

TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 421/2020

* * * * *

avanti all'Ill.mo sig. Giudice dott. Clarice di Tullio

nell'interesse di

"Dumas SPV S.r.L."

custode del compendio immobiliare pignorato

"Aste 33 SRL"

* * * * *

udienza del 30/11/2022

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * * * *

RELAZIONE FINALE

* * * * *



SOMMARIO

A.0. Premessa introduttiva	3
B.0. Le operazioni peritali	3
C.0. Formazione dei lotti	5
1.0. Valutazione - Lotto	6
1.1 Ubicazione e accessibilità del bene	6
1.2 Identificazione catastale	6
1.3 Confini del lotto	7
1.4 Servitù attive e/o passive e gravami	7
1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza	9
1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie	9
1.7 Descrizione generale del lotto	10
1.7.1 Dimensioni	11
1.7.2 Caratteristiche costruttive e finiture	12
1.7.3 Classificazione energetica	14
1.7.4 Area	14
1.8 Destinazione urbanistica - conformità	15
1.8.1 Destinazione urbanistica	15
1.8.2 Conformità urbanistica	15
1.8.3 Difformità rilevate	16
1.9 Disponibilità dell'immobile	19
1.10 Divisibilità	20
1.11 Valutazione immobile	20
1.11.1 Stima del più probabile valore di mercato	24
1.11.2 Stima del valore di vendita forzata	26
D.0. Scheda per la pubblicità straordinaria	29
E.0. Elenco documenti allegati	40



A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il giorno 01.12.2021, **l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, dott.ssa Alessandra Burra**, ha nominato quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. il sottoscritto **Geom. Fabio Cian**, libero professionista con studio a Paese (TV) in Via Isonzo civ.8, che ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito il giorno 03.12.2021.

In data 01.04.2022 la procedura è stata assegnata **all'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso, dott.ssa Francesca Vortali**.

In data 13.06.2022 la procedura è stata assegnata **all'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso, dott. Clarice di Tullio**.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Resana (TV) in via Castellana civ.100/F. Trattasi di negozio al piano interrato e terra con aree scoperte esclusive in proprietà inserito all'interno del "Condominio Alice".

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 03.12.2021 lo scrivente ha provveduto al ritiro della documentazione presso la Cancelleria e verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la quale risulta completa. Dopo ciò lo



scrivente ha eseguito le visure catastali per accertare l'entità e la titolarità degli immobili e si sono compiuti i necessari approfondimenti. Successivamente si è proceduto con la richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Resana (TV) per la verifica della legittimità dello stato di fatto.

In data 02.03.2022 lo scrivente ha iniziato il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia ubicato a Resana (TV) in via Castellana civ.100/F, accertando le caratteristiche estrinseche e intrinseche e lo stato di manutenzione dell'immobile.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazione presso il Comune di Resana (TV) sulle autorizzazioni edilizie attraverso l'ufficio edilizia privata.

In seguito si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso (Catasto terreni e Fabbricati).

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i documenti catastali ritenuti indispensabili per la corretta identificazione del bene pignorato (*cf. con allegati n.02-03-04*) consistenti in: visura catastale, estratto di mappa del catasto terreni e planimetrie catastali delle u.i..

Tenuto conto che il certificato notarile allegato agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stato redatto in



data 12 marzo 2021, lo scrivente ha ritenuto necessario eseguire un aggiornamento e una verifica dello stesso.

- In data 04 agosto 2022 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento ed una verifica (cfr. con allegato n.05), dai quali non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle correttamente individuate e descritte nel certificato notarile e riassunte al successivo punto 1.6.

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminato i beni oggetto del compendio, acquisita una serie di dati che, sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione.

Rilevato che il bene oggetto di valutazione consiste in un'unità immobiliare formata da un negozio al piano interrato e terra con aree scoperte esclusive in proprietà, inserito all'interno di un complesso a 3 piani fuori terra e uno entro terra denominato inserito all'interno del "Condominio Alice" sito in via Castellana civ.100/F a Resana (TV), valutato lo stato di fatto dell'immobile e l'entità delle procedure da intraprendere per la suddivisione in più unità (impianto elettrico, idrico, gas e di riscaldamento sono a servizio di entrambe le unità con difficoltà tecnica di separazione delle linee di



distribuzione) si consiglia la formazione di un LOTTO UNICO per la vendita.

1.0. VALUTAZIONE LOTTO

1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), nel Comune di Resana (TV) in via Castellana civ.100/F.

Trattasi di un negozio al piano interrato e terra con aree scoperte esclusive in proprietà, inserito all'interno di un complesso a 3 piani fuori terra e uno entro terra denominato "Condominio Alice".

L'accesso pedonale avviene direttamente da via Castellana ed è posto a 800 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Resana (TV), Sezione A, Foglio 2, Particella 246, Subalterno 53, via Castellana, Categoria F/1, Area Urbana (*cf. con allegato n.02*);
- N.C.E.U. Comune di Resana (TV), Sezione A, Foglio 2, Particella 246, Subalterno 58, via Castellana civ.100/F, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 93 mq., Rendita Euro 1536,98 (*cf. con allegato n.02*);



1.3 CONFINI DEL LOTTO

Trattasi di un negozio al piano interrato e terra con aree scoperte esclusive in proprietà, inserito all'interno di un complesso a 3 piani fuori terra e uno entro terra denominato "Condominio Alice" con i seguenti confini (*cf. con allegato n.04*):

Area Scoperta Esclusiva sub.53

N - Bene Comune Non Censibile sub.52

E - Bene Comune Non Censibile sub.52

S - sub.58

W - Bene Comune Non Censibile sub.52

Negozi sub.58

N - Bene Comune Non Censibile sub.52, sub.53

E - sub.60

S - sub.8, sub.9

W - Bene Comune Non Censibile sub.52

1.4 SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di rinuncia al diritto di proprietà (*cf. con allegato n.01*), viene ceduta a corpo, nello stato di fatto e diritti in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con ogni diritto, uso, ragione ed azione inerente.



Inoltre si precisa che l'immobile gode della proporzionale quota di comproprietà sul bene comune non censibile di cui al mn. 246 sub 46 (area di manovra comune ai sub 6 **(ora sub. 58)** e 38); - la quota di comproprietà di 77,47/1000 - di cui 61,84/1000 per il laboratorio e 15,63/1000 per il magazzino - sugli accessori e parti comuni dell'intero fabbricato, quali previsti dall'art.1117 C.C. ed in particolare sui beni comuni non censibili di cui ai mn. 246 sub 43 (vano tecnico), sub 44 (corsia di manovra) e sub 52 (area scoperta); il tutto come da tabelle millesimali unite al Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "A" all'atto trascritto a Treviso il 6 dicembre 2000 ai nn. 46177/32165.

La parte acquirente ha dichiarato di conoscere ed accettare il regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali e si e' impegnata ad osservarlo ed a farlo osservare dai propri aventi causa a qualunque titolo con accettazione espressa di tutte le limitazioni anche di carattere reale in esso eventualmente contenute.

Inoltre il bene è gravato da un vincolo di non edificazione a favore dell'area costituito con l'atto di compravendita del Notaio Dominijanni Rita di Castelfranco Veneto (TV) rep.n.14121 del 12/01/1999 registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 26/01/1999 al n.91, Serie 1V e trascritto a Treviso il 19/01/1999 ai n.ri 1859-60/1337-38.



Il bene, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali, censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento costituito da un negozio al piano interrato e terra con aree scoperte esclusive in proprietà, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di rinuncia al diritto di proprietà del Notaio Ferretto Lorenzo di Treviso (TV) rep.65206 del 21/07/2016 trascritto a Treviso (TV) il 08/08/2016 ai nn. n.18525/27264 (cfr. con allegato n.01).

1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

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

TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener.	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
07.03.2001	9539	7018	Atto di compravendita del 23/02/2001 rep.n. 160734 del Notaio Tassitani		Sez. A - Fg. 2 - Mn.246 sub. 53 e sub. 58 (ex. sub. 6-7)		
					Proprietà		
16.01.2007	2517	1837	Atto di compravendita (estinz. anticipata contratto di locazione finanziaria) del 28/12/2006 rep.n. 198262/19213 del Notaio Tassitani		Sez. A - Fg. 2 - Mn.246 sub. 53 e sub. 58 (ex. sub. 6-7)		
					Proprietà		



08.08.2016	27264	18525	Atto di Rinunzia del 21/07/2016 rep.n.65206/19650 del Notaio Ferretto	Sez. A - Fg. 2 - Mn.246 sub. 53 e sub. 58 (ex. sub. 6-7)		
				Proprietà		
27.01.2021	2433	1610	Atto Esecutivo o Cautelare VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/12/2020 rep.n.6144/2020 del Tribunale di Treviso	Sez. A - Fg. 2 - Mn.246 sub. 53 e sub. 58 (ex. sub. 6-7)		
				Proprietà	1/1	Esecutato

ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
15.02.2008	6053	1317	Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di apertura di credito del 13/02/2008 rep. 27544/9209 del Notaio Dominijanni. (Annotazione n.7461 del 16/12/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE))		Sez. A - Fg. 2 - Mn.246 sub. 53 e sub. 58 (ex. sub. 6-7)		
					Proprietà	1/1	Esecutato
27.11.2008	45772	10087	Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/11/2008 rep. 28181/9570 del Notaio Dominijanni.	Credito Trevigiano - Banca di credito Cooperativo - Società Cooperativa	Sez. A - Fg. 2 - Mn.246 sub. 53 e sub. 58 (ex. sub. 6-7)		
					Proprietà	1/1	Esecutato

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di valutazione è un negozio al piano interrato e terra con aree scoperte esclusive in proprietà



come indicato nelle allegate planimetrie catastali (cfr. con allegato n.04).

L'accesso pedonale avviene direttamente da via Castellana.

Il fabbricato nel quale è inserito l'immobile pignorato è di tre piani fuori terra.

1.7.1 DIMENSIONI

Le superfici calpestabili dei vani principali ed accessori dell'unità vengono riportate nella seguente tabella:

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. CALP.	ALTEZZA
P. Interrato	Magazzino	mq. 56,62	2,60 ml.
P. Interrato	Sottoscala	mq. 2,50	2,60 ml.
P. Interrato	Totale	mq. 59,12	
P. Terra	Negoziò	mq. 53,94	3,00 ml.
P. Terra	Disimpegno	mq. 1,61	3,00 ml.
P. Terra	W.c.	mq. 2,14	3,00 ml.
P. Terra	Antibagno	mq. 1,14	2,54 ml.
P. Terra	W.c.	mq. 1,53	2,90 ml.
P. Terra	Totale	mq. 60,36	

Per la disposizione dei locali si rimanda alle planimetrie catastali allegare (cfr. con allegato n.04).

Si è ritenuto di applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne i seguenti



coefficienti, in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.

Identificazione dei coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale

- Cf. 1,000 Per i vani principali e per gli accessori diretti, in piena proprietà;
- Cf. 0,500 Per vani accessori interrati in piena proprietà;
- Cf. 0,100 Per aree scoperte in piena proprietà;

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

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Vani principali p.Terra	mq. 76,44	1,000	mq. 76,44
Vani accessori p.interrato	mq. 70,84	0,500	mq. 35,42
Aree scoperte	mq. 54,00	0,100	mq. 5,40
TOTALE			mq.117,26

1.7.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Il solaio interpiano tra piani interrato/terra pare sia di tipo predalles con sovrastante massetto di cemento e pavimento in piastrelle.



Le pareti perimetrali sono formate da muratura in laterizio intonacata all'interno mentre all'esterno è stato applicato un cappotto termico isolante dello spessore di circa 5cm.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacato ambo i lati e alcune in cartongesso.

Gli infissi esterni del piano interrato e del piano terra sono in metallo con doppio vetro.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato.

Le pareti di tutti i locali dell'unità immobiliare, tranne quelle piastrellate dei bagni, sono finite in semplice intonaco a "civile" e tinteggiate di colore tenue. Si evidenzia un area interessata da muffa ed umidità (probabilmente infiltrazione), nel soffitto sul vano scale al piano interrato (cfr. con allegato n.10 - Foto n.11-12).

I pavimenti di tutti i locali sono rivestiti con piastrelle ceramiche di medie dimensioni.

Il bagno ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di media dimensione ed è dotato di w.c. mentre nell'antibagno è posto il lavabo; il secondo bagno ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di media dimensione e sono stati predisposti solamente gli attacchi e gli scarichi per le tubazioni.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico realizzato sottotraccia, con prese e punti luce nei vari locali.



Il riscaldamento avviene tramite dei termoconvettori installati sia al piano terra che al piano interrato collegati ad una caldaia a gas installata nel bagno.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi buono sebbene sia presente un'infiltrazione segnalata ai punti precedenti.

1.7.3 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che non esiste un certificato.

Secondo i quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione dott. Clarice di Tullio, il sottoscritto Esperto provvederà alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica successivamente all'aggiudicazione del bene (previo creazione del libretto di impianto su piattaforma CIRCE da parte di tecnico abilitato).

1.7.4 AREA

L'unità immobiliare gode di un'area scoperta ad uso esclusivo identificata al sub.58 (area scoperta di mq.29) e di un' area urbana identificata al sub. 53 (area scoperta di mq. 25).

Inoltre si precisa che l'immobile gode della proporzionale quota di comproprietà sul bene comune non censibile di cui al mn. 246 sub 46 (area di manovra comune ai sub 6 **(ora sub. 58)** e 38); - la quota di comproprietà di 77,47/1000 -



di cui 61,84/1000 per il laboratorio e 15,63/1000 per il magazzino - sugli accessori e parti comuni dell'intero fabbricato, quali previsti dall'art.1117 C.C. ed in particolare sui beni comuni non censibili di cui ai mn. 246 sub 43 (vano tecnico), sub 44 (corsia di manovra) e sub 52 (area scoperta); il tutto come da tabelle millesimali unite al Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "A" all'atto trascritto a Treviso il 6 dicembre 2000 ai nn. 46177/32165.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA'

1.8.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Resana (TV), il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona C.1/3 (*parti del territorio parzialmente edificate*) normata dall'art. 69 delle Norme Tecniche Operative (*cf. con allegato n. 06*)

1.8.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Premesso

- che il bene immobile pignorato è un negozio al piano interrato e terra con aree scoperte esclusive in proprietà, inserito all'interno di un complesso a 3 piani fuori terra e uno entro terra denominato "Condominio Alice";



- che la prima denuncia catastale risale al 14 gennaio 2009;

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

1. Concessione Edilizia n.4615 prot. n. 6570 del 22 maggio 1999 (*cf. con allegato n.07*);
2. Concessione Edilizia in variante n.4615 prot. n. 14975 del 23 novembre 2000 (*cf. con allegato n.07*);
3. Abitabilità/Agibilità n.4615 prot. n. 14976 del 23 novembre 2000 (*cf. con allegato n.08*);

1.8.3 DIFFORMITA' RILEVATE

A seguito del sopralluogo effettuato, a seguito dell'analisi di tutte le Autorizzazioni Edilizie rilasciate, nonché a seguito di incontri con i tecnici responsabili dell'ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Resana (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- lievi modifiche interne e prospettiche;
- realizzazione di cappotto termico esterno dello spessore di cm. 5 sulla parete Nord;



- diversa altezza del piano interrato (h.2,40 ml. nei progetti depositati - h.2,60 ml. allo stato attuale);

CONCLUSIONI

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



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

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

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

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

Nel caso in specie il costo degli oneri per la sanatoria è stato stimato in circa 2.000,00 Euro (dicansi Euro duemila//00) oltre ai costi professionali per la redazione



della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 5.000,00 Euro (diconsi Euro cinquemila//00).

Si stima quindi la complessiva regolarizzazione urbanistica in circa 7.000,00 Euro (diconsi Euro settemila//00).

1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Stato di possesso dell'immobile

1) Il titolo legittimante il possesso dei beni immobili pignorati è:

- Atto di rinuncia al diritto di proprietà del Notaio Ferretto Lorenzo di Treviso (TV) rep.65206 del 21/07/2016 trascritto a Treviso (TV) il 08/08/2016 ai nn. n.18525/27264 (cfr. con allegato n.01).

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

2) Contratti di locazione:

Non sussistono contratti di locazione in essere come verificato in data 27 gennaio 2022 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso (cfr. con allegato n.09). Si riscontra un contratto di locazione d'azienda non più efficace n.7460, Serie 3, Registrato il 04/06/2008.

Stato di occupazione dell'immobile

Alla data odierna lo scrivente può quindi esprimersi in relazione allo stato di occupazione dell'immobile pignorato, ovvero se esso sia libero da persone e/o cose,



dicendo che in base ai documenti raccolti ed ai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare è libera.

1.10 DIVISIBILITA'

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

- Subalterno n. 53 (area urbana): quota di 1/1;
- Subalterno n.58(negozio con area scoperta): quota di 1/1;

Non necessita la verifica di divisibilità in natura.

1.11 VALUTAZIONE IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta indicata dal suo valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità



d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto penitenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione o frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimations), avendo ogni stima un proprio scopo e ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso



potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obbiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato;



- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali, come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente



avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare ed edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo base dell'asta.

1.11.1 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

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

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dei costi necessari di resa in conformità, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Resana (TV) e la zona in cui essi si trovano.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici **"nette calpestabili"**, con unità di riferimento il **"metro quadrato commerciale"** e come tipologia edilizia il valore di **"fabbricati in stato buono"**.

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato



di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, nonché dello stato di conservazione dei beni e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente C.T.U. attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto così come di seguito riportato.

Identificazione	Sup.	Valore	€/mq.
	Lorda	Compravendita	
Unità commerciale in via della Croce (compravendita 2020 - immobile anno 2000)	mq. 89	€ 65.000,00	730,34
Unità commerciale in via Bolimbaghi (compravendita 2018)	mq. 90	€ 59.000,00	655,56
Unità commerciale in via Bolimbaghi (Esecuzione immobiliare 2020)	mq. 86	€ 67.000,00	779,07

Effettuate le dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali compravendite in zona di immobili simili, considerata l'attuale difficilissima situazione del mercato immobiliare, lo stato di conservazione del bene buono (sebbene sia presente una



importante infiltrazione evidenziata ai punti precedenti),
la sua ubicazione, il contesto urbano consolidato, la
vetustà ed ogni altro influente elemento, lo scrivente
stima il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale
riferito all'unità immobiliare, ipotizzando l'immobile di
stato di conservazione normale, pari a Euro 720,00.

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

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

mq.117,26 x Euro/mq. 720,00 = Euro 84.427,20

1.11.2 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il prezzo base d'asta si ottiene dal valore di mercato,
tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un
immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero
mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile;
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul
quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di
aggiudicazione e non al valore catastale del bene;
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo
nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa
proprietari ed entra in possesso dell'immobile non è
quantificabile prima dell'asta;



- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi;
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute (*cf.* con allegato n.11) si precisa che dalle verifiche effettuate alla data del 28 marzo 2022 l'unità immobiliare ha un debito nei confronti del "Condominio Alice" di € 326,54 riguardante la gestione straordinaria, con un importo di gestione annuale quantificabile in circa 1.000,00 €/anno. Quindi ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del C.C. che prevede la solidarietà debitoria dell'acquirente con le spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente si può dire che le somme a carico dell'acquirente, alla data odierna, sarebbero di € 2.326,54 (*cf.* con allegato n.11).

Segue tabella per la determinazione del valore di vendita forzata del bene immobile oggetto di stima, al netto delle decurtazioni:



Valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al punto 1.11.1	Euro 84.427,20
Riduzione per i vizi e per ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.8.3.	Euro -7.000,00
Valore ridotto	Euro 77.427,20
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia dei vizi del bene	Euro -15.485,44
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c.	Euro -2.326,54
Valore finale di vendita forzata	Euro 59.615,22

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 60.000,00 (diconsi Euro sessantamila//00).



TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 421/2020

* * * * *

LOTTO 1 - SCHEDA PER PUBBLICITA'

BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Resana (TV) in via Castellana civ.100/F. Trattasi di negozio al piano interrato e terra con aree scoperte esclusive in proprietà inserito all'interno del "Condominio Alice".

UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), nel Comune di Resana (TV) in via Castellana civ.100/F.

Trattasi di un negozio al piano interrato e terra con aree scoperte esclusive in proprietà, inserito all'interno di un complesso a 3 piani fuori terra e uno entro terra denominato "Condominio Alice".

L'accesso pedonale avviene direttamente da via Castellana ed è posto a 800 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Resana (TV), Sezione A, Foglio 2, Particella 246, Subalterno 53, via Castellana, Categoria F/1, Area Urbana (*cf. con allegato n.02*);
- N.C.E.U. Comune di Resana (TV), Sezione A, Foglio 2, Particella 246, Subalterno 58, via Castellana civ.100/F, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 93 mq., Rendita Euro 1536,98 (*cf. con allegato n.02*);

CONFINI

Trattasi di un negozio al piano interrato e terra con aree scoperte esclusive in proprietà, inserito all'interno di un complesso a 3 piani fuori terra e uno entro terra denominato "Condominio Alice" con i seguenti confini (*cf. con allegato n.04*):

Area Scoperta Esclusiva sub.53

- N - Bene Comune Non Censibile sub.52
- E - Bene Comune Non Censibile sub.52
- S - sub.58
- W - Bene Comune Non Censibile sub.52

Negozi sub.58

- N - Bene Comune Non Censibile sub.52, sub.53
- E - sub.60
- S - sub.8, sub.9
- W - Bene Comune Non Censibile sub.52



SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di rinuncia al diritto di proprietà (*cf. con allegato n.01*), viene ceduta a corpo, nello stato di fatto e diritti in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con ogni diritto, uso, ragione ed azione inerente.

Inoltre si precisa che l'immobile gode della proporzionale quota di comproprietà sul bene comune non censibile di cui al mn. 246 sub 46 (area di manovra comune ai sub 6 (**ora sub. 58**) e 38); - la quota di comproprietà di 77,47/1000 - di cui 61,84/1000 per il laboratorio e 15,63/1000 per il magazzino - sugli accessori e parti comuni dell'intero fabbricato, quali previsti dall'art.1117 C.C. ed in particolare sui beni comuni non censibili di cui ai mn. 246 sub 43 (vano tecnico), sub 44 (corsia di manovra) e sub 52 (area scoperta); il tutto come da tabelle millesimali unite al Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "A" all'atto trascritto a Treviso il 6 dicembre 2000 ai nn. 46177/32165.

La parte acquirente ha dichiarato di conoscere ed accettare il regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali e si e' impegnata ad osservarlo ed a farlo osservare dai propri aventi causa a qualunque titolo con



accettazione espressa di tutte le limitazioni anche di carattere reale in esso eventualmente contenute.

Inoltre il bene è gravato da un vincolo di non edificazione a favore dell'area costituito con l'atto di compravendita del Notaio Dominijanni Rita di Castelfranco Veneto (TV) rep.n.14121 del 12/01/1999 registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 26/01/1999 al n.91, Serie 1V e trascritto a Treviso il 19/01/1999 ai n.ri 1859-60/1337-38.

Il bene, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali, censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento costituito da un negozio al piano interrato e terra con aree scoperte esclusive in proprietà, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di rinuncia al diritto di proprietà del Notaio Ferretto Lorenzo di Treviso (TV) rep.65206 del 21/07/2016 trascritto a Treviso (TV) il 08/08/2016 ai nn. n.18525/27264 (*cfr. con allegato n.01*).

1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

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



TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener.	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
07.03.2001	9539	7018	Atto di compravendita del 23/02/2001 rep.n. 160734 del Notaio Tassitani		Sez. A - Fg. 2 - Mn.246 sub. 53 e sub. 58 (ex. sub. 6-7)		
					Proprietà		
16.01.2007	2517	1837	Atto di compravendita (estinz. anticipata contratto di locazione finanziaria) del 28/12/2006 rep.n. 198262/19213 del Notaio Tassitani		Sez. A - Fg. 2 - Mn.246 sub. 53 e sub. 58 (ex. sub. 6-7)		
					Proprietà		
08.08.2016	27264	18525	Atto di Rinunzia del 21/07/2016 rep.n.65206/19650 del Notaio Ferretto		Sez. A - Fg. 2 - Mn.246 sub. 53 e sub. 58 (ex. sub. 6-7)		
					Proprietà		
27.01.2021	2433	1610	Atto Esecutivo o Cautelare VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/12/2020 rep.n.6144/2020 del Tribunale di Treviso		Sez. A - Fg. 2 - Mn.246 sub. 53 e sub. 58 (ex. sub. 6-7)		
					Proprietà	1/1	Esecutato

ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
15.02.2008	6053	1317	Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di apertura di credito del 13/02/2008 rep. 27544/9209 del Notaio Dominijanni. (Annotazione n. 7461 del 16/12/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE))		Sez. A - Fg. 2 - Mn.246 sub. 53 e sub. 58 (ex. sub. 6-7)		
					Proprietà	1/1	Esecutato



27.11.2008	45772	10087	Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/11/2008 rep. 28181/9570 del Notaio Dominijanni.	Credito Trevigiano - Banca di credito Cooperativo - Società Cooperativa	Sez. A - Fg. 2 - Mn.246 sub. 53 e sub. 58 (ex. sub. 6-7)		
					Proprietà	1/1	Esecutato

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E PARTICOLARE DI CIASCUN

BENE CHE LO COMPONE

L'immobile oggetto di valutazione è un negozio al piano interrato e terra con aree scoperte esclusive in proprietà come indicato nelle allegate planimetrie catastali (cfr. con allegato n.04).

L'accesso pedonale avviene direttamente da via Castellana.

Il fabbricato nel quale è inserito l'immobile pignorato è di tre piani fuori terra.

Il negozio al piano terra ha una superficie calpestabile di mq. 60,36 oltre a mq. 59,12 di magazzino e sottoscala al piano interrato.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq. 117,26.

Il negozio al piano terra è composto dai seguenti vani:

negozio di mq. 53,94, disimpegno di mq. 1,61, w.c. di mq.2,14, antibagno di mq. 1,14, w.c. di mq. 1,53, area scoperta (sub. 53 e 58) di mq. 54.



Il negozio al piano interrato è composto dai seguenti vani:
magazzino di mq. 56,62, sottoscala di mq.2,50.

**Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve
ritenersi buono sebbene sia presente un'infiltrazione
segnalata ai punti precedenti**

Valutato lo stato di fatto dell'immobile e l'entità delle
procedure da intraprendere per la suddivisione in più unità
(impianto elettrico, idrico, gas e di riscaldamento sono a
servizio di entrambe le unità con difficoltà tecnica di
separazione delle linee di distribuzione) si consiglia la
formazione di un LOTTO UNICO per la vendita.

SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio
"Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Resana
(TV), il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile
pignorato risulta collocato in zona C.1/3 (*parti del
territorio parzialmente edificate*) normata dall'art. 69
delle Norme Tecniche Operative (*cfr. con allegato n. 06*);
- risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e
Agibilità:

1. Concessione Edilizia n.4615 prot. n. 6570 del 22
maggio 1999 (*cfr. con allegato n.07*);



2. Concessione Edilizia in variante n.4615 prot. n. 14975 del 23 novembre 2000 (cfr. con allegato n.07);

3. Abitabilità/Agibilità n.4615 prot. n. 14976 del 23 novembre 2000 (cfr. con allegato n.08);

A seguito del sopralluogo effettuato, a seguito dell'analisi di tutte le Autorizzazioni Edilizie rilasciate, nonché a seguito di incontri con i tecnici responsabili dell'ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Resana (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- lievi modifiche interne e prospettiche;
- realizzazione di cappotto termico esterno dello spessore di cm. 5 sulla parete Nord;
- diversa altezza del piano interrato (h.2,40 ml. nei progetti depositati - h.2,60 ml. allo stato attuale);

CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili ai sensi di quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del



mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

A seguito di ulteriore accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Resana (TV), lo



scrivente ha potuto quantificare i costi per la sanatoria delle opere realizzate non in conformità.

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

Nel caso in specie il costo degli oneri per la sanatoria è stato stimato in circa 2.000,00 Euro (diconsi Euro duemila//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 5.000,00 Euro (diconsi Euro cinquemila//00).

Si stima quindi la complessiva regolarizzazione urbanistica in circa 7.000,00 Euro (diconsi Euro settemila//00).

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Alla data odierna lo scrivente può quindi esprimersi in relazione allo stato di occupazione dell'immobile pignorato, ovvero se esso sia libero da persone e/o cose, dicendo che in base ai documenti raccolti ed ai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare è libera.



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

Si riscontra un contratto di locazione d'azienda non più efficace n.7460, Serie 3, Registrato il 04/06/2008.

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

Segue tabella per la determinazione del valore di vendita forzata del bene immobile oggetto di stima, al netto delle decurtazioni:

Valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al punto 1.11.1	Euro	84.427,20
Riduzione per i vizi e per ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.8.3.	Euro	-7.000,00
Valore ridotto	Euro	77.427,20
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia dei vizi del bene	Euro	-15.485,44
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c.	Euro	-2.326,54
Valore finale di vendita forzata	Euro	59.615,22

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 60.000,00 (diconsi Euro sessantamila//00).



E.0. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

01. Atti notarili;
 02. Visura catastale;
 03. Estratto mappa catastale;
 04. Planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
 05. Elenco formalità;
 06. Estratto del Piano degli Interventi Comune di Resana;
 07. Progetti edilizi legittimanti lo stato di fatto: autorizzazioni edilizie ed elaborati;
 08. Certificato di agibilità;
 09. Dichiarazione Agenzia delle Entrate sulla presenza di contratti d'affitto;
 10. Documentazione fotografica;
 11. Rapporto spese condominiali;
-



Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 41 pagine con 11 allegati, unitamente a tutta la documentazione consegnatami in sede di udienza di conferimento d'incarico, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Paese, 20 ottobre 2022

il C.T.U. incaricato
Albo
Geometri
Prof. Travis
geom. Fabio Cian

