbricato partecipa alla comproprietà delle parti comuni condominiali a sensi di legge ed in particolare alla comproprietà della rampa di accesso ai garage, M.N. 377 sub. 2, bene comune non censibile comune ai M.N. 377 sub. 3 e 4 ai M.N. 372 sub. 2 e 3.

NEL VENTENNIO IN ESAME GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI HANNO FORMATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

1. ISCRIZIONE CONTRO

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di apertura di credito atto Notaio Dall'armi Giovanni Battista del 31 maggio 2011, repertorio n. 179762/27919 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 1 giugno 2011, al numero generale 19391 e al numero particolare 4007, a favore di Banca Dell'artigianato e Dell'industria S.p.a, con sede in Brescia, C.F. 03374340176, domicilio ipotecario eletto in Brescia, Via Dalmazia N. 147, per capitale di € 280.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 504.000,00, durata 2 anni, a carico di dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

- riportato in NCEU, Sezione Urbana D, Foglio 2, Particella 377, Subalterno 1
- riportato in NCEU, Sezione Urbana D, Foglio 2, Particella 377, Subalterno 3
- riportato in NCEU, Sezione Urbana D, Foglio 2, Particella 377, Subalterno 4

2. TRASCRIZIONE CONTRO

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Treviso del 9



febbraio 2023, repertorio n. 863 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 13 aprile 2023, al numero generale 13587 e al numero particolare 9694, a favore di Amco - Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su

- riportato in NCEU, Sezione Urbana D, Foglio 2, Particella 377, Subalterno 1
- riportato in NCEU, Sezione Urbana D, Foglio 2, Particella 377, Subalterno 3
- riportato in NCEU, Sezione Urbana D, Foglio 2, Particella 377, Subalterno 4

2.3 DITTA INTESTATARIA

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, competente per il territorio, risulta che gli immobili staggiti, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Trevignano, risultano correttamente intestati per la relativa quota di proprietà al debitore esecutato.

La proprietà è stata acquisita, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza del seguente titolo:

- atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dall'Armi Giovanni Battista del 31 maggio 2011, repertorio n. 179761/27918 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 1° giugno 2011, al numero di registro generale 19390 e numero di registro particolare 12447.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte degli Esecutati ([allegato 4](#)).

3 DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati in Comune di Trevignano (TV), più precisamente nella frazione di Musano, in via Monte Civetta n. 17.

Il compendio consta di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, che si sviluppa su due piani fuori terra più un piano interrato, un'unità immobiliare ad uso garage e l'area urbana adiacente.





Figura 1 - Localizzazione dei beni

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Treviso risultano censiti come segue:

Comune di TREVIGNANO – Sezione Urbana D – Foglio 2

Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo / Annotazioni
377	1	Bene comune non censibile - Partita speciale A				VIA MONTE CIVETTA Piano T
377	3	A/7	11,5 vani	240 m ²	Euro 1069,07	VIA MONTE CIVETTA Piano S1-T-1
377	4	C/6	44 m ²	44 m ²	Euro 59,87	VIA MONTE CIVETTA Piano S1

Gli immobili sopra descritti risultano correttamente intestati all'esecutato per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Le visure catastali degli immobili, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione in [allegato 2](#).

3.3 CONFINI

Con riferimento all'estratto di mappa ([allegato 2](#)) del Catasto Terreni, i confini, da nord girando verso est, sono i seguenti:

- la particella 377 confina con particelle 321, 213, 473 e 372.





Figura 2 - Estratto di mappa

3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono costituiti da: un'unità abitativa di un fabbricato bifamiliare (identificata al mappale n. 377, sub. 3), da un garage interrato (identificato al mappale n. 377 sub. 4) e dall'area esterna scoperta di pertinenza (identificata al mappale n. 377 sub. 1).

L'abitazione è ubicata al civico n. 17 di via Monte Civetta a Musano di Trevignano.

Il fabbricato oggetto di stima è costituito da un corpo di fabbrica sviluppato su due piani fuori terra più un piano interrato.

L'accesso all'area scoperta delle unità sopra descritte avviene direttamente da via Monte Civetta tramite un cancello pedonale sul lato est. Dalla via principale si accede anche alla rampa che porta al garage al piano interrato.

La copertura del fabbricato è a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio, con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

La struttura del fabbricato è prevalentemente in muratura portante con solai in laterocemento.

Il fabbricato presenta esternamente facciate intonacate a civile tinteggiate di bianco.

Lo stato manutentivo esterno dell'immobile è discreto, con necessità di rinnovamento delle pitture e verifica delle lattronerie.



Lo stato di fatto degli immobili e dei luoghi è stato ampiamente documentato nelle foto scattate nel corso del sopralluogo avvenuto in data 16 aprile 2024.

Per i dettagli si rimanda alla relazione fotografica in [allegato 1](#).

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA M.N. 377 SUB. 3

LOCALI E FINITURE

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra con ingresso principale lungo il lato sud.

Con riferimento agli elaborati progettuali in [allegato 5](#), gli ambienti interni risultano partizionati con il ricavo dei seguenti locali:

PIANO TERRA: soggiorno, cucina 1, cucina 2, camera, corridoio e bagno

PIANO PRIMO: n. 2 camere doppie, una camera singola, n. 2 bagni ed un disimpegno.

PIANO INTERRATO: centrale termica, lavanderia, taverna, disimpegno e bagno.

L'altezza utile dei locali è variabile, con i locali abitabili del piano terra e primo che hanno un'altezza di 2,70 m, mentre il piano interrato ha un'altezza di circa 2,40 m.

I locali al piano interrato e del piano terra presentano una pavimentazione in piastrelle, con eccezione della camera, che ha un pavimento in legno come le camere al piano superiore.

La lavanderia al piano interrato presenta pareti rivestite in piastrelle ed è dotata di lavello e attacchi per la lavatrice. Presenta altresì la predisposizione per una doccia (piatto e attacchi a muro) e per un w.c..

La pavimentazione dei bagni è costituita da piastrelle in ceramica di vari colori e si estende anche alle pareti sino all'altezza di oltre 2 metri.

Il bagno al piano interrato è attualmente utilizzato come cucina a servizio della vicina taverna.

Il bagni al piano terra e primo sono completi della seguente dotazione: w.c., bidet, lavabo e doccia o vasca da bagno.

Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Le finestre sono in legno con vetro doppio e dotate di scuri in legno a due ante.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate con pittura generalmente bianca. Lo stato manutentivo è medio e richiede una nuova tinteggiatura di tutti i locali.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Nell'unità abitativa è presente la seguente dotazione impiantistica:

- Impianto elettrico costituito da impianto di illuminazione e di forza.



- Impianto termico costituito da caldaia a basamento a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento ambientale. La caldaia è ubicata in apposito locale al piano interrato con scarico fumi in copertura. I terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori a parete, presenti pressoché in ogni stanza.
- Impianto idrico sanitario
- Impianto fognario
- Impianto televisivo
- Impianto telefonico

Alla data del sopralluogo gli impianti risultavano sostanzialmente funzionanti. Necessitano comunque di verifiche di funzionalità approfondite e di accertamenti per verificarne la conformità alle disposizioni normative vigenti. In tal senso non è stato possibile acquisire nessun documento attestante la conformità degli impianti alla regola dell'arte.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A seguito delle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevignano si è constatato che, per l'edificio in questione, non risulta essere stato depositato alcun attestato o certificato di prestazione energetica.

Visto lo stato attuale ed il periodo di costruzione è ragionevolmente prevedibile che l'immobile sia da ascrivere ad una classe energetica bassa.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ DI CUI AL M.N. 377 SUB. 4

Si tratta del garage al piano interrato a cui si accede attraverso una rampa comune posta sul lato nord del fabbricato.

La superficie in pianta è di circa 40 m², presenta un accesso carraio sul lato nord dotato di portone basculante in acciaio. Dal garage si accede direttamente ai locali centrale termica e lavanderia.

Il locale è altresì direttamente collegato ai piani superiori dell'abitazione tramite una scala interna.

L'altezza interna del locale è di circa 2,40 metri. La pavimentazione è in piastrelle e le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura bianca. Lo stato manutentivo è mediocre e richiede una nuova tinteggiatura di tutti i locali.

Per i dettagli si rimanda alle foto in [allegato 1](#).



3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI**3.5.1 SUPERFICIE CALPESTABILE**

Facendo riferimento alle superfici indicate negli elaborati progettuali recuperati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevignano (TV), risulta che la superficie netta calpestabile delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è la seguente:

ABITAZIONE P.T.

- Soggiorno.....	24,06 m ²
- Camera.....	10,50 m ²
- Bagno.....	3,90 m ²
- Cucina 1.....	14,00 m ²
- Cucina 2.....	15,75 m ²
- Disbrigo.....	2,50 m ²

ABITAZIONE P.1.

- Camera 1.....	12,48 m ²
- Camera 2.....	16,56 m ²
- Camera 3.....	22,85 m ²
- Bagno 1.....	8,97 m ²
- Bagno 2.....	3,82 m ²
- Disimpegno.....	8,25 m ²

ABITAZIONE P. interrato

- C.T.	5,00 m ²
- Lavanderia.....	6,55 m ²
- Taverna.....	22,05 m ²
- Bagno	4,56 m ²

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE CIRCA 181,80 m²

Oltre ai locali sopra menzionati, c'è un porticato al piano terra e una terrazza al piano primo con superficie utile entrambi di 10,11 m².

GARAGE

- Garage.....	39,70 m ²
---------------	----------------------

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE CIRCA 39,70 m²

AREA ESTERNA

L'area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare ha una superficie complessiva di 185 m².

3.5.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie lorda commerciale convenzionale, intesa come somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, quote



percentuali delle superfici degli ambienti accessori e pertinenze, risulta come da prospetto seguente (arrotondata all'unità):

ABITAZIONE+GARAGE

- Abitazione al piano terracirca $93,80 \text{ m}^2 \times 1,00 = 93,80 \text{ m}^2$
- Portico piano terra..... circa $12,75 \text{ m}^2 \times 0,35 = 4,46 \text{ m}^2$
- Abitazione al piano primocirca $93,80 \text{ m}^2 \times 1,00 = 93,80 \text{ m}^2$
- Terrazza al piano primo circa $12,75 \text{ m}^2 \times 0,35 = 4,46 \text{ m}^2$
- Piano interratocirca $106,02 \text{ m}^2 \times 0,50 = 53,01 \text{ m}^2$

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE.....249 m²

L'area scoperta di pertinenza ha una superficie complessiva di circa 185 m^2 e sarà considerata implicitamente nel valore unitario attribuito all'unità abitativa.

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

Dall'esame dei documenti agli atti si rileva la piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI

Al fine di meglio identificare i beni pignorati, lo scrivente ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili.

Riguardo alla planimetria dell'abitazione i cui al M.N. 377 sub. 3, si riscontrano lievi scostamenti nel distributivo interno come meglio precisato al successivo capitolo 8. Trattasi comunque di difformità che rientrano nelle tolleranze costruttive di legge.

Si riscontra altresì, l'apertura di una porta di comunicazione tra i locali denominati sbratta e cucina al piano terra. Si rileva comunque, che tali difformità non incidono sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe dell'immobile che rimane comunque chiaramente e univocamente identificato. In relazione a quanto disposto dalla circolare n. 2 del 9/07/2010 dell'allora "Agenzia del Territorio", le variazioni riscontrate non hanno rilevanza catastale tale da richiedere la modifica delle planimetrie.

Per quanto riguarda l'autorimessa di cui al M.N. 377 sub. 4, dalle verifiche effettuate si rileva che quanto rappresentato nelle planimetrie catastali è pressoché conforme allo stato accertato.



6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In base alla zonizzazione dello strumento di programmazione urbanistica vigente nel Comune di Trevignano, l'area in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento ricade in zona territoriale omogenea del tipo C2 che individua le parti del territorio caratterizzate da recente e parziale edificazione e quelle destinate alla nuova espansione residenziale.

Tale zona è disciplinata dall'articolo 26 delle Norme Tecniche Operative del Piano negli Interventi del Comune di Trevignano.

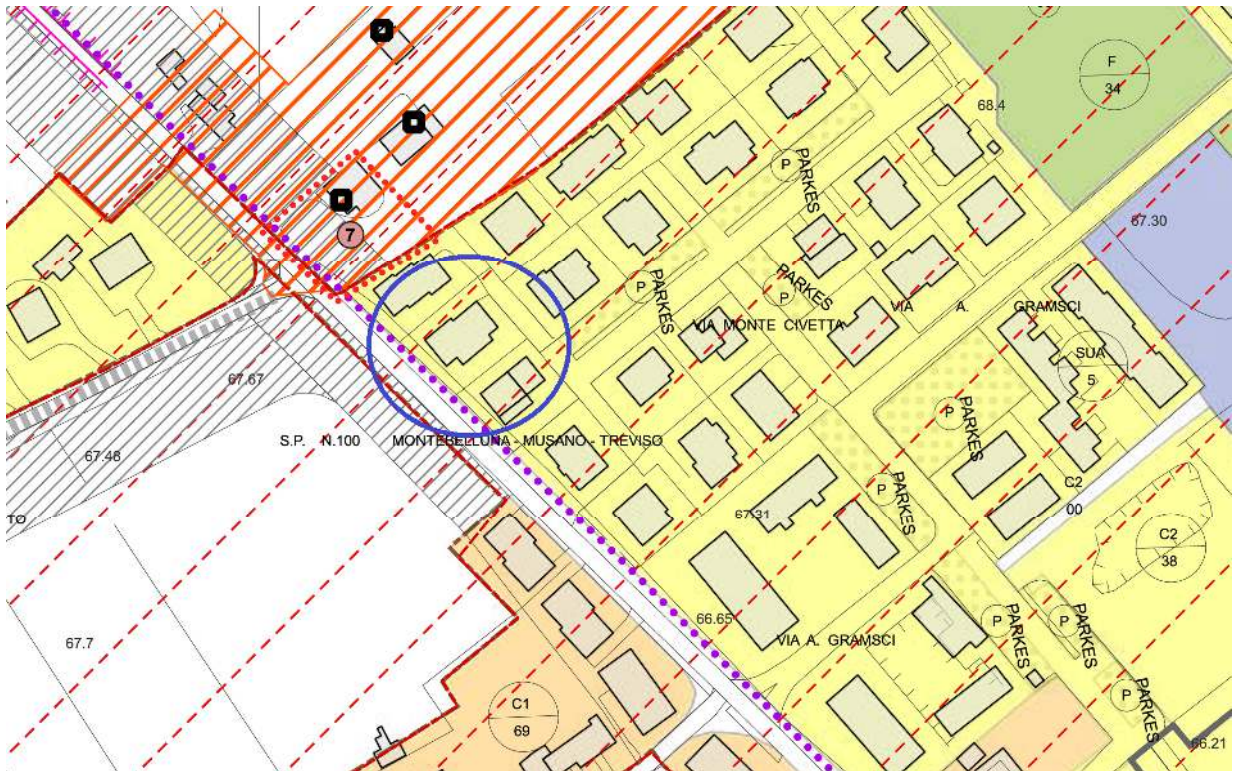
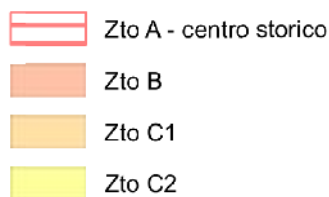


Figura 3- Estratto del P.I.



Si riporta di seguito quanto previsto dall'articolo 26 delle NTO del Comune di Trevignano.

Articolo 26 - Zone territoriali omogenee C2

1) Le zone territoriali omogenee C2 sono le parti del territorio caratterizzate da recente e parziale edificazione e quelle destinate alla nuova espansione residenziale;

2) In tali zone la destinazione è prevalentemente residenziale con le seguenti eccezioni:

- nelle sole zone caratterizzate da recente o parziale edificazione sono ammesse le destinazioni previste al comma 2° del precedente art. 25, con le limitazioni previste al comma 3° del medesimo articolo;

- nelle sole zone C2/13, C2/14, C2/22 e C2/28 è ammessa una destinazione commerciale- direzionale pari ad un massimo del 40% della volumetria massima realizzabile;
Nella C2/28 l'eventuale volumetria commerciale-direzionale è da attestare lungo il fronte della nuova strada di collegamento tra via Villette e via Alloro;
- 3) L'attuazione del P.R.C. nelle z.t.o. C2 avviene mediante:
- a) strumento urbanistico attuativo convenzionato (Piano di Lottizzazione) negli ambiti destinati alla nuova espansione specificatamente indicati negli elaborati grafici di P.R.C.;
 - b) intervento edilizio diretto, subordinatamente all'esistenza della viabilità e delle opere di urbanizzazione a rete negli altri casi come meglio indicato nel precedente art. 7; Qualora l'intervento dovesse interessare una superficie fondiaria maggiore o uguale a 5.000 mq. (lotti liberi di concerto con aree di pertinenza di edifici esistenti) l'attuazione dovrà essere subordinata alla predisposizione di un progetto unitario (UMI) nel rispetto dei parametri di zona;
- 4) Nella specifica zona C2/38, in frazione di Musano posta lungo via Monte Cimone, in deroga a quanto riportato nei commi del presente articolo è consentito:
- a) realizzazione di una volumetria massima di mc. 12.000;
 - b) un'altezza massima dei fabbricati pari a ml. 12,80;
 - c) una distanza dalle strade e dai corsi d'acqua non inferiore ad una volta l'altezza del fabbricato prospiciente;
 - d) una distanza dai confini di proprietà non inferiore a 0,75 volte l'altezza del fronte del fabbricato prospiciente con un minimo di ml. 5,00;
 - e) una distanza fra fabbricati non inferiore a ml. 10,00 e comunque non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto; è ammessa la realizzazione in aderenza alle condizioni fissate ai commi 7 e 8 del precedente articolo 24;
 - f) una tipologia del tipo isolato o in linea;
 - g) destinazione d'uso prevalentemente residenziale. E' ammessa una destinazione commerciale / direzionale fino ad un massimo di mc. 1.145;
 - h) reperimento di spazi da destinare a parcheggio privato alberato nelle misure stabilite al successivo articolo 55 delle presenti norme.
- 5) La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- a) indice di edificabilità territoriale, nei casi di cui al precedente 3° comma, lettera a): $I_t \max = 1,00 \text{ mc/mq.}$ - $I_t \min = 0,75 \text{ mc/mq.}$
 - b) indice di edificabilità fondiaria, nei casi di cui al precedente 3° comma, lettera b): $I_f \max = 1,00 \text{ mc/mq.}$ - $I_f \min = 0,75 \text{ mc/mq.}$
 - c) altezza degli edifici: $H \max = 7,50 \text{ ml.}$
 - d) distanza dai confini: $D_c \min = 5,00 \text{ ml.}$, oppure in aderenza così come meglio specificato ai commi 6, 7 e 8 del precedente articolo 24 e dal Regolamento Edilizio;
 - e) distanza dalle strade: $D_s \min = 5,00 \text{ ml.}$ e fatto salvo quanto specificato in merito dall'art. 65 delle presenti Norme;
 - f) distanza dai corsi d'acqua: $D_{ca} \min = \text{ml. } 5,00$ e comunque nel rispetto dell'art. 41 della LR 11/2004;
 - g) distanza tra fabbricati: come da DM 1444/1968. E' consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del Codice Civile. Qualora la distanza tra fabbricati, come sopra computato, risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, la distanza sarà maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio limitatamente alla parte prospiciente, non deve essere inferiore alla metà delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10,00 qualora le finestre riguardino locali abitabili. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra la profondità e la larghezza delle rientranze sia inferiore ad un 1/3 (un terzo). In presenza di fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale originario, il nuovo fabbricato potrà essere costruito osservando la sola distanza dai confini di proprietà in deroga alla a quanto sopra



indicato. In tali casi la distanza dal confine non può essere minore a m. 5,00 e tra i due fabbricati è consentita una sola parete finestrata. Ai fini del presente articolo non si considerano i corpi di fabbrica interrati.

h) tipi edilizi ammessi: tutti;

i) reperimenti di spazi da destinare a parcheggio privato alberato nelle misure stabilite al successivo articolo 55 delle presenti norme;

6) Sono ammesse minori distanze rispetto a quelle fissate alle lettere d), e) ed f) del comma precedente solo per gruppi di edifici oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti;

7) Negli edifici esistenti nelle z.t.o. C2 sono ammessi i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) restauro e risanamento conservativo;

c) ristrutturazione edilizia;

d) ampliamento volumetrico fino al raggiungimento degli indici e nel rispetto dei parametri fissati per la zona;

e) demolizione e ricostruzione nel rispetto delle norme del presente articolo.

L'eventuale realizzazione di edifici in aderenza è ammessa alle condizioni fissate ai commi 7° e 8° del precedente articolo 24.

8) Le destinazioni commerciali e/o direzionali ammesse nelle zone C2/13, C2/14 e C2/22 dovranno essere realizzate al piano terra di un unico edificio, prospiciente spazi ad uso pubblico; la tipologia di detto edificio sarà preferibilmente a corte;

9) Il P.R.C. indica i fronti di confluenza della viabilità di lottizzazione (da intendersi come i futuri accessi) alla viabilità esistente esterna ed in alcuni casi, lo sviluppo principale della viabilità interna alla lottizzazione stessa; tali indicazioni sono da ritenersi vincolanti. Relativamente alla localizzazione preferenziale delle aree a standard si rimanda a quanto specificatamente espresso al punto 5 del successivo articolo 58.

10) Nell'area specificatamente sottoposta ad Unità Minima di Intervento (UMI) facente parte della zto C2/10 in frazione di Falzè, in deroga a quanto riportato nei commi precedenti, è consentita la realizzazione di una volumetria massima pari a mc. 1600.

11) Nella specifica zona C2/00, in frazione di Musano posta in adiacenza a via Monte Cimone, l'indice di edificabilità è da intendersi pari a 0,00 mc./mq.

7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Lo scrivente, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Trevignano, ha estratto copia della documentazione degli stati progettuali autorizzati ([allegato 5](#)).

In base a quanto appreso, il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari staggite, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Trevignano in data 10 agosto 1990 n. 148/90 e successive varianti in data 13 dicembre 1990 n. 225/90 e in data 29 novembre 1993 per variante in corso d'opera.

Il permesso di abitabilità è stato rilasciato in data 17/12/1993 con il n. 114.

8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE

Sulla scorta della documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Trevignano è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo stato di progetto autorizzato (C.D. n.



225 del 29/11/1993).

E stata riscontrata la presenza di un pergolato coperto di circa 25 m² addossato al fabbricato principale. Tale costruzione non risulta regolare e non è possibile sanarla in quanto la volumetria del lotto risulta satura.

Per quanto attiene al fabbricato principale si riscontra come difformità dal progetto approvato l'apertura di una porta di comunicazione tra i due locali denominati cucina al piano terra ed uno scostamento della posizione della parete divisoria. Un diverso posizionamento della porta d'ingresso e delle dimensioni del bagno al piano interrato. Sono stati altresì riscontrati lievi scostamenti nelle misure delle partizioni interne, ma sostanzialmente, quanto realizzato è pressoché conforme allo stato di progetto. Le lievi differenze dimensionali nei locali interni possono ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e comunque nel rispetto delle tolleranze consentite dall'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001.

Per sanare l'apertura della nuova porta e regolarizzare il distributivo interno sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria e corrispondere la sanzione minima pari a 516,00 euro.

Per la regolarizzazione della situazione sopra esposta, ai fini della presente stima, si considererà un onere comprensivo di lavori per la dismissione, spese tecniche, oneri e sanzioni pari a € 3.500,00, che sarà sottratto dal valore di stima.

9 FORMAZIONE DEI LOTTI

Valutato che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione con relativo garage e terreno scoperto di pertinenza, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

Il lotto unico risulta composto dai seguenti beni immobili:

1. unità immobiliare ad uso civile abitazione (piena proprietà)

identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Trevignano, Sezione Urbana D, Foglio 2, **M.N. 377, sub. 3**, via Monte Civetta piano S1-T-1, cat. A/7 cl. 7, consistenza vani 11,5, superficie catastale 240 m², rendita € 1069,07;

2. unità immobiliare ad uso autorimessa (piena proprietà)

identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Trevignano, Sezione Urbana D, Foglio 2, **M.N. 377, sub. 4**, via Monte Civetta piano S1, cat. C/6, cl. 1, consistenza 44 m², superficie catastale 44 m², rendita € 56,81.

3. Area esterna di pertinenza (piena proprietà)



identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Trevignano, Sezione Urbana D, Foglio 2, **M.N. 377, sub. 1**, via Monte Civetta, area scoperta di 185 m², bene comune non censibile ai M.N. 377 sub. 3 e 4;81.

La suddetta porzione di fabbricato partecipa alla comproprietà delle parti comuni condominiali a sensi di legge ed in particolare alla comproprietà della rampa di accesso ai garage, M.N. 377 sub. 2, bene comune non censibile comune ai M.N. 377 sub. 3 e 4 ai M.N. 372 sub. 2 e 3.

10 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Gli immobili sono stati pignorati per la piena proprietà.

La consistenza dei beni li identifica come destinati ad un singolo nucleo familiare e per tale ragione non risulta opportuna la loro suddivisione.

11 STATO LOCATIVO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 16/04/2024, congiuntamente al Custode Giudiziale, gli immobili risultavano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Dagli accertamenti effettuati non risultano in essere atti privati e/o contratti di locazione relativamente agli immobili staggiti.

12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI

Fatto salvo quanto già esposto nei capitoli precedenti ed i vincoli di natura urbanistica indicati al punto 6, sui beni pignorati non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato che complessivamente è costituito da n. 2 unità abitative. Trattandosi di un condominio minimo, non risulta la nomina di un amministratore e non è stata rilevata l'esistenza di particolari oneri o vincoli condominiali.

14 STIMA

La stima viene resa adottando il criterio economico del più probabile valore di mercato, basandosi sui concetti come la "comparazione" e l'"ordinarietà" che varia secondo l'esistenza di "comodi" o "scomodi" presenti nel bene che si deve valutare. L'immobile viene comparato ad altri immobili della stessa zona di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato.



Al fine di determinare questi valori è stata esperita una ricerca presso gli intermediari immobiliari della zona per ottenere i valori unitari riferibili a fabbricati simili nel Comune di Trevignano. Si è inoltre preso a riferimento quanto desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per le varie zone territoriali omogenee e tipologie edilizie ([allegato 6](#)).

Nella valutazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, dello stato manutentivo degli impianti, dell'ubicazione e dell'accessibilità, della destinazione urbanistica, dello stato di disponibilità e della peculiarità del bene, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

Alla luce delle indagini e valutazioni effettuate, si espongono le seguenti precisazioni:

- in base all'analisi di mercato per gli immobili in oggetto si individua in 1120,00 €/m² il valore unitario del bene, riferito alla superficie commerciale dello stesso;
- tale valore viene utilizzato anche per la superficie commerciale del garage;
- il valore di quota parte delle parti condominiali e dell'area scoperta, viene incluso implicitamente nel valore unitario attribuito alla singola unità;
- per la sanatoria delle difformità rilevate nel capitolo 7 si stima un costo di € 3.500,00, comprensivo di spese tecniche e sanzione amministrativa;

Sulla base di quanto sopra emerso, lo scrivente, assegna agli immobili del lotto individuato al punto 9 della relazione, il valore come da prospetto seguente:

DESCRIZIONE LOTTO UNICO	VALORE
ABITAZIONE, GARAGE E AREA SCOPERTA (mappale 377, sub. 1, 3, E 4)	
intera proprietà	
m ² 249.00 x €/m ² 1120	€ 278.880,00
Detrazione per SCIA in sanatoria e demolizione pergolato.....	-€ 3.500,00
<u>TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO</u>	<u>€ 275.380,00</u>



Calcolato il valore di mercato dei beni immobiliari, si introduce un coefficiente di procedura pari a 0,85 che riduce di un 15 % il valore stimato per tenere conto del deprezzamento dettato dalla vendita forzosa.

Per quanto sopra, il valore base per vendita forzata del lotto unico viene così determinato:

€ 275.380,00x0,85= € 234.073,00 che si arrotondano ad **€ 234.000,00**.

Pertanto il sottoscritto, in esito al mandato conferitogli, stima che i beni individuati come lotto unico al punto 9 della perizia, alla data della presente abbiano un valore per la vendita forzata di complessivi **€ 234.000,00 (diconsi euro duecentotrentaquattromila,00)**.

S.E. & O.

Trevignano, lì 5/1/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Renzo Pivetta

