

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 163/2025 R.G.E. promossa da:

ESECUTANTE

Contro

ESECUTATO

G.E. : Dott. PAOLA TORRESAN

Esperto Estimatore: Arch. GATTO PAOLO



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI
ex art.173.bis disp. att. c.p.c.

TRIBUNALE DI TREVISO

Es. imm. N. RGE. 163/2025

Sezione Esecuzioni Immobiliari

	INDICE	<i>pag. 2</i>
	<i>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI</i> <i>Incarico-Quesito</i> <i>Premessa</i> <i>Verifica completezza della documentazione</i> <i>Comoda divisibilità degli immobili</i> <i>Creditori intervenuti</i>	<i>pag.5</i>
	<i>LOTTO UNICO</i>	<i>pag. 8</i>
<i>1</i>	<i>INDIVIDUAZIONE DEI BENI</i> <i>Introduzione</i>	<i>pag. 8</i>



	<i>Agenzia del Territorio</i> <i>Identificazione catastale</i> <i>Confini</i> <i>Attuale intestazione</i> <i>Conformità Catastale</i>	
2	<i>SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE</i> <i>UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-</i> <i>TERRITORIO</i> <i>Titoli di provenienza</i> <i>Servitù e precisazioni immobiliari</i> <i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	<i>pag.13</i>
3	<i>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i> <i>Caratteri generali del fabbricato - Abitazione</i> <i>(particella n. 90 sub 3)</i> <i>Materiali impiegati</i> <i>Garage (particella n. 90 sub 2)</i> <i>Area scoperta di pertinenza (particella n. 90 sub 2)</i> <i>Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e</i> <i>degli immobili pignorati</i>	<i>pag. 18</i>
4	<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i>	<i>pag. 24</i>
5	<i>CONTRATTO DI LOCAZIONE</i>	



6	<i>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA</i> <i>Destinazione urbanistica</i> <i>Pratiche edilizie</i> <i>Provvedimenti sanzionatori</i> <i>Conformità dei fabbricati</i> <i>Sanabilità delle opere abusive riscontrate fra stato di fatto e progetto autorizzato</i>	<i>pag. 24</i>
7	<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</i>	<i>pag. 27</i>
8	<i>CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI</i> <i>Stima dell'immobile</i> <i>Consistenza analitica e valutazione</i>	<i>pag. 27</i>
9	<i>DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE</i>	<i>pag. 35</i>
	<i>Elenco allegati</i>	<i>pag. 35</i>
	<i>Allegati</i>	



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 163/2025 promossa da:

ESECUTANTE

Contro

ESECUTATO



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto **Arch. PAOLO GATTO**, professionista con studio in Treviso, via Borgo Fiume 35, a seguito della nomina conferita dal Sig. **G.E. Dott. Paola Torresan** in data 05.12.2025 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione C.p.c.**

PREMESSA

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva ad accertare quanto richiesto in via preliminare dal Giudice, ossia a rispondere al seguente quesito: *"l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato"*. Sulla base delle informazioni reperite effettuando accesso agli atti presso il "Servizio Attività Edilizia" del Comune di Spresiano (Tv) si è constatato che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in tutto o in parte con risorse pubbliche. Pertanto lo scrivente ha proseguito le operazioni di stima e ha redatto la presente relazione di stima.

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE di cui all'art. 567, 2 comma c.p. c.

Lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il creditore procedente ha depositato una Certificazione Notarile risalente a Ottobre 2024 (v. allegato ALL.04), per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità (successive alla data di detto certificato) ha provveduto ad effettuare una nuova verifica presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si veda l'ispezione ipotecaria aggiornata riportata nell'allegato ALL.04) constatando che, dalla data della trascrizione del



pignoramento al 30.04.2026, non sono state presentate ulteriori formalità. Ricontrava altresì presenza di tutta la documentazione tecnica (piante catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché del titolo di provenienza originario dell'immobile. Il sottoscritto, pertanto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue precisando che **i beni in oggetto della presente esecuzione fanno parte, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, di un lotto.**

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, **che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento** che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che **la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso**”.*

Considerato che il valore di stima di un bene, *“tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*, deve individuare il grado di apprezzamento ordinario del mercato, e in base a quanto sopra esposto, il sottoscritto esperto estimatore, tenuto conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi, **rilievi eseguiti** e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che **i beni in oggetto della presente relazione sono tali da formare per caratteristiche intrinseche e per tipologia LOTTO UNICO** che comprende: fabbricato ad uso civile



abitazione posto al piano terra e primo piano, con annessa area di pertinenza e garage, sito in Comune di Spresiano (Tv), località “Lovadina”, Vicolo San Martino n. 2 (v. *all.doc.fot. e all. 2 Catasto fabbricati: Planimetrie e dimostrazione grafica dei subalterni planimetrie*).

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura in epigrafe, alla data del 30.09.2024 previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, è presente:

- Il procedente **ESECUTANTE**, in virtù di procura conferita dall'amministratore delegato della società con atto pubblico a rogito del notaio dott. Angelo Busani in data 23/12/2024 rep. 65.077, racc. 31.351, registrato a Milano DPI il 30.12.2024 n. 104.310 serie IT, [REDACTED], società con unico socio, con sede in [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di [REDACTED], Gruppo Iva [REDACTED] società soggetta a direzione e coordinamento di [REDACTED] in persona del procuratore speciale [REDACTED] rappresentata e difesa [REDACTED] del foro di Venezia, elettivamente domiciliato presso il suo studio in [REDACTED]

BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO

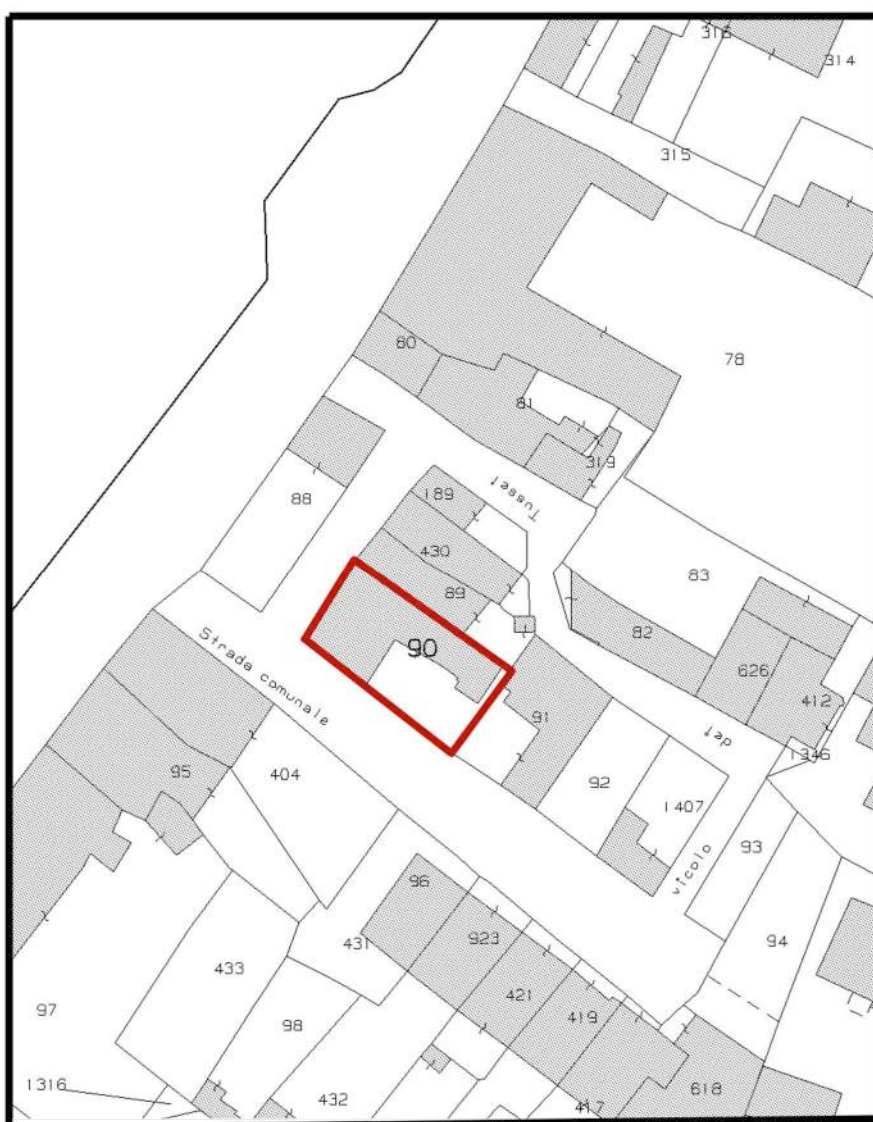
L'ESECUTATO, sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso è proprietario per la quota di 1/1 del diritto della piena proprietà dei beni siti a Spresiano (Tv) descritto come segue:

1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.1 INTRODUZIONE



Trattasi di appartamento ad uso “*civile abitazione*” posto al piano terra e primo con ingresso indipendente, con garage al piano terra e corte di pertinenza facenti parte di un fabbricato, sito in Comune di Spresiano (Tv) in località Lovadina (Tv) Vicolo San Martino 2, cui sono ubicati i beni oggetto di stima; è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRIA AREA (Fonte Google)

1.2 - AGENZIA DEL TERRITORIO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è censita come segue:

CATASTO FABBRICATI Comune di Spresiano (Tv)

Sezione B, Foglio 7



particella **n. 90 Sub 1**, cat. T;

particella **n. 90 Sub 2**, cat. C/6, P.T./1, Classe 5, Consistenza 11mq., consistenza catastale 12 mq.; rendita 26,70 €;

particella **n. 90 Sub 3**, cat. A/2, Classe 2, P.T./1, Consistenza vani 8, Consistenza Catastale Totale 151 mq. Escluse aree scoperte 151 mq., Rendita € 702,38.

CATASTO TERRENI Comune di Spresiano (Tv)

Foglio 7

particella **n. 90**, Ente urbano are 17 ca 77

(v. all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni)

1.3 CONFINI

Al Catasto Fabbricati

La porzione di fabbricato, **particella n. 90 Sub 3**, confina da nord in senso orario, con Vicolo San Martino, proprietà di terzi, sub. 2, sub. 1, Via San Martino, sub.2.

Il garage, **particella n. 90 Sub 2**, confina da nord in senso orario, con altra proprietà, altra proprietà, sub 1, sub 3.

La corte esclusiva, **particella n. 90 Sub 1**, confina da nord in senso orario, con sub.3, sub.2, con altra proprietà, con Via San Martino.

1.4 ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati alla data del 04.04.26 gli immobili, oggetto della procedura eretti sopra l'area identificata al Catasto Terreni come sopra, sono intestati a:

Sig ESECUTATO nato a

[REDACTED]
iscritto in APR (Anagrafe della Popolazione Residente) in data 05.10.2000 attualmente senza dimora, risulta cancellato dalla APR per mancato rinnovo dimora abituale/permesso di soggiorno in data 20.10.2007 pratica 476 (v. all.9 - *Copia di Certificato anagrafico*).



1.5 - CONFORMITA' CATASTALE

Le unità immobiliari (particella 90 sub 1. Sub 2 e sub 3) come rilevate nel sopralluogo in data 02.04.2026 **presentano difformità** rispetto alla planimetria catastale depositate presso il Catasto Fabbricati in data 26.05.2003, dichiaraz. Prot. n. 000309873.

2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO - TERRITORIO

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari del presente Lotto unico, presenti nel fabbricato soprarichiamato, sono state acquisite dal Sig. ESECUTATO, in forza dell'atto di compravendita in data 27.06.2003, Rep. n. 55751, Raccolta n. 12374 del Notaio Talice Paolo di Treviso (Tv), registrato a Treviso (Tv) il 03.07.2003 n. 3141 serie IT con il quale l'esecutato accetta e acquista i beni oggetto della presente procedura esecutiva per la quota indivisa di 1/1 della piena proprietà. Nell'atto di proprietà all'art. 7 si legge che:”..... Il Sig. ESECUTATO dichiara di essere coniugato, che il proprio regime patrimoniale non è regolato dalla Legge Italiana e che non ha provveduto a pubblicizzare il proprio regime patrimoniale nelle forme previste all 3° comma art. 30 della Legge 218/95.

- di “non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in acquistato.”
- di “non essere titolare neppure per quote, su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente o, se coniugata, dal coniuge con le agevolazioni di cui all'art. 131 legge 28 dicembre 1995 n.549 ovvero con quelle di cui alle norme allegate alla lettera c) della nota II-bis articolo 1 della tariffa, parte I



allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro così come modificata dall'art.131 legge 1995 n.549.

- Entrambi le parti dichiarano che quanto compravenduto risulta non di lusso (v. *all.6 – copia di atto di compravendita*).

2.2 – SERVITU' E PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Nell'atto di proprietà all'art. 3 si legge che:

- L'immobileviene venduto ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui descritto immobile attualmente si trova con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, gli enti e gli spazi in comunione per legge.”

all'art. 2 si legge che....

-” ai fini della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modifiche ed integrazioni, ai sensi degli artt.. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 che i lavori di ristrutturazione per la costruzione dell'immobile alienato è iniziata anteriormente al primo settembre 1967.
.....”La parte venditrice dichiara che il fabbricato è regolare dal punto di vista edilizio, che non è stato oggetto di lavori per i quali fosse necessario il rilascio Licenza e/o Concessione Edilizia e che a suo carico non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi della stessa Legge 47/85 (v. *all.5 – Copia di atto di compravendita*).

2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale Di Treviso – Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, le seguenti formalità pregiudizievoli (v. *all. 4 Visure di aggiornamento*



al 30.04.2026 C. RR.II.)

TRASCRIZIONI

Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto Piena Proprietà	Quota	DEBITORE
						1/1	
					PROPRIETA	1/1	ESECUTATO
28/05/2025	20040	14210	Atto Giudiziario- Atto Esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili 05/05/2025 Rep. N. 2297 Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Vicenza (VI) CF: [REDACTED]	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Comune di Spresiano (Tv), Sez D Foglio 7 Immobile n. 1: particella n. 90 Sub 1, cat E- Ente comune - pianoT Immobile n. 2: particella n. 90 Sub 2, cat. C/6-stalle,scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 11 mq., sita in Vicolo S. Martino piano T Immobile n. 3: particella n. 90 Sub 3, cat. A/2-abitazione di tipo civile, Consistenza 8 vani sita in Vicolo S. Martino piano T-1		

ISCRIZIONI

Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	CAPITALE	IPOTECA	BENI		
							DIRITTO	QUOTA	DEBITORE
04/07/2003	27361	6322	Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario 27/06/2023 Rep. N. 55752/12375 Pubblico Ufficiale: Talice Paolo Sede: Treviso (TV) [REDACTED]	[REDACTED]	€ 138.000,00 tasso annuo: 4% durata: 25 anni TOTALE: € 276.000,00		Catasto Fabbricati - Comune di Spresiano (Tv), Sez D Foglio 7 Immobile n. 1: particella n. 90 Sub 1, cat E- Ente comune - pianoT Immobile n. 2: particella n. 90 Sub 2, cat. C/6-stalle,scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 11 mq., sita in Vicolo S. Martino piano T Immobile n. 3: particella n. 90 Sub 3, cat. A/2-abitazione di tipo civile, Consistenza 8 vani sita in Vicolo S. Martino piano T-1		
							Piena Proprietà	1/1	ESECUTATO

ISCRIZIONE

Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	CAPITALE	IPOTECA	BENI		
							DIRITTO	QUOTA	DEBITORE
09/11/2003	41486	6143	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di	[REDACTED]	€ 138.000,00 tasso annuo: 4% durata: 25		Catasto Fabbricati - Comune di Spresiano (Tv), Sez D Foglio 7 Immobile n. 1: particella n. 90 Sub 1, cat E- Ente comune - pianoT Immobile n. 2: particella n. 90 Sub 2, cat. C/6-stalle,scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 11 mq., sita		



			mutuo fondiario del 27.06.2003 Rep. N..55752 Notaio: Talice Paolo in Treviso (TV)		anni TOTALE: € 276.000,00		in Vicolo S. Martino piano T Immobile n. 3: particella n. 90 Sub 3, cat. A/2-abitazione di tipo civile, Consistenza 8 vani sita in Vicolo S. Martino piano T-1		
							Piena Proprietà	1/1	Soggetto n. 1 ESECUTATO Soggetto n. 2

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione con tipologia di tipo contiguo, facente parte di un borgo storico sito ai confini della località Lovadina nel comune di Spresiano (Treviso) in Vicolo San Martino n. 2. L'immobile in argomento si sviluppa su due livelli fuori terra, di pianta ad L, costituito da un' unità residenziale con orientamento delle falde del tetto est-ovest, individuate nel Piano degli Interventi del Comune di Spresiano (Tv) approvato dal Consiglio Comunale con D-C.C. n. 30 del 8 luglio 2022 all'interno della zona significativa "LOVADINA" all'interno del sistema insediativo "TS" TESSUTI STORICI- disciplinato



dall'art. dall'art. 59 e 60 NTO (*v. all. n. 6 Estratto PRG e NTO*). Il fabbricato è situato a Sud della SP 57 strada provinciale, di collegamento tra i comuni di Spresiano, Lovadina, Maserada a circa 4 km dal casello autostradale di Treviso Nord sulla A27, offrendo un rapido accesso all'area di Treviso.

La zona è dotata di servizi di supporto alla residenza nelle immediate vicinanze; l'aspetto delle zone circostanti è gradevole, in quanto gli edifici contermini presentano un aspetto decoroso ed in generale un buono stato di manutenzione. Dalla documentazione fornita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Treviso e l'Ufficio Edilizia privata di Spresiano, dalla documentazione fotografica allegata e dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto il 04.04.2026, si evince che il fabbricato sia stato costruito attorno ai primi anni del '900, privo di titoli edilizi, presumibilmente ristrutturato negli anni '80. Non è presente rilascio Licenza di abitabilità. Pertanto, ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

Lo stato delle strutture e degli interni appaiono in pessimo stato di manutenzione.

Caratteri generali del fabbricato - abitazione (particella n. 90 sub 3)

L'edificio, di cui sono parte i beni oggetto di relazione, si sviluppa su due livelli fuori terra. E' orientato secondo l'asse nord/ovest- sud/est ortogonalmente alla via pubblica con accessibilità meccanica e pedonale, opportunamente separate (*v. all. doc. fotografica*). La lavanderia ed il garage sono distribuiti al piano terra con accesso esterno dall'area scoperta di pertinenza (*v. doc. fot. nri 18,19, 20, 39, 57,58*). L'area esterna di pertinenza (*Sub I*) cinge su due lati la porzione di fabbricato e gode di un accesso carrabile e di un accesso pedonale e di un ulteriore accesso da Vicolo San Martino sul lato nord-ovest (*v.doc. fot n.ri.10,11*). Entrambi gli accessi pedonale e carraio hanno dei cancelli in ferro verniciato con aperture manuali (*v. doc. fot. n.ri 5,8,18,19,23,24,25*).



L'accesso principale al fabbricato residenziale, avviene da Via San Martino con accesso dallo scoperto di pertinenza (*v. all. doc. fot n.ri 5,18,2,22,26,27,28*).

La superficie lorda dell'abitazione a piano terra è pari a mq 150, 62 circa; le altezze interne sono di m 2,40 circa al piano terra, 2.80 circa al piano primo.

La superficie utile complessivamente mq 128,58; il garage ha una superficie utile di circa 11 mq. e un 'altezza interna di mq 2.05 circa. La superficie occupata dalla bussola d'ingresso è di mq 1,50 circa.

L'abitazione usufruisce di un triplo affaccio sull'area scoperta pertinenziale.

Le strutture portanti del fabbricato ad uso residenziale sono di tipo tradizionale e sono costituite dai seguenti materiali:

- Struttura verticale portante dell'edificio è in misto sassi e mattoni, che mantiene i materiali originari come la pietra locale e i mattoni faccia a vista caratteristici di alcuni borghi storici come questo fabbricato.
- Struttura orizzontale: in travi di legno.
- Scala interna di servizio: in muratura con gradini in calcestruzzo.
- Tetto: parte a due e parte a quattro falde in struttura mista di laterizio e cemento armato con manto di copertura in coppi tradizionali.
- Muratura: le pareti divisorie sono in laterizio.
- Finiture esterne: Muratura a Faccia Vista (*Mista Sasso/Mattoni*) nel prospetto Ovest su Vicolo San Martino; ad intonaco civile sulle facciate Sud ed Est; grondaie e pluviali in lamiera di rame e metallo.

Al sopralluogo la porzione di fabbricato colpita da pignoramento ha evidenziato uno stato manutentivo mediocre, a causa delle diffuse efflorescenze riscontrate all'interno dei locali del piano terra e del piano primo con molti ed importanti segni di degrado con muffe, dilavamenti e sfarinamenti dell'intonaco ed evidenti distacchi dei tavolati del soffitto che ne



compromettono la sicurezza.

Trattasi di appartamento che si sviluppa al piano terra e piano primo, ove risultano comuni le murature perimetrali poste a Nord-Est con l'edificio contiguo.

Da una bussola d'ingresso al piano terra sul lato sud-est del fabbricato, che funge da filtro tra l'esterno e l'abitazione, si viene immessi nella zona giorno dell'abitazione, ove si trova un piccolo vano di ingresso di disimpegno (v. *doc. fot. n.ri 29,30*) che suddivide due zone funzionali: un ampio soggiorno (v. *doc. fot. n.33*), la cucina (v. *doc. fot. n.ri 31,32*), un magazzino dal lato ovest (v. *doc. fot. n.ri 35,36*) e uno studio a est adibito a camera (v. *doc. fot. n.ri 37,38*). Dal vano d'ingresso si accede da una scala in calcestruzzo rivestita in legno (v. *doc. fot. n.ri 43,44*), alla zona notte, posta al primo piano, che comprende un corridoio di collegamento (v. *doc. fot. n.ri 45,46*) che conduce ad una camera (v. *doc. fot. n.ri 47,48*), ad un disimpegno, a un bagno (v. *doc. fot. n.ri 51,53,54*), ad una camera matrimoniale e a uno studio adibito a camera (v. *doc. fot. n.ri 55,56*).

Le **finiture interne** possono così sintetizzarsi:

L'unità si presenta in mediocre stato di conservazione. La presenza di fessurazioni statiche, movimenti strutturali e degrado diffuso su pareti e soffitti, riconducibili a scarsa manutenzione, indica un quadro di sofferenza dell'edificio che richiedono interventi mirati per ripristinare la sicurezza dell'immobile (v. *doc. fotografica*).

Piano terra e primo

- pavimenti: a piano terra; rivestimento ligneo in ingresso, piastrelle di grés in cucina, parquet ligneo in soggiorno; piastrelle in gres nel locale lavanderia a piano terra. Al primo piano parquet lignei nelle due camere e magazzino, piastrelle di grés nel corridoio, nel disimpegno e nel bagno;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato; il bagno presenta rivestimento in piastrelle in ceramica di medio formato a parete. Si rileva uno stato di degrado delle



superfici murarie specialmente nei soffitti che manifestano evidenti assorbimenti di umidità ed evidenti ponti termici.

- infissi interni: porte interne lignee tamburate, alcune con specchiature in vetro, altre con vetro mancante.
- infissi esterni: infissi in legno con vetro semplice, Porta d'ingresso in legno tamburato con specchiatura in vetro.
- oscuranti: scuri in legno visibilmente deteriorati in mediocri condizioni (v. *doc. fotografica*).
- impianti: sono stati realizzati sotto traccia; da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. Vengono utilizzate per il riscaldamento stufe elettriche.
Impianto di antenna per ricezione Tv terrestre, impianto idrico da acquedotto, boiler elettrico per acqua calda sanitaria. L'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alle condotte comunali.
- impianto fognario: autorizzato a dispersione nella fognatura consortile;
- smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi: a decantazione con scarico al collettore stradale;

Il bagno è dotato di normali sanitari quali wc, bidet, lavandino e doccia, con rubinetteria a monocomando a manopola non dotata di miscelatori.

Complessivamente il bene in oggetto si presenta in mediocri condizioni conservative e presenta finiture interne obsolete; si ravvisano visivamente e si segnalano:

- a) La necessità d'interventi manutentivi e di risanamento dei soffitti e controsoffitti in legno; controllo del tetto e manutenzione dei serramenti interni ed esterni, come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata.

I solai presentano crepe e distacchi: un segnale di allarme serio che indica quasi certamente problemi statici e strutturali. Questa situazione richiede una valutazione da



parte di un tecnico specializzato (ingegnere strutturista o architetto) per evitare il rischio di crollo parziale.

- b) La necessità di sanare le difformità dello stato di fatto riguardanti una diversa forometria presente al piano terra rispetto alla planimetria catastale e allo stato legittimo (porta di accesso dall'ingresso al magazzino ha cambiato posizione). Diversa forometria è presente nello stato di fatto anche al primo piano come da planimetria ricevute con accesso agli atti presso il Comune di Pederobba e censite catastalmente (v. *all. n.2 planimetrie- stato di fatto e stato legittimo*). Opere probabilmente eseguite ante 1968 che richiedono in ogni caso una pratica in sanatoria.
- c) Mancano i titoli edilizi e la licenza di abitabilità/agibilità.

Garage (particella 90 sub 2)

Ubicato al piano terra del fabbricato, con accesso dalla corte di pertinenza lato Sud-Est del lotto. il locale ha una **superficie lorda di mq 12** circa e **altezza interna** pari a **mt 2,04** circa (v. *doc. fot. n.ri 57,58*). Costituisce attualmente un vano unico adiacente al vano lavanderia posto sul lato Nord-Ovest. Le pareti sono in parte in muratura intonacata a civile in parte in lamiera ondulata in ferro zincato: copertura in lamiera ondulata in ferro zincato. Non è dotato di portone d'ingresso. Il garage non ha l'impianto elettrico. Si presenta in condizioni di degrado data l'assenza d'interventi manutentivi. Si segnala la presenza di un'autoveicolo in stato di abbandono (v. *doc. fot. n.ri 57,58*).

Area scoperta di pertinenza (particella n. 90 sub 1)

Trattasi di un'area verde di circa mq 62 mq sviluppata su due lati del fabbricato con viabilità pedonale e meccanica opportunamente separate, trattata prevalentemente a giardino con due piante da siepe di piccole dimensioni, senza punti luce esterni (v. *doc. fot. n.ri 5,8,18,20,21,26*) e per la rimanenza completamente inerbito con riporto in taluni punti di ghiaia. L'area verde è delimitata prevalentemente da opere fisse di recinzione su muretta in



c.l.s e ringhiera metallica (v. *doc. fot. n.ri 18,23*).

Un vialetto pedonale posto sul fronte sud-est, presente nel cortile di pertinenza e pavimentato in cemento conduce all'ingresso dell'abitazione posto all'interno di una bussola in vetro e alluminio non autorizzata sul lato sud-est (v. *doc. fot. n. 21,25,26,27,28*). E' presente un cancelletto pedonale (v. *doc. fot. n. 25*) e cancello carraio in ferro a due ante posizionato sul lato sud-est da Via San Martino che conduce al Garage (v. *doc. fot. n.ri 23,24*).

L'area esterna scoperta è caratterizzata da una scarsa manutenzione.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente i beni oggetto della presente relazione si presentano con deterioramenti nei trattamenti superficiali nei muri esterni del fabbricato e del sottotetto; le finiture interne del fabbricato sono di modesta fattura e conservate in modo pessimo. Vi sono evidenti lesioni nelle pareti e nei soffitti (zona camere da letto) e primo piano dove sono presenti macchie e rigonfiamenti e muffe causate da infiltrazioni d'acqua dal sottotetto. Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente mediocre.

4. STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era **occupata da terzi senza titolo**.

5 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sull'immobile di perizia **non risultano** stipulati contratti di locazione.

6- ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano (Tv) e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito



riportato.

6.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo l'attuale strumentazione urbanistica del Comune di Spresiano (Tv), il P.R.G. (*Piano Regolatore Generale*) e il PI (*Piano degli Interventi*), i beni oggetto di procedura appartengono alla:

- zona significativa “ LOVADINA” - nel Piano degli Interventi P.I. all'interno del sistema insediativo “*TS*” *TESSUTI STORICI - Zone storiche e di interesse ambientale ed identitario riguardano agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali*
- edifici e complessi speciali;
- pertinenze di edifici da tutelare, complessi figurativi monumentali, parchi e giardini storici;
- spazi pubblici e corti comuni.

disciplinata dall'art. dall'art. 59 e 60 NTO (v. all. 8 - Estratto P.I e NTO).

6.2 –PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Spresiano (Tv) **non risulta** alcuna pratica edilizia per l'immobile oggetto di questa relazione.

Pertanto, ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (v. all. 9- planimetre. Stato di fatto- stato legittimo).

6.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

6.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI



Con riferimento alla documentazione catastale acquisita; dopo aver consultato inoltre l'archivio dagli uffici tecnici del Comune di Spresiano (Tv) e in base al sopralluogo effettuato il 04.04.2025, ai fini della conformità si precisa che le unità immobiliari adibite ad appartamento e garage non sono conformi al progetto autorizzato.

6.5. – SANABILITA' DELLE OPERE ABUSIVE RISCOSE FRA STATO DI FATTO E PROGETTO AUTORIZZATO

Fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici tecnici del Comune di Spresiano (Tv), per la sanabilità e la regolarizzazione delle difformità riscontrate si indicano le modalità di seguito descritte.

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto relative al fabbricato ad uso civile pignorato va verificata se sono presenti i requisiti igienico-sanitari di abitabilità.

Con la scorta delle planimetrie catastali e con il sopralluogo del 02.03.2026 è stato evidenziato uno stato di fatto con difformità interne riguardante una diversa forometria al piano terra e piano primo.

DIFFORMITÀ: (all. doc. 2) L'immobile, così come visionato risulta non corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati tecnici depositati presso catasto dei fabbricati Comune di Spresiano Fg. 7 sez. urbana B particella 90 sub 3 Prot. N. 000309873 del 26.05.2003.

Dai rilievi eseguiti il 02.03.26 e dal confronto con l'unica tavola di progetto si riscontrano difformità riassumibili in:

- 1) piano terra: diversa forometria con inserimento di una porta nel vano ingresso che conduce al magazzino e chiusura della porta di accesso dal soggiorno al magazzino presente nella planimetria catastale. (v. all. tavole stato legittimo e stato di fatto).
- 2) piano primo: diversa forometria con lieve spostamento di una finestra nella camera matrimoniale (v. all. tavole stato legittimo e stato di fatto).



3) l'immobile è privo di titoli edilizi ed è sprovvisto dell'agibilità. Per quanto potuto constatare dal controllo presso gli uffici tecnici del Comune di Spresiano (Tv) si dovrà eseguire una sanatoria edilizia per le difformità riscontrate, regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Costi Indicativi: **Sanzione: 1.000,00 € circa** per CILA in sanatoria a lavori finiti.

Costi aggiuntivi non inclusi:

- a) Pratiche igienico- sanitarie per conformità con l'ispezione di un professionista (ingegnere, perito o installatore qualificato) che assevera la rispondenza alla regola dell'arte: circa € 1000=
- b) Collaudo statico /Certificato di Idoneità Statica costo tecnico per asseverazione: circa € 2000=
- c) Verifica conformità impianti: spesso necessaria per l'agibilità.
- d) Sanzione amministrativa: forfettaria, pari a circa € 1.000,00=
- e) Parcella del professionista per la pratica in sanatoria, variazioni catastali e pratiche DOCFA: circa € 1500=
- f) Diritti di segreteria/istruttoria del Comune: € 100=

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 6.600,00=circa.

7 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento oggetto della presente relazione **non è dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.)

8 – CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene



adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione, della dotazione degli impianti e di quanto sopra detto.

La valutazione si fonderà sull'applicazione di rapporti mercantili di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 100% soffitte e sottotetti agibili;
- al 70% taverne abitabili;
- al 50% soffitte e sottotetti agibili;
- al 50% le superfici accessorie;
- al 50% autorimesse, box, garage;
- al 30% - 40% posti auto scoperti;
- al 25% - 60% soffitte e sottotetti non agibili;
- al 25% - 50% cantina;
- al 30% - 50% portici, logge;
- al 25% - 35% terrazze;
- al 25% - 2 % eventuali aree scoperte, 10% se superfici inferiori ai 100 mq.

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori di settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni delle Agenzie delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) e dei valori ricavati presso agenzie immobiliari della zona.

Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il **valore di riferimento del bene**, quale **valore del mercato stimato**, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta, alla data della stima, come incontro fra una domanda e un'offerta.



Nel caso di vendite all'asta, si deve indicare anche il **valore di vendita forzata**, considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato. Tale valore si ottiene in ragione delle peculiarità della procedura, quali:

- la difficoltà di visionare l'immobile;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso degli immobili;
- la vendita senza garanzia per i vizi sul bene.

Nel caso di vendita forzata, pertanto, il valore di mercato così stimato dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla “ *specificità del bene*” (tipicità dell'immobile, stato generale e di conservazione,...).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% circa (immobili e/o appetibili) ad un massimo del 10% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse). Alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la “ modalità della vendita”, per la quale occorra procedere alla riduzione di valore, attraverso l'impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l'immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e i difetti eventualmente presenti sull'immobile.
- Le “condizioni di offerta del mercato”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole, ma al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce



in una svalutazione preventiva dell'immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazione sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 15%-20% circa.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell'immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell'immobile mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (*manca di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà*) e per le condizioni dell'offerta (*regime di vendita forzata e non di libero scambio*);

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere in sanatoria,...) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Nel caso specifico, trattandosi di unità immobiliari costituite da appartamento ad uso civile abitazione posto ai piani primo e secondo, con ingresso indipendente al piano terra e da un



garage a piano terra, facenti parte di un fabbricato a più alloggi, sito in Comune di Spresiano (Tv) in località “Lovadina”, il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

L’**Osservatorio immobiliare dell’Agenzia del territorio**, per il Comune di Spresiano (Tv) individua una zona catastale ZONA E1 “*Suburbana/ frazione di Lovadina* all’interno del cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Destinazione: Residenziale; Tipologia prevalente: abitazioni civili condizione manutentiva “*normale*”

- Anno 2025 - Semestre 2

Valore di mercato: minimo €/mq 960,00 - massimo €/mq.1.300,00

Con un **valore medio pari a €/mq 1.130,00**

Considerando i valori di mercato per appartamenti **in stabili di qualità inferiore alla media di zona** nel Comune di Spresiano, località “Lovadina” riscontrati presso **Agenzie Immobiliari**, è stato individuato un valore medio ponderato pari a **€/mq 710,00** circa.

- (a) Infine i dati del **Borsino Immobiliare**, per il Comune di Spresiano (TV) individuano una zona catastale (*zona frazione di Lovadina*) all’interno del cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riportano le quotazioni seguenti: abitazioni e ville – abitazioni in stabili di seconda fascia in stabili di **qualità inferiore** alla media di zona condizione manutentiva “*normale*”;

Valore di mercato: minimo €/mq 813 - massimo €/mq.906,00

con un **valore di fascia inferiori alla media pari a €/mq 860,00.**

Per la particolare tipologia del fabbricato sito in zona residenziale periferica, l’andamento per il prezzo medio richiesto per un **fabbricato analogo** nel mercato immobiliare vede un valore medio oscillare tra di **€/mq. 540 e €/mq. 980,00**

In base alle indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate su caratteristiche e qualità dell’immobile in questione (dimensione, caratteri, ubicazione, alla vetustà di circa 46



anni), **unità immobiliare**, costituita da **porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posto al piano terra e primo piano, con annessa area di pertinenza e garage**, sito in Comune di Spresiano (Tv) in località “Lovadina” cui si trova si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **€/mq 430,00**.

In particolare preso atto che i beni

- sono inseriti in un contesto urbanistico- edilizio posto in un’area identificata con zona significativa “ LOVADINA” - nel Piano degli Interventi P.I. all’interno del sistema insediativo “*TS*” *TESSUTI STORICI* “.
- fanno parte di un fabbricato che presenta pessime condizioni conservative che presentano una vetustà di circa 46 anni.
- Situato a Lovadina, frazione del comune di Spresiano (TV), situata a circa 5 km dal centro comunale, vicino a Treviso e, sebbene possa essere considerata una zona “defilata”, essa risulta prossima a diversi servizi e attività primarie, ed è posto nei pressi del casello autostradale “*Treviso Nord*” (Tv), dell’autostrada A27 Venezia-Belluno.
- Sono in pessime condizioni manutentive

e trattandosi di una stima finalizzata all’alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “specificità dell’immobile” pari al 10%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale del fabbricato è stata calcolata come segue:

Valore unitario di mercato **€/mq 430,00** tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerando la superficie commerciale così come indicata in letteratura.

Per gli immobili il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come segue.



a) UNITA' IMMOBILIARI: porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posto al piano terra e primo piano, con annessa area di pertinenza e garage

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE				
Terra Sub 3	Abitazione	Mq	150,62	X	1	mqe 150,62
Interrato Sub 2	Magazzino	Mq	11	X	0.5	mqe 5,5
Area di pertinenza Sub 1	Corte esclusiva	Mq	62	X	0,1	mqe 6,3

Complessivamente la superficie commerciale della porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posto al piano terra e primo piano, con annessa area di pertinenza e garage (espresso in mqe = mq equivalenti) **è pari a mqe 162,42**. Nella tabella seguente si riassumono inoltre le **superfici nette calpestabili**:

PIANO TERRA

Ingresso	mq. 6,69
Soggiorno	mq. 17,90
Cucina	mq. 8,20
Magazzino	mq. 10,57
Vano scala	mq. 3,42



Studio mq.10,34

Lavanderia mq. 7,11

Complessivamente **mq 64,23**

ABITAZIONE- PIANO PRIMO sub 3

Corridoio mq. 7,75

Disimpegno mq. 4,88

bagno mq. 8,05

Camera mq. 17,01

Studio mq. 13,52

Camera mq. 13,14

Complessivamente **mq 64,35**

GARAGE sub 2

Garage mq 11,00

AREA SCOPERTA DI PERTINENZA sub 1

Area scoperta mq 62,00

unità immobiliare, costituita da porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posto al piano terra e primo piano, con annessa area di pertinenza e garage cui si trova si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **€/mq 1.200,00**.

sup. commerciale complessiva: mqe 162,42

STIMA- Quota 1/1 della proprietà

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posto al piano terra e primo piano, con annessa area di pertinenza e garage – Bene del Comune di Spresiano (TV)



1. Valore unitario di mercato	€/mq	430,00
2. Superficie di riferimento	mqa	162,42
3. Valore stimato di mercato senza rid.ne/ deprez.ti	€	64.840,60
4. Deprezzamento ONERI PENDENTI	€	6.200,00
5. Valore stimato di mercato con riduzione oneri pendenti	€	63.640,60
4. Deprezzamento particolarità immobile (3x10%) 10%	€	6.364,06
5. Valore Commerciale BB.Imm. pignorati	€	57.276,54
6. Valore BB.Imm nello stato di alienazione	€	57.276,54
7. Deprezzamento per condizioni offerta (7x20%) -20%	€	11.455,31
8. Valore complessivo BB. Imm. in vendita forzata	€	45.821,23
Totale complessivo BB.Imm.in vendita forzata	€	45.821,23
arrotondamento	€	178,77
VALORE FINALE DI STIMA	€	46.000.00

Nella loro totalità per i beni in oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO UNICO, per quota di 1/1 di proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 46.000,00 (Euro Quarantaseimila/00).**

9 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione catastale e la documentazione ipotecaria sono complete.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

Allegato A – Planimetria generale

Allegato 1 – Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

Allegato 2 – Catasto fabbricati: Planimetrie e dimostrazione grafica dei subalterni - stato di fatto e stato legittimo



Allegato 3 – Estratto di mappa Catasto Terreni

Allegato 4 – Visure di aggiornamento al 30.04.2026 C.RR.II

Allegato 5 – Certificazione notarile

Allegato 6 – Copia atto di compravendita

Allegato 7 – Copia atto di mutuo

Allegato 8 – Estratto P.I. e NTA

Allegato 9 – Copia di Certificato anagrafico

Allegato – Documentazione fotografica

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico e si firma

Treviso, 4 maggio 2026

L'Esperto Estimatore

Arch. PAOLO GATTO

