TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco

R.G.E. N° 378 / 2024

Promosso da: *"**PROCEDENTE 1"***

Contro: *"**ESECUTATO 1"***

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

ESPERTO STIMATORE arch. Nicola Casagrande

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI
IN COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO (TV), PIAZZA EUROPA UNITA n. 47 int. 37 (INGRESSO DA VIA GERMANIA), DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO 1.

architetto NICOLA CASAGRANDE
31050 Vedelago (TV) via S. Giacometti 14, tel. 339 8035647
email: nicolacasagrande@libero.it / arch.nicolacasagrande@gmail.com
pec: nicola.casagrande@archiworldpec.it

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

Sommario

1. INTRODUZIONE ... 3
2. INDAGINI PERITALI ... 3
3. IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA E DEGLI ALTRI SOGGETTI ... 5
4. FORMAZIONE DEI LOTTI ... 5
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ... 5
6. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI ... 6
7. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA ... 6
8. SERVITÙ ED ALTRI ONERI ... 7
9. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE ... 7
10. DESCRIZIONE DEI BENI ... 9
    - 10.1 APPARTAMENTO _ C.F., sez. F, f.g. 7, m.n. 1029, sub 603 ... 11
    - 10.2 GARAGE _ C.F., sez. F, f.g. 7, m.n. 1029, sub 520 ... 12
    - 10.3 CANTINA _ C.F., sez. F, f.g. 7, m.n. 1029, sub 787 ... 13
    - 10.4 BENI COMUNI NON CENSIBILI ... 13
11. SUPERFICI COMMERCIALI ... 14
12. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO ... 15
13. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI ... 15
14. VERIFICA CONFORMITA' DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI ... 15
    - 14.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia ... 16
    - 14.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni ... 18
    - 14.3 - Verifica di conformità delle schede catastali ... 18
    - 14.4 - Verifica di conformità dell'intestazione catastale ... 18
15. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO ... 19
16. EVENUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI ... 19
17. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITA' ... 19
18. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ... 19
    - 18.1 - Contratto di locazione ... 19
    - 18.2 - Verifica della congruità del canone di locazione ... 20
19. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC. ... 20
20. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ... 20
21. VINCOLI E SERVITÙ RILEVATE IN LOCO ... 23
22. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO ... 23
    - 22.1 Criteri di stima ... 23
    - 22.2 Valutazione ... 24
    - 22.3 Valore di mercato dei beni ... 24
23. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA ... 26
24. CONCLUSIONI ... 26
25. ELENCO ALLEGATI ... 26

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

1. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco in data 07/07/2025 per la stima di beni immobili in Castelfranco Veneto (TV), piazza Europa Unita n°47 int. 37 (ingresso da via Germania) di proprietà dell'*Esecutato 1*, il sottoscritto arch. Nicola Casagrande, con studio in Vedelago (TV) via S. Giacometti n°14, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere con adeguatezza al quesito posto dal Giudice.

2. INDAGINI PERITALI

- Con pec in data 07/07/2025 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 07/07/2025 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco.
- In data 10/07/2025 lo scrivente depositava telematicamente l'accettazione di incarico e di giuramento.

Il sottoscritto, avuto accesso al fascicolo telematico, provvedeva a scaricare tutti i documenti in esso presente per poter anche verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Successivamente acquisiva la documentazione catastale, relativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati a mezzo portale telematico Sister: visure, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni e schede catastali (**allegato 6**).

- Con pec in data 08/08/2025 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento. Con pec in data 13/08/2025 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota nella quale comunicava che "*.... In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul nominativo da lei indicato, le comunichiamo che è stato possibile individuare n. 1 contratti (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione, come da tabella che segue:*

Estremi di registrazione				Situazione apparente contratto (secondo dati a sistema)	Tipologia documentazione allegata alla presente risposta (*)
Anno	S.	N.	Ufficio		
2022	3T	**6447**	Treviso Cod. T6D	☒ in corso ☐ risolto/concluso ☐*non determinabile*	☒ interrogazione mod.69 o RLI ☒ testo atto

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

....” e a seguito del pagamento richiesto, inviava copia del contratto di locazione n°6447 serie 3T stipulato il 21/07/2022 e registrato il 28/07/2022 presso l'ufficio di DPTV UT TREVISO (**allegato 7**).

- Con mail in data 08/08/2025 il sottoscritto provvedeva ad inviare all'Archivio Notarile di Treviso la richiesta di ottenere copia dell'atto di assegnazione dei beni:

1) *successione testamentaria (in morte del precedente proprietario) apertasi il 01/09/2019, denuncia registrata a Treviso il 16/12/2020 al n°443659 vol. 88888 anno 2020 e trascritta a Treviso il 21/12/2020 ai n.ri 43226/29690*

con il quale all'*Esecutato 1* sono pervenuti i beni immobili oggetto di pignoramento, e copia dell'atto di assegnazione dei beni al precedente proprietario:

2) *atto di permuta del 22/12/2009 n°5283 di rep. notaio* [redacted] *di* [redacted] *trascritto a Treviso il 31/12/2009 ai n.ri 49040/29878*.

Successivamente l'Archivio Notarile di Treviso inviava mail in data 08/08/2025 nella quale scriveva “*la informo che il notaio* [redacted] *è in esercizio e che questo ufficio non conserva le successioni*”.

- Con mail in data 08/08/2025 il sottoscritto provvedeva ad inviare al notaio [redacted] la richiesta di ottenere copia dell'atto di *Permuta del 22/12/2009 n°5283 di rep. notaio Marco Tottolo di Castelfranco Veneto (TV) trascritto a Treviso il 31/12/2009 ai n.ri 49040/29878*. Successivamente e a seguito del pagamento richiesto, il notaio [redacted] inviava copia dell'atto richiesto con mail del 01/09/2025 (**allegato 4**).

- Con pec in data 03/09/2025 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso la richiesta di ottenere copia della *Successione testamentaria (in morte del precedente proprietario) apertasi il 01/09/2019, denuncia registrata a Treviso il 16/12/2020 al n°443659 vol. 88888 Anno 2020 e trascritta a Treviso il 21/12/2020 ai n.ri 43226/29690*. Successivamente l'Agenzia delle Entrate di Treviso inviava copia dell'atto richiesto con pec del 09/09/2025 (**allegato 4**).

- Con pec in data 07/09/2025 lo scrivente depositava presso il Comune di Castelfranco Veneto (TV) richiesta per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale attestato di prestazione energetica. Con mail in data 22/10/2025 il Comune di Castelfranco Veneto inviava al sottoscritto la documentazione tecnica reperita in archivio (**allegato 10**).

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Castelfranco Veneto non inviata e/o non reperita dai tecnici comunali.

La documentazione che verrà richiamata nella presente relazione è tutta e la sola che è stata inviata allo scrivente Esperto Stimatore da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel mese di Novembre 2025 veniva contattato IVG di Treviso, *Custode* nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7

Previ accordi con il sottoscritto, il *Custode* fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 27/11/2025 alle ore 10:00.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del *Custode*, dell'*Esecutato 1* e dell'*Occupante 1*, il sottoscritto Esperto Stimatore effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di pignoramento ed un rilievo metrico e fotografico degli stessi (**allegati 3 e 9**).

3. IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA E DEGLI ALTRI SOGGETTI

L'identificazione dell'*Esecutato 1*, oltre che degli altri soggetti citati nella perizia di stima, è contenuta nell'**allegato 1** alla presente perizia di stima.

4. FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Castelfranco Veneto (TV) in piazza Europa Unita n°47 int. 37 (ingresso da via Germania), fanno parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio LE LOGGE (scala F)".

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono:

per l'intera proprietà di 1/1 (*Esecutato 1*):

- un'unità immobiliare ad uso abitazione di tipo civile di cui al **M.N. 1029 sub 603**;
- un'unità immobiliare ad uso garage di cui al **M.N. 1029 sub 520**;
- un'unità immobiliare ad uso cantina di cui al **M.N. 1029 sub 787**;

Si considera un LOTTO UNICO costituito da un Appartamento a piano terzo e quarto, con Cantina e Garage a piano interrato.

Il bene ha diritto alla quota proporzionale di comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del C.C.

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto unico.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La presente perizia mira alla stima dell'intera proprietà di tre unità immobiliari Urbane (A/2, C/6, C/2), riportate nell'atto di pignoramento, come meglio identificate di seguito:

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Sez. F, Foglio 7

- **M.N. 1029 sub 603,** Via Germania, Scala F, Piano 3-4, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,0 vani, S.C. totale mq 59, S.C. totale escluse aree scoperte mq 55, R.C. € 387,34;

  (Abitazione di tipo civile; proprietà per 1/1 Esecutato 1)

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

- **M.N. 1029 sub 520,** Via Germania, Scala F, Piano S1, cat. C/6, classe 6, consistenza 26 mq, S.C. totale mq 31, R.C. € 107,42;
  (Garage, autorimessa; proprietà per 1/1 Esecutato 1)
- **M.N. 1029 sub 787,** Via Germania, Scala F, Piano S1, cat. C/2, classe 5, consistenza 15 mq, S.C. totale mq 16, R.C. € 61,20;
  (Cantina, deposito; proprietà per 1/1 Esecutato 1)
  Il frazionamento dell'originario M.N. 1029 sub 519 e la fusione con il sub 554 hanno originato il sub 787 (ex 519, ex 554).

Le unità immobiliari sopra riportate, sono identificate al Catasto Terreni in Comune di Castelfranco Veneto (TV), Foglio 42, M.N. 1029, consistenza 7.903 mq, ente urbano.

6. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

Con riferimento ai terreni formanti il lotto unico, M.N. 1029, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:
- mappali N. 919, N. 935, N. 936, N. 1213, N. 975, N. 974, N. 973, salvo altri.

Con riferimento alle schede catastali:

M.N. 1029 sub 603, appartamento, piano 3-4: Piano 3: Nord con altra unità sub 604; Est con muro perimetrale; Sud con altra unità sub 602; Ovest con corridoio/vano scala comune sub 7 e con altra unità sub 604. Piano 4: Nord con altra unità sub 604; Est con muro perimetrale; Sud con altra unità sub 602; Ovest con vuoto sul piano inferiore (corridoio/vano scala comune sub 7) e con altra unità sub 590.

M.N. 1029 sub 520, garage, piano interrato: Nord con spazio di manovra comune sub 4; Est con altre unità sub 807 e sub 787; Sud con altra unità sub 553 e con muro perimetrale controterra; Ovest con spazio di manovra comune sub 4 (bocca di lupo).

M.N. 1029 sub 787, cantina, piano interrato: Nord con altre unità sub 807 e sub 808; Est con altre unità sub 808 e sub 555; Sud con corridoio comune sub 557; Ovest con altre unità sub 553 e sub 520.

7. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

L'intestatario dei beni oggetto di stima risulta essere l'*Esecutato 1*
nella quota di proprietà di 1/1 per gli immobili identificati al:

- C.F., sezione F, foglio 7, **M.N. 1029, sub. 603-520-787**

come risulta dalla *Successione testamentaria (in morte del precedente proprietario) apertasi il 01/09/2019, denuncia registrata a Treviso il 16/12/2020 al n°443659 vol. 88888 Anno 2020 e trascritta a Treviso il 21/12/2020 ai n.ri 43226/29690* (**allegato 4**). Successione testamentaria con cui gli immobili oggetto di stima sono pervenuti

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

all'*Esecutato 1*.

8. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il lotto unico avverrà nello stato e grado in cui si troveranno gli immobili, a corpo e non a misura, con tutti i relativi annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, se e come esistenti, così come i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'*Esecutato 1* con *Successione testamentaria (in morte del precedente proprietario) apertasi il 01/09/2019, denuncia registrata a Treviso il 16/12/2020 al n°443659 vol. 88888 Anno 2020 e trascritta a Treviso il 21/12/2020 ai n.ri 43226/29690* e così come sono pervenuti al precedente proprietario con atto di *Permuta del 22/12/2009 n°5283 di rep. notaio* [redacted] *trascritto a Treviso il 31/12/2009 ai n.ri 49040/29878* (**allegato 4**).

9. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione evasa dal portale telematico dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/12/2025 (**allegato 5**), si evince che esistono le seguenti formalità contro e/o a favore dei beni oggetto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2020 - Registro Particolare 16477 Registro Generale 24370
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 341962/29798 del 21/07/2020
ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
Immobili siti in CASTELFRANCO VENETO (TV):

- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 603,** Via Germania, Scala F, Piano 3-4, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,0 vani, S.C. totale mq 59, S.C. totale escluse aree scoperte mq 55, R.C. € 387,34;
- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 520**, Via Germania, Scala F, Piano S1, cat. C/6, classe 6, consistenza 26 mq, S.C. totale mq 31, R.C. € 107,42;
- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 787**, Via Germania, Scala F, Piano S1, cat. C/2, classe 5, consistenza 15 mq, S.C. totale mq 16, R.C. € 61,20;

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/12/2020 - Registro Particolare 29690 Registro Generale 43226
Pubblico ufficiale TREVISO ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 443659/88888 del

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

16/12/2020

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in CASTELFRANCO VENETO (TV):

- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 603,** Via Germania, Scala F, Piano 3-4, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,0 vani, S.C. totale mq 59, S.C. totale escluse aree scoperte mq 55, R.C. € 387,34;
- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 520**, Via Germania, Scala F, Piano S1, cat. C/6, classe 6, consistenza 26 mq, S.C. totale mq 31, R.C. € 107,42;
- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 787**, Via Germania, Scala F, Piano S1, cat. C/2, classe 5, consistenza 15 mq, S.C. totale mq 16, R.C. € 61,20;

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/08/2021 - Registro Particolare 24489 Registro Generale 35338

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 2605/2021 del 16/08/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4308 del 01/09/2022 (CANCELLAZIONE)

Immobili siti in CASTELFRANCO VENETO (TV):

- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 603,** Via Germania, Scala F, Piano 3-4, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,0 vani, S.C. totale mq 59, S.C. totale escluse aree scoperte mq 55, R.C. € 387,34;
- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 520**, Via Germania, Scala F, Piano S1, cat. C/6, classe 6, consistenza 26 mq, S.C. totale mq 31, R.C. € 107,42;
- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 787**, Via Germania, Scala F, Piano S1, cat. C/2, classe 5, consistenza 15 mq, S.C. totale mq 16, R.C. € 61,20;

4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2021 - Registro Particolare 8667 Registro Generale 53268

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3089 del 20/12/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

SOGGETTO DEBITORE

Immobili siti in CASTELFRANCO VENETO (TV):

- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 603,** Via Germania, Scala F, Piano 3-4, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,0 vani, S.C. totale mq 59, S.C. totale escluse aree scoperte mq 55, R.C. € 387,34;
- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 520**, Via Germania, Scala F, Piano S1, cat. C/6, classe 6, consistenza 26 mq, S.C. totale mq 31, R.C. € 107,42;
- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 787**, Via Germania, Scala F, Piano S1, cat. C/2, classe 5, consistenza 15 mq, S.C. totale mq 16, R.C. € 61,20;

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2024 - Registro Particolare 25370 Registro Generale 34874

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6543 del 18/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

Immobili siti in CASTELFRANCO VENETO (TV):

- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 603,** Via Germania, Scala F, Piano 3-4, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,0 vani, S.C. totale mq 59, S.C. totale escluse aree scoperte mq 55, R.C. € 387,34;
- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 520**, Via Germania, Scala F, Piano S1, cat. C/6, classe 6, consistenza 26 mq, S.C. totale mq 31, R.C. € 107,42;
- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 787**, Via Germania, Scala F, Piano S1, cat. C/2, classe 5, consistenza 15 mq, S.C. totale mq 16, R.C. € 61,20;

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/06/2025 - Registro Particolare 17257 Registro Generale 24313

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 341962/29798 del 21/07/2020

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACQUISTO DI LEGATO

Immobili siti in CASTELFRANCO VENETO (TV):

- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 603,** Via Germania, Scala F, Piano 3-4, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,0 vani, S.C. totale mq 59, S.C. totale escluse aree scoperte mq 55, R.C. € 387,34;
- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 520**, Via Germania, Scala F, Piano S1, cat. C/6, classe 6, consistenza 26 mq, S.C. totale mq 31, R.C. € 107,42;
- C.F: sez. F, f.g. 7, **M.N. 1029 sub 787**, Via Germania, Scala F, Piano S1, cat. C/2, classe 5, consistenza 15 mq, S.C. totale mq 16, R.C. € 61,20;

Si rinvia alla Certificazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

10. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sopra individuate catastalmente e site nel Comune di Castelfranco Veneto (TV), precisamente in piazza Europa Unita n°47 int. 37 (ingresso da Via Germania), sono poste a nord-est dal centro storico di Castelfranco Veneto e a circa 7 km a sud dal casello autostradale di Altivole (TV) della Nuova Superstrada Pedemontana Veneta.

Le unità sono poste nel centro di Castelfranco Veneto (TV), comune di circa 33.200 abitanti, città dotata di tutti i servizi essenziali quali ospedale, farmacie, asili nido, scuole dell'infanzia, primarie, secondarie di 1° e 2° grado, banche, chiese, centro parrocchiale, impianti sportivi, stadio, esercizi commerciali e direzionali, centri commerciali, ecc.

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico mediamente popolato, di carattere residenziale-commerciale-direzionale ad andamento pianeggiante. Gli immobili in oggetto sono accessibili da via Germania (strada comunale) e dalla strada interna al parcheggio denominata piazza Europa Unita.

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

Descrizione del fabbricato condominiale:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, fanno parte di un fabbricato condominiale residenziale-commerciale-direzionale denominato “Condominio LE LOGGE (scala F)” con pianta a forma quadrangolare, con un piano interrato e cinque piani fuori terra. Il fabbricato è costituito da n°134 appartamenti, n°6 negozi, n°27 uffici/studio, n°145 garage, n°14 cantina/magazzino, n°3 vani scala con ascensore (scala D, E, F) oltre a vani comuni. L’alloggio oggetto di perizia (del tipo duplex su due piani) è situato al piano terzo e quarto con esposizione a est.

Il fabbricato è circondato da un ampio parcheggio sui lati est e sud; a ovest prospetta su piazza Europa Unita, a nord su via Dei Carpani e sul centro commerciale “I giardini del sole”.

Il fondo di sedime del complesso residenziale-commerciale-direzionale, individuato al C.T., f.g. 7, m.n. 1029, presenta una superficie catastale di 7.903 mq e risulta accessibile per mezzo della strada via Germania e dalla strada interna al parcheggio denominata piazza Europa Unita.

Il fabbricato risulta accessibile al piano terra, per mezzo dello scoperto individuato al sub 1 (marciapiede), da cui si accede al portico individuato al sub 2 e ai vani scala comuni dotati di ascensore, scala D-E-F, individuati rispettivamente ai sub 388-6-7.

Il vano scala F conduce alle unità oggetto di stima: Appartamento al piano terzo (sub 603), Garage (sub 520) e Cantina al piano interrato (sub 787).

Il fabbricato risulta accessibile al piano interrato, per mezzo di due rampe carraie (una a nord e l’altra a sud del fabbricato) individuate al sub 4 che conducono al Garage oggetto di stima individuato al sub 520.

Il fabbricato, ultimato nell’anno 2000, presenta finiture conformi e tipiche del luogo, con serramenti esterni in pvc con vetrocamera e persiane in pvc, copertura a falde inclinate con manto di copertura in lamiera metallica (rame) e grondaie/pluviali in lamiera metallica (rame). Le murature perimetrali dei piani fuori terra sono costituite da pareti in laterizio intonacate e rivestite esternamente con mattoncini a vista. Le murature perimetrali del piano interrato sono in calcestruzzo. Gli accessi pedonali, i portici e i marciapiedi presentano una pavimentazione in cubetti di porfido.

Le caratteristiche costruttive e tipologiche sono quelle caratteristiche dell’epoca. Le fondazioni sono di tipo continuo a trave rovescia in c.a. La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a., solai a lastra e in laterocemento, tetto in legno. Dalle indagini documentali si è rinvenuto il Collaudo statico del 04/11/1996 (**allegato 10**) in cui sono riportati gli estremi della denuncia delle opere strutturali protocollata al Genio Civile di Treviso in data 22/10/1992 - 28/04/1994 - 18/05/1995 - 30/07/1996 prot. 4171.

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

10.1 APPARTAMENTO _ C.F., sez. F, f.g. 7, m.n. 1029, sub 603

L'appartamento (del tipo duplex su due piani) al piano terzo e quarto con scala interna, individuato al sub 603, presenta al piano terzo un soggiorno con angolo cottura, un anti con wc e un terrazzo; al piano quarto un disimpegno, un bagno e un sottotetto (adibito a camera).

Dallo scoperto condominiale al piano terra, sub 1, si accede al portico comune individuato al sub 2 che conduce al vano scala comune dotato di ascensore, scala F, individuato al sub 7. Da detto vano scala, uscendo al piano terzo e percorrendo un corridoio, si accede all'appartamento (sub 603). Per mezzo di un portoncino blindato si entra nel locale adibito a soggiorno con angolo cottura di superficie pari a 29,04 mq c.a che presenta una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate.

Dal soggiorno, per mezzo di una porta in legno, si accede ad un anti-wc di superficie pari a 2,32 mq c.a che presenta una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate.

Dall'anti-wc, per mezzo di una porta in legno, si accede al wc di superficie pari a 2,81 mq c.a che presenta una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, pareti rivestite in piastrelle di gres porcellanato, soffitto intonacato e tinteggiato. Detto servizio presenta inoltre un lavabo e un wc.

Dal soggiorno, per mezzo di una porta vetrata, si accede al terrazzo di superficie pari a 9,47 mq c.a. che presenta una pavimentazione in piastrelle di gres per esterni. Nel terrazzo è presente il vano c.t. con all'interno la caldaia e l'unità esterna condizionatore.

Dal soggiorno, per mezzo di una scala aperta, si accede al piano quarto e si giunge al disimpegno di superficie pari a 1,93 mq c.a, altezza media 1,99 ml c.a, che presenta una pavimentazione in legno cosi come la scala, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto in pendenza con travi in legno a vista.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno, si accede ad un bagno di superficie pari a 4,08 mq c.a, altezza media 2,83 ml c.a, che presenta una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, pareti rivestite in piastrelle di gres porcellanato, soffitto in pendenza con travi in legno a vista. Detto servizio presenta inoltre un lavabo, una doccia, un bidet e un wc.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno, si accede ad un sottotetto (adibito a camera) di superficie pari a 16,88 mq c.a, altezza media 2,08 ml c.a, che presenta una pavimentazione in legno, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto in pendenza con travi in legno a vista.

I locali al piano terzo hanno altezza pari a 2,70 ml c.a.

Le finestre e porte finestre esterne sono in pvc con vetrocamera e persiane in pvc.

Impianti

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

L'appartamento è dotato di:

- Impianto videocitofono;
- impianto elettrico;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto di condizionamento, con split interni e unità esterna;
- impianto fognario.

L'impianto videocitofono è attestato in corrispondenza dell'ingresso dell'appartamento.

L'impianto elettrico, da un esame visivo, risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conformi all'epoca di costruzione, con cavidotti entro traccia. Il contatore dell'energia elettrica è posto internamente al fabbricato, al piano interrato, in apposito locale identificato con il sub 19.

Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico del 25/07/2000.

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta, è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in multistrato poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria ai bagni e alla cucina. I corpi scaldanti sono termosifoni in acciaio. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a metano, con produzione dell'acqua calda sanitaria, della ditta "Lamborghini", posta in corrispondenza della centrale termica (c.t.) sul terrazzo.

Il contatore del gas è posto esternamente al fabbricato, in corrispondenza del portico comune al piano terra identificato con il sub 2.

Dalle indagini documentali si sono rinvenute le certificazioni di conformità dell'impianto riscaldamento-condizionamento, idrico-sanitario, gas metano del 21/07/2000.

L'immobile, come confermato dall'Amministratore di Condominio, è allacciato alla pubblica fognatura e all'acquedotto. L'immobile presenta un Certificato di Abitabilità-agibilità del 04/10/2000 (**allegato 10**).

Stato conservativo e manutentivo

Da un esame visivo dei locali emerge un buono stato generale di manutenzione delle strutture e degli impianti. Sulla parete est del soggiorno, in corrispondenza della scala, si riscontrano muffe da condensa.

10.2 GARAGE _ C.F., sez. F, f.g. 7, m.n. 1029, sub 520

L'unità residenziale gode inoltre di un garage identificato al m.n. 1029 sub. 520, posto al piano interrato, raggiungibile per mezzo delle rampe carraie e relativa area di manovra comune identificata al sub 4 e per mezzo della scala F e relativa area comune individuata al sub 7. Il garage di superficie netta pari a 26,25 mq c.a e altezza pari a

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

2,60 ml c.a, presenta una pavimentazione in cemento lisciato e colorato, pareti in c.a. e in blocchi di cemento entrambe tinteggiate, soffitto in c.a. tinteggiato. Il portone basculante è in metallo con apertura manuale/automatica. Il locale è dotato di finestre apribili che si affacciano sulla “bocca di lupo”. Il garage comunica direttamente con una parte della cantina (sub 787) tramite un apertura sulla parete, da pavimento a soffitto, priva di infisso/serramento.

Impianti

Il garage è dotato di impianto elettrico. Da un esame visivo, l’impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conforme all’epoca di costruzione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell’impianto elettrico.

Stato conservativo e manutentivo

Da un esame visivo del locale emerge un buono stato generale di manutenzione delle strutture e degli impianti.

10.3 CANTINA _ C.F., sez. F, f.g. 7, m.n. 1029, sub 787

L’unità residenziale gode inoltre di una cantina identificata al m.n. 1029 sub. 787, posta al piano interrato, raggiungibile per mezzo delle rampe carraie e relativa area di manovra comune identificata al sub 4 e per mezzo della scala F e relativa area comune individuata al sub 7. La cantina è composta da due locali comunicanti, tramite porta, di superficie netta pari a 14,22 mq c.a (mq 4,92+9,30) e altezza pari a 2,60 ml c.a, presenta una pavimentazione in cemento lisciato e colorato, pareti in c.a. e in blocchi di cemento entrambe tinteggiate, soffitto in c.a. tinteggiato. Il locale più a nord della cantina comunica direttamente con il garage (sub 520) tramite un apertura sulla parete, da pavimento a soffitto, priva di infisso/serramento.

Impianti

La cantina è dotata di impianto elettrico. Da un esame visivo, l’impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conforme all’epoca di costruzione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell’impianto elettrico.

Stato conservativo e manutentivo

Da un esame visivo del locale emerge un buono stato generale di manutenzione delle strutture e degli impianti.

10.4 BENI COMUNI NON CENSIBILI

L’immobile condominiale presenta i seguenti Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) identificati al C.F. sez. F, f.g. 7, m.n. 1029:

- **sub. 1**, via Germania, piano T, B.C.N.C. ai sub. 603-520-787, area scoperta;
- **sub. 2**, via Germania, piano T, B.C.N.C. ai sub. 603-520-787, portici;
- **sub. 3**, via Germania, piano S1, B.C.N.C. ai sub. 603-520-787, locale pompe

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

antincendio;

- **sub. 4**, via Germania, piano S1, B.C.N.C. ai sub. 520-787, spazio di manovra;
- **sub. 7**, via Germania, piano S1-T-1-2-3, B.C.N.C. ai sub. 603, scala F, ascensore, androni e corridoi;
- **sub. 19**, via Germania, piano S1, B.C.N.C. ai sub. 603-520-787, locale contatori;
- **sub. 557**, via Germania, piano S1, B.C.N.C. ai sub. 787, corridoio.

L'appartamento (sub 603) gode dei beni comuni individuati al C.F., sez. F, f.g. 7, m.n. 1029, sub 1-2-3-7-19.

Il garage (sub 520) gode dei beni comuni individuati al C.F., sez. F, f.g. 7, m.n. 1029, sub 1-2-3-4-19.

La cantina (sub 787) gode dei beni comuni individuati al C.F., sez. F, f.g. 7, m.n. 1029, sub 1-2-3-4-19-557.

11. SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale convenzionale risulta di 85,85 mq.

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE (%)	SUP. COMMERCIALE (mq)
1) APPARTAMENTO _ Castelfranco Veneto, C.F. sez. F, f.g. 7, m.n. 1029, sub. 603, prop. 1/1					
3	Soggiorno	29,04	33,87	33,87 x 1,00 (100%) =	33,87
3	Anti	2,32	2,79	2,79 x 1,00 (100%) =	2,79
3	Wc	2,81	3,94	3,94 x 1,00 (100%) =	3,94
3	Terrazzo	9,47	11,80	11,80 x 0,30 (30%) =	3,54
3	C.t.	1,00	1,18	1,18 x 0,50 (50%) =	0,59
4	Sottotetto	16,88	18,48	18,48 x 0,60 (60%) =	11,08
4	Disimpegno	1,93	2,34	2,34 x 1,00 (100%) =	2,34
4	Bagno	4,08	5,23	5,23 x 1,00 (100%) =	5,23
	Sommano mq	*67,53*	*79,63*		
				Totale superficie commerciale Appartamento =	**63,38**
2) GARAGE _ Castelfranco Veneto, C.F. sez. F, f.g. 7, m.n. 1029, sub. 520, prop. 1/1					
Int.	Garage	26,25	28,75	28,75 x 0,50 (50%) =	14,37
				Totale superficie commerciale Garage =	**14,37**

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

3) CANTINA _ Castelfranco Veneto, C.F. sez. F, f.g. 7, m.n. 1029, sub. 787, prop. 1/1					
Int.	Cantina	14,22	16,20	16,20 x 0,50 (50%) =	8,10
				Totale superficie commerciale Cantina =	**8,10**

Totale superficie commerciale 1) + 2) + 3) =	**mq 85,85**

Ai fini della valutazione delle superfici comuni si ricomprendono nella valutazione dei beni principali.

12. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO

Il sottoscritto tecnico ha accertato la conformità dei beni rispetto a quanto descritto nell'atto di pignoramento accertandone la conformità.

Tuttavia si rileva la mancanza della precisazione dei beni comuni non censibili afferenti alle unità oggetto di pignoramento.

Si rimanda al punto 20 la trattazione rispetto a una maggiore precisazione dei beni comuni afferenti ai beni pignorati.

13. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il sottoscritto ha effettuato la verifica della destinazione urbanistica del terreno in cui si trovano i beni accertando quanto segue.

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente del Comune di Castelfranco Veneto (TV) classifica le zone in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

C.T., f.g. 42, m.n. 1029

Zonizzazione: Tavola 1.2 *"Intero territorio comunale n.e. - zonizzazione"* e Tavola 3.9 *"Salvarosa"* :

Il mappale ricade nella **"Zona territoriale omogenea di tipo B", Z.T.O. B/24**, art. 68 delle N.T.O. (Norme Tecniche Operative);

Si allegano gli estratti del P.I. e delle N.T.O. (**allegato 8**).

14. VERIFICA CONFORMITA' DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

DESCRIZIONI CATASTALI

Il sottoscritto ha effettuato la verifica di conformità dei beni oggetto di stima fra lo stato accertato e lo stato assentito.

14.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

*(**N.B.:** In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, 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.)*

L'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, fa parte di un compendio immobiliare di n°134 appartamenti, n°6 negozi, n°27 uffici/studio, n°145 garage, n°14 cantina/magazzino, n°3 vani scala con ascensore (scala D, E, F) oltre a vani comuni. Detto compendio (denominato edificio E4) è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie (**allegato 10**):

- Concessione edilizia del 10/09/1992 n°25139/spec. 0860, pratica n°91/631, "*Costruzione fabbricati E4-E5 del comparto B*";
- Concessione edilizia del 19/01/1995 n°7021/spec. 0048, pratica n°91/631, "*Variante in c.o. Costruzione fabbricati E4-E5 del comparto B*";
- Concessione edilizia del 15/04/1996 n°04751/spec. 0257, pratica n°91/631R, "*Completamento lavori di costruzione fabbricati E4-E5 del comparto B in zona G.S.T. (c.e. del 10/09/1992 n°0860)*";
- Collaudo statico del 04/11/1996;
- Concessione edilizia del 22/07/1999 n°305, pratica n°108 del 14/01/1999, rif. archivio n°1991/631, "*Edificio E4 scala F: variante in c.o. alla concessione edilizia n°25139/spec. 0860 del 10/09/1992 e successive varianti*";
- Concessione edilizia del 28/09/2000 n°521, pratica n°572 del 06/06/2000, rif.

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

archivio n°1991/631, "*Edificio E4 scala F: variante in c.o. - piani interrato, 1°, 2°, 3° e soppalco - (C.E. n°170 del 12/05/1999 e successive varianti)*";

- Certificato di Abitabilità-agibilità del 04/10/2000, pratica n°1991/631, per "*n°14 unità immobiliari ad uso residenziale (edificio E4 scala F)*";
- Denuncia Inizio Attività del 21/02/2008 per "*realizzazione opere interne al piano interrato del fabbricato E4 scala F del complesso Le Logge*" sub 786-787 (ex 519-554);
- Dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, datata 25/07/2000;
- Dichiarazioni di conformità dell'impianto riscaldamento-condizionamento, idrico-sanitario, gas metano, datata 21/07/2000.

Per il bene pignorato (appartamento, garage e cantina), al momento del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi, per quanto potuto ricevere dall'archivio del Comune di Castelfranco Veneto, sono state rilevate le seguenti irregolarità geometriche e planimetriche:

- **Appartamento (sub 603):** al piano terzo sono state rilevate difformità sul numero di gradini della scala interna, lievi modifiche sulle dimensioni interne, spostamento verso sud della porta che va sul terrazzo, modifiche sulle dimensioni della c.t. sul terrazzo; al piano quarto sono state rilevate difformità sulle altezze interne.
- **Garage (sub 520) e Cantina (sub 787):** è stato rilevato un passaggio/un apertura (da pavimento a soffitto, priva di infisso/serramento) sulla parete che collega il garage con la cantina e risulta chiusa una finestra sulla parete sud del garage.

Per quanto riguarda l'Appartamento, data la natura delle difformità riscontrate, si presume che le stesse siano risalenti all'epoca di costruzione del condominio e che in sede di ultimazione dei lavori non sia stata presentata la variante finale aggiornata con le modifiche effettuate.
Per quanto riguarda il Garage e la Cantina, data la natura delle difformità riscontrate, si presume che le stesse siano risalenti all'intervento edilizio autorizzato con Denuncia Inizio Attività del 21/02/2008 e che in sede di ultimazione dei lavori non sia stata presentata la variante finale aggiornata con le modifiche effettuate.

Dopo un confronto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) si ritiene che le difformità rilevate, non rientranti nella tolleranza costruttiva (art. 34-bis "*Tolleranze costruttive*" del D.P.R. 380/2001), siano sanabili per mezzo di pratica edilizia in sanatoria (SCIA o CILA) per la legittimazione delle modifiche rilevate con applicazione della sanzione amministrativa.

Bisogna procedere con pratica edilizia in sanatoria per l'unità residenziale oggetto di

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

stima. Nello specifico:

- SCIA/CILA in sanatoria riferita all'Appartamento (sub 603) al Garage (sub 520) e alla Cantina (sub787), pagando la sanzione amministrativa di cui all'art. 36-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra € 1.032 e € 10.328. La sanzione calcolata è il minimo e ammonta a € 1.032,00 oltre diritti di segreteria di € 100,00 e le spese tecniche in circa € 4.000,00 (comprensive di contributo previdenziale e iva), per complessivi **€ 5.132,00** circa.

E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati. Quanto indicato viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, può essere soggetto a possibili modificazioni e non assume valore probatorio ai fini di una eventuale futura regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

14.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale riscontrando una sostanziale conformità con lo stato attuale, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:2000.

14.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali dell'Appartamento (sub 603) del Garage (sub 520) e della Cantina (sub787), riscontrando delle difformità con lo stato attuale dei locali, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

In particolare si sono riscontrate difformità come di seguito riassunte:

- Appartamento (sub 603): al piano terzo sono state rilevate difformità sul numero di gradini della scala interna, lievi modifiche sulle dimensioni interne, spostamento verso sud della porta che va sul terrazzo, modifiche sulle dimensioni della c.t. sul terrazzo; al piano quarto sono state rilevate difformità sulle altezze interne.
- Garage (sub 520) e Cantina (sub 787): sulle schede catastali non sono rappresentati il muro interno che divide la cantina in due locali e il passaggio (foro porta) tra garage e cantina.

Il Giudice Esecutore valuti il caso di procedere con una pratica di aggiornamento delle schede catastali prima della vendita dell'immobile.

14.4 - Verifica di conformità dell'intestazione catastale

L'attuale intestazione catastale degli immobili identificati al C.F., Sez. F, F.g. 7, M.N.

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

1029, sub 603-520-787 corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

15. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO

Si rende necessario procedere ad un progetto edilizio in sanatoria per la legittimazione delle modifiche rilevate e ad un aggiornamento delle planimetrie catastali al Catasto Fabbricati.

16. EVENUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono funzionalmente connessi anche per mezzo degli impianti, che un'eventuale suddivisione determinerebbe un deprezzamento del bene principale e dei beni accessori, per questi motivi, il sottoscritto tecnico ritiene che non vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in lotti.

17. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITA'

Dalla documentazione emerge che l'*Esecutato 1* risulta:

- unico intestatario dei beni di cui al C.F. Sez. F, Fg. 7, **m.n. 1029 sub. 603-520-787**, in quota di proprietà 1/1.

Come già rilevato al punto "16", detti beni non risultano divisibili.

18. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

18.1 - Contratto di locazione

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso risultano registrati contratti di locazione a nome dell'*Esecutato 1* sul bene oggetto di esecuzione. Trattasi del contratto di locazione n°6447 serie 3T stipulato il 21/07/2022 e registrato il 28/07/2022 presso l'ufficio di DPTV UT TREVISO. Relativo a: L2-Locazione agevolata di immobile ad uso abitativo. Dati del contratto: agevolato L.431/98, durata dal 15/08/2022 al 14/08/2025, corrispettivo annuo euro 8.400. Soggetti destinatari degli effetti giuridici del contratto: Locatore, Conduttore 1, Conduttore 2. Si allega il contratto di locazione (**allegato 7**).

Il contratto si ritiene prorogato per altri due anni (come da *"**Articolo 1** (durata)"* del contratto di locazione) in quanto non risulta alcuna disdetta.

Essendo il contratto di locazione stipulato e registrato prima della trascrizione del

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

pignoramento (Atto giudiziario in data 18/09/2024, trascritto il 27/09/2024 ai n.ri 34874/25370), il contratto è da ritenersi OPPONIBILE alla procedura.

Il giorno 27/11/2025, il sottoscritto, alla presenza del *Custode* e dell'*Esecutato 1* ha proceduto all'accesso degli immobili siti in Castelfranco Veneto, riscontrando che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'*Occupante 1*, in qualità di Conduttore 1 del contratto di locazione n°6447 serie 3T stipulato il 21/07/2022 e registrato il 28/07/2022 presso l'ufficio di DPTV UT TREVISO.

18.2 - Verifica della congruità del canone di locazione

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica della congruità del canone di locazione.

La valutazione è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, relative a locazioni di immobili simili; in riferimento all'andamento del mercato immobiliare, da ricerca di mercato con media delle quotazioni a mq; dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati sulle abitazioni (OMI, Castelfranco Veneto, zona B3, 1° semestre 2025: - civili abitazioni, stato conservativo ottimo, valore di locazione min. 7,00 / max 8,70 €/mq x mese - civili abitazioni, stato conservativo normale, valore di locazione min. 6,00 / max 7,70 €/mq x mese - autorimesse, stato conservativo normale, valore di locazione min. 5,40 / max 7,20 €/mq x mese).

La locazione viene stimata da un minimo di 7,70 €/mq x mese ad un massimo di 8,70 €/mq x mese con un valore medio di 8,20 €/mq x mese.

Sulla base delle caratteristiche dimensionali, di vetustà e di ubicazione dell'immobile il canone di locazione viene stimato in €/mese 700 (pari a €/anno 8.400).

Si ritiene congruo il corrispettivo annuo di euro 8.400 applicato sul contratto di locazione.

19. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) vigente nel Comune di Castelfranco Veneto (TV), la Tavola 1 *"Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale"*, e non ha riscontrato la presenza di vincoli sull'area su cui insiste il bene oggetto di esecuzione.

Si è riscontrato l'assenza di vincoli paesaggistici, ambientali, idrogeologici, artistici e storici, sul bene oggetto di esecuzione.

Si allegano gli estratti del P.A.T. (**allegato 8**).

20. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte è denominato "Condominio LE LOGGE (scala F)", c.f. 90008920267, domicilio fiscale in Castelfranco Veneto (TV) Piazza Europa Unita n°47. A seguito delle ricerche eseguite e delle informazioni assunte presso l'*Esecutato 1*, è presente un Amministratore di Condominio e un Regolamento Condominiale con le rispettive tabelle millesimali che determina la ripartizione delle spese tra i condomini.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore di Condominio non risultano pendenze di spese condominiali insolute a carico dell'*Esecutato 1* relative agli anni passati.

L'Amministratore di Condominio ha trasmesso allo scrivente i conteggi delle spese condominiali per l'anno 2025 (**allegato 11**). Alla data del 28/11/2025 la situazione rateale è la seguente:

- per l'*Esecutato 1*, restano da pagare € 653,04 salvo conguaglio.

Il rinnovo del "Certificato Prevenzione Incendi" (C.P.I.) per le autorimesse è stato fatto in data 31/05/2022 con pec al Comando VV.FF. di Treviso (**allegato 11**).

Si riportano i beni comuni afferenti alle unità oggetto di pignoramento:

B.C.N.C. al sub 603 Appartamento:

C.F.: Sez. F, Fg. 7, m. n. 1029, sub. 1: area scoperta (p.t.);

C.F.: Sez. F, Fg. 7, m. n. 1029, sub. 2: portici (p.t.);

C.F.: Sez. F, Fg. 7, m. n. 1029, sub. 3: locale pompe antincendio (p. s1);

C.F.: Sez. F, Fg. 7, m. n. 1029, sub. 7: scala F, ascensore, androni e corridoi (p. s1-t-1-2-3);

C.F.: Sez. F, Fg. 7, m. n. 1029, sub. 19: locale contatori (p. s1);

B.C.N.C. al sub 520 Garage:

C.F.: Sez. F, Fg. 7, m. n. 1029, sub. 1: area scoperta;

C.F.: Sez. F, Fg. 7, m. n. 1029, sub. 2: portici;

C.F.: Sez. F, Fg. 7, m. n. 1029, sub. 3: locale pompe antincendio;

C.F.: Sez. F, Fg. 7, m. n. 1029, sub. 4: spazio di manovra (p. s1);

C.F.: Sez. F, Fg. 7, m. n. 1029, sub. 19: locale contatori (p. s1);

B.C.N.C. al sub 787 Cantina:

C.F.: Sez. F, Fg. 7, m. n. 1029, sub. 1: area scoperta;

C.F.: Sez. F, Fg. 7, m. n. 1029, sub. 2: portici;

C.F.: Sez. F, Fg. 7, m. n. 1029, sub. 3: locale pompe antincendio;

C.F.: Sez. F, Fg. 7, m. n. 1029, sub. 4: spazio di manovra (p. s1);

C.F.: Sez. F, Fg. 7, m. n. 1029, sub. 19: locale contatori (p. s1);

C.F.: Sez. F, Fg. 7, m. n. 1029, sub. 557: corridoio (p. s1);

La stima della presente perizia riporterà una valutazione comprensiva senza lo specifico delle superfici con relative valutazioni delle parti comuni.

L'atto di assegnazione dei beni al precedente proprietario, atto di *Permuta del*

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

22/12/2009 n°5283 di rep. notaio [redacted] *trascritto a Treviso il 31/12/2009 ai n.ri 49040/29878* (**allegato 4**), all'articolo 1 riporta: "*……..*

Sono inoltre comprese nella presente permuta:

- la complessiva quota di comproprietà di 5,36/1000 (cinque virgola trentasei millesimi) di cui 3,69/1000 per l'abitazione, 0,52/1000 per la cantina e 1,15/1000 per 1'autorimessa sugli accessori e parti comuni del fabbricato E4 di cui fanno parte le unità in oggetto, quali previsti dall'art. 1117 e seguenti Codice Civile ed in particolare sulle seguenti parti comuni:

- M.N. 1029 sub 1 - Via Germania - Piano T - b.c.n.c. – area scoperta comune ai sub da 225 a 234, da 391 a 442, 446, da 448 a 470, 742, da 472 a 494, da 496 a 498, da 500 a 556, 560, 561, 564, da 574 a 604, da 607 a 619, da 621 a 670, da 735 a 737, da 674 a 676, 738, 739, 679, 740, 741, da 682 a 733;

- M.N. 1029 sub 2 - Via Germania - Piano T - b.c.n.c. – portici comuni ai subalterni da 224 a 234, da 391 a 442, 501, 446, 500, da 448 a 470, 742, da 472 a 494, da 496 a 499, da 502 a 556, 560, 561, 564, da 574 a 604, da 607 a 619, da 621 a 670, 735, 736, 737, da 674 a 676, 738, 739, 679, 740, 741, da 682 a 733;

- M.N. 1029 sub 4 - Via Germania - Piano S1 - b.c.n.c. – spazio di manovra comune ai subalterni da 401 a 403, da 405 a 442, da 502 a 549, da 607 a 659;

la quota di comproprietà di 15,88/1000 (quindici virgola ottantotto millesimi) di cui 10,92/1000 per l'abitazione, 1,54/1000 per la cantina e 3,42/1000 per 1'autorimessa sugli accessori e parti comuni di pertinenza alle unita della sola Scala F e precisamente:

- M.N. 1029 sub 7 - Via Germania - Piano S1-T-1-2-3- b.c.n.c. - Scala F ascensore, androni e corridoi comuni ai subalterni 560, 561, 564, da 574 a 604, da 722 a 733;

- M.N. 1029 sub 557 - Via Germania - Piano S1 - b.c.n.c. - corridoio comune ai subalterni 552, 553, 787 e 555;

- M.N. 1029 sub 19 - Via Germania - Piano S1 - b.c.n.c. – locale contatori comune ai subalterni da 502 a 556, 560, 561, 564, da 574 a 604, da 722 a 733;

il tutto come dalle Tabelle Millesimali (relativamente al mappale 1029 subalterni 603 e 520) che trovansi allegate sotto la lettera "A" all'atto di compravendita in data 1 Dicembre 2000, n. 159068 di rep. [redacted] *ivi registrato il giorno 21 dicembre 2000 al n. 1196, trascritto a Treviso in data 22 Dicembre 2000 ai nn. 48721/33993 e (relativamente al mappale 1029 subalterno 787) quelle che trovansi allegate sotto la lettera B" all'atto di permuta in data 23 giugno 2008 n. 200575 di rep.* [redacted] *registrato a Castelfranco Veneto il giorno 30 giugno*

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

2008 al n. 1417, Serie 1T, trascritto a Treviso in data 1 luglio 2008 ai nn. 25684/16223, trascrizione rettificata in data 20 maggio 2009 ai nn. 18449/11322; Tabelle che sostituiscono, limitatamente alle unità immobiliari della Scala F e per frazionamento dell'originario mappale 1029 subalterno 519 che ha originato il subalterno 787 sopra ceduto, quelle unite al Regolamento di Condominio che trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto di compravendita in data 10 Dicembre 1996, n. 133880 di rep. Notaio [redacted] *registrato a Castelfranco Veneto il giorno 13 Dicembre 1996 al n. 1067, Mod. I, Serie 1V, trascritto a Treviso in data 3 Gennaio 1997, ai nn. 145/124.*

Si precisa che sono espressamente escluse dal condominio e quindi non partecipano alla comproprietà delle suddette parti comuni le due cabine elettriche descritte al Catasto dei Fabbricati con i mappali 1029 sub 20 e sub 21.

... [redacted] *".*

21. VINCOLI E SERVITÙ RILEVATE IN LOCO

Per il bene pignorato, al momento del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile in loco non sono presenti servitù e/o vincoli apparenti che condizionano l'uso.

22. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

22.1 Criteri di stima

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (Banca d'Italia, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate), evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con previsione delle quotazioni attese in calo; il permanere dell'andamento delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito con diminuzione di acquisti finanziati da mutuo. Dalle analisi congiunturali risulta che il divario fra prezzo offerto e domandato rimane la causa prevalente di interruzione del processo di acquisto. Le prospettive del mercato indicano un peggioramento influenzato dalla probabile stabilità dei tassi di interesse, dai rincari dei beni energetici e dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nello specifico possono essere descritte come basse. Tutti questi elementi influenzano la

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione del Lotto oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

22.2 Valutazione

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, relative a compravendite di immobili simili; in riferimento all'andamento del mercato immobiliare, da ricerca di mercato con media delle quotazioni a mq; dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati sulle abitazioni (OMI, Castelfranco Veneto, zona B3, 1° semestre 2025: - civili abitazioni, stato conservativo ottimo, valore di mercato min. 2.000 / max 2.200 €/mq - civili abitazioni, stato conservativo normale, valore di mercato min. 1.400 / max 1.900 €/mq - autorimesse, stato conservativo normale, valore di mercato min. 1.100 / max 1.300 €/mq); dalla verifica del valore catastale. Si è tenuto conto di valori correttivi, incrementali e decrementali, dello stato di conservazione-manutenzione e dell'età del bene (25 anni). Come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la facilità di connessione con la viabilità di collegamento verso Treviso - Bassano del Grappa - Cittadella - Montebelluna, la presenza di scuole, impianti sportivi, centro commerciale e ospedale, l'edificio è situato in zona a carattere commerciale-direzionale-residenziale con servizi nelle immediate vicinanze. Come elementi decrementali di valore possono essere considerati la classe energetica (classe E, come riportato nel contratto di locazione n°6447 serie 3T stipulato il 21/07/2022).
In considerazione di quanto sopra descritto viene adottato un valore di 1.400 €/mq (**allegato 12**).

Il prezzo dichiarato nell'atto di *Compravendita del 21/12/2000 rep. n°159542 del notaio* [redacted] *trascritto a Treviso il 04/01/2001 ai n.ri 349/260* (**allegato 4**) è di Lire 185.000.000 pari a € 95.544,52 (circa 1.112,92 €/mq).
Il valore riportato nell'atto di *Permuta del 22/12/2009 rep. n°5283 del notaio* *trascritto a Treviso il 31/12/2009 ai n.ri 49040/29878* (**allegato 4**) all'articolo 13 "*..... il valore dei beni in oggetto, determinato ai sensi degli artt. 43 e 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 e costituente la base imponibile è pari ad euro 70.051,00* .....".

22.3 Valore di mercato dei beni

Identificati al:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Sez. F, Foglio 7

- **M.N. 1029 sub 603,** Via Germania, Scala F, Piano 3-4, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,0 vani, S.C. totale mq 59, S.C. totale escluse aree scoperte mq 55,

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

R.C. € 387,34;

(Abitazione di tipo civile; proprietà per 1/1 Esecutato 1)

- **M.N. 1029 sub 520,** Via Germania, Scala F, Piano S1, cat. C/6, classe 6, consistenza 26 mq, S.C. totale mq 31, R.C. € 107,42;

  (Garage, autorimessa; proprietà per 1/1 Esecutato 1)

- **M.N. 1029 sub 787,** Via Germania, Scala F, Piano S1, cat. C/2, classe 5, consistenza 15 mq, S.C. totale mq 16, R.C. € 61,20;

  (Cantina, deposito; proprietà per 1/1 Esecutato 1)

Le unità immobiliari sopra riportate, sono identificate al Catasto Terreni in Comune di Castelfranco Veneto (TV), Foglio 42, M.N. 1029, consistenza 7.903 mq, ente urbano

LOTTO UNICO

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI M.N. 1029 sub 603-520-787, appartamento con garage e cantina, proprietà per 1/1 *Esecutato 1*.	mq 85,85
mq 85,85 x 1.400 €/mq =	€ 120.190,00
A detrarre per: - Spese per <u>Sanatoria Appartamento (sub 603) Garage (sub 520) e Cantina (sub 787)</u> (comprese spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, ed assistenza tecnica in genere; Oneri e sanzione art. 36-bis D.P.R. 380/01; Diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa)……..…… - Spese tecniche per pratiche catastali…… - Spese catastali……..... - Spese condominiali insolute……	 - € 5.132,00 - € 1.500,00 - € 210,00 - € 653,04
TOTALE A DEDURRE	- € 7.495,04
Resta il valore	€ 112.694,96
Che si arrotonda a	€ 113.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	**€ 113.000,00**
<u>RIDUZIONE</u> del 20% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	- € 22.600,00
TOTALE VALORE DI VENDITA	€ 90.400,00
TOTALE VALORE DI VENDITA ARROTONDATO	€ 91.000,00

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 91.000,00
Diconsi novantaunomilaeuro/00	

Si precisa che la valutazione degli oneri e/o sanzioni amministrative è stata operata alla luce delle informazioni assunte con l'U.T.C.. Pertanto, detta valutazione deve intendersi di massima, allo stato attuale, e rispetto alle condizioni attuali ed alle indagini eseguite in loco. Una più precisa quantificazione consuntiva potrà essere attuata solo previa la effettiva presentazione della pratica edilizia in sanatoria che potrebbe subire qualche variazione di entità inerente alla modalità e alle valutazioni tangibili del momento. Si precisa comunque che detta incertezza è di fatto anche ricompresa nella riduzione del valore "per assenza di garanzie per vizi" e "rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese" operata nella stima sopra riportata.

23. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA

Il sottoscritto esperto estimatore ha inviato nei termini prescritti per mezzo di "pec" in data 18/12/2025 la bozza della relazione peritale alle parti (*Procedente 1, Esecutato 1, Custode, Creditore 1, Creditore 2, Creditore 3*)
A seguito di tale invio non ha ricevuto alcuna osservazione.

24. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del c.p.c. si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione peritale rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

25. ELENCO ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1	Identificazione dell'esecutato e degli altri soggetti
2	Scheda sintetica e riepilogativa
3	Documentazione fotografica
4	Copia atti di assegnazione dei beni
5	Ispezioni e trascrizioni ipotecarie

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4

6	Visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali
7	Locazione agenzia delle entrate
8	Estratto di Piano degli Interventi (P.I.) con relative Norme Tecniche Operative (NTO). Estratto di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
9	Rilievo dello stato attuale
10	Autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali, certificato di agibilità
11	Regolamento di condominio, tabelle millesimi, verbale ultima assemblea condominiale, prospetto esercizio 2025, rinnovo c.p.i.
12	Quotazioni immobiliari

Castelfranco Veneto (TV), li 05/01/2026.

L'ESPERTO ESTIMATORE

Arch. Nicola Casagrande

(documento firmato digitalmente)

Firmato Da: CASAGRANDE NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1715be65bad9473ff69432e4c8c7cdc4