

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. R.G.E. 493/2022

Udienza di comparizione delle Parti fissata per il 17/04/2024

Promossa da
ING BANK N.V.

Contro

RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA di STIMA

Esperto stimatore: Architetto Cristina Ortica

GIUDICE ESECUZIONE: Dott.ssa PAOLA TORRESAN

TREVISO, 27/03/2024

Il C.T.U.

Arch. CRISTINA ORTICA



ORD. 41 ARCHITETTI - VERIFICAZIONE INFERIORI E CONSENTO
DELLA PROVINCIA DI TREVISO
CRISTINA
ORTICA
N° 1075
Sezione A Settore architettura
ARCHITETTA



SCHEDA DI SINTESI

Indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca e trascritto pignoramento :

- ING BANK N.V. con Avv. Pelucchi Laura e Avv. Torresan Enrico

pec: laura.pelucchi@milano.pecavvocati.it

enricotorresan@pec.ordineavvocatitreviso.it

- CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. PER AMCO S.P.A Con

Avv.Paolo Laghi Viale Cesare Battisti, 1, 31100 Treviso TV

pec: paololaghi@pec.ordineavvocatitreviso.it;

- AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Creditore Interventuto

BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO-SOC. COOP

Creditore Iscritto non intervenuto

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.C.P.A.

Creditore Iscritto non intervenuto

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Creditore Iscritto non intervenuto

CENTROMARCA BANCA-CREDITO COOP. DI TV E VE SOC.COOP. PER AZIONI

Creditore Iscritto non intervenuto

AMCO S.P.A. Creditore Iscritto non intervenuto

Esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Indicazione se il bene è pignorato per intero

I beni immobili risultano pignorati per l'intero.



Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

Comune di Treviso (TV),

Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano :

Sezione M foglio 5

Mapp. 331 , sub. 6 (graffato) , via Sant'Elena Imperatrice, piano S1-T , cat. A/3 , cl.3, cons. vani 6 , Totale: 107 mq ;€ 449,32

Mapp. 331 , sub. 18 (graffato) , via Sant'Elena Imperatrice, piano S1 , cat. C/6 , cl.4,cons.mq 11 ;€38,63

Mapp. 886 , sub. 15 (graffato) , via Sant'Elena Imperatrice, Cat.F/1, area scoperta di 211mq

nonché

per la quota di 1/6 del diritto di proprietà, sui seguenti beni immobili:

Sezione urbana M foglio 5, Mapp. 886 , sub. 17, via Sant'Elena Imperatrice, area scoperta di 196 mq

per la quota di 63/1000 del diritto di proprietà, sui seguenti beni immobili:

Sezione urbana M foglio 5, Mapp. 886 , sub. 10, via Sant'Elena Imperatrice, depuratore insistente nel sottosuolo del m.n.987 del Catasto Terreni di mq 23

Sezione urbana M foglio 5, Mapp. 886 , sub. 1, via Sant'Elena Imperatrice, area scoperta destinata a marciapiede di 521 mq

Indicazione del prezzo di stima: LOTTO UNICO

€ 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00)



INDICE

PREMESSE E OPERAZIONI PRELIMINARI

Premessa e dichiarazione di conformità normativa

Formazione dei lotti

LOTTO UNICO – COMUNE DI TREVISO (TV)

Ubicazione ed accessibilità del bene

Dati catastali

Confini

Servitù attive o passive

Titoli di provenienza

Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Descrizione stato dei luoghi

Descrizione dell'unità immobiliare

Computo superfici

Destinazione urbanistica

CONFORMITÀ EDILIZIA DEI FABBRICATI

Cronologia pratiche edilizie

Conformità edilizia

Conformità catastale

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

STATO DI OCCUPAZIONE

INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI

DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI

Stima del valore di mercato

Riepilogo - Prezzo base d'asta

ELENCO ALLEGATI



RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA di STIMA

All' ill.mo Giudice dell' Esecuzione del
Tribunale di Treviso
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 493-2022

PREMESSE E OPERAZIONI PRELIMINARI

Premessa e dichiarazione di conformita' normativa (ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta Ortica Cristina nata a Treviso il 25.05.1966, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1075, con studio professionale in Silea (Treviso) Via Roma 76, Cod.Fisc. RTC CST 66E65 L407V e P. Iva 03258250269 Tel. 0422/363522 cell.348/2487848 e-mail criortica@gmail.com – PEC cristina.ortica@archiworldpec.it

AVENDO RICEVUTO

Con provvedimento del 17/10/2023 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' esecuzione del Tribunale di Treviso dott.ssa Paola Torresan, l'accettazione di incarico e il giuramento è stato depositato il 18/10/2023 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 17 aprile 2024.

Formazione dei lotti

Lotto unico composto da : appartamento al piano terra con area scoperta , magazzino e garage al piano seminterrato , oltre alle proprietà comuni.



LOTTO UNICO – COMUNE DI TREVISO (TV)

Ubicazione ed accessibilità del bene:

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione , insiste in un fabbricato denominato “Condominio S.Elena Imperatrice ”, ubicato in Comune di Treviso in Via S.Elena Imperatrice n.25/B , dove avviene l’accesso pedonale e carraio. L’appartamento è rivolto a nord ovest, dove affacciano cucina, soggiorno e tre camere ,due singole e una matrimoniale, questa ha un lato anche a nord est come il bagno ; il garage e il magazzino sono al piano parzialmente interrati ; con ingresso dal corridoio interno del condominio entrambi,il magazzino è prospiciente il lato nord ovest mentre il garage ha accesso carraio dal lato sud ovest .

Dati catastali:

Comune di Treviso (TV),

Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano :

Sezione M foglio 5

Mapp. 331 , sub. 6 (graffato) , via Sant'Elena Imperatrice, piano S1-T , cat. A/3 , cl.3, cons. vani 6 , Totale: 107 mq ;€ 449,32

Mapp. 331 , sub. 18 (graffato) , via Sant'Elena Imperatrice, piano S1 , cat. C/6 , cl.4,cons.mq11 ;€ 38,63

Mapp. 886 , sub. 15 (graffato) , via Sant'Elena Imperatrice, Cat.F/1, area scoperta di 211mq

nonché

per la quota di 1/6 del diritto di proprietà, sui seguenti beni immobili:

Sezione urbana M foglio 5, Mapp. 886 , sub. 17, via Sant'Elena Imperatrice, area scoperta di 196 mq

per la quota di 63/1000 del diritto di proprietà, sui seguenti beni immobili:

Sezione urbana M foglio 5, Mapp. 886 , sub. 10, via Sant'Elena Imperatrice, depuratore insistente nel sottosuolo del m.n.987 del Catasto Terreni di mq 23



Sezione urbana M foglio 5, Mapp. 886 , sub. 1, via Sant'Elena Imperatrice,
area scoperta destinata a marciapiede di 521 mq

Confini:

L'appartamento confina con area scoperta , da Nord con il Mapp.N. 986 , a Est con il Mapp.N.992, a Sud con i Mapp.N.991 e 1000,ad Ovest con Mapp.N.990 e 988.

Servitù attive o passive

Il fabbricato di cui le unità in oggetto fanno parte , sono state compravendute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano con ogni annesso,connesso, pertinenza ed accessorio, diritto,azione e ragione, servitù attiva e passiva inerente esistenti.

In particolare servitù già precedentemente costituite Come da atti Notaio Umberto Cosmo di Treviso del 01/08/1978 rep.n.283 ,registrato a Treviso il 21/08/1978 al n.5123 e trascritto RR.II di Treviso il 23/08/1978 ai nn.16986-16987/14558-14559(i proprietari in Comune di Treviso sez.M fg.5 del mapp.948 costituiscono servitù di transito a piedi o con qualunque mezzo , a favore del fondo trasferito con la compravendita alla società Costruzioni Edili Bettiol Comune di Treviso sez.M fg.5 mapp.273,331,884,885,886 e dei fabbricati in esso edificati , di una fascia di terreno di 4.10m. lunga 20m che corre lungo il margine sud-ovest del mapp.948.le spese di manutenzione a carico dei successori aventi causa) .

Il vincolo di inedificabilità nei mapp.948 e 949.Con vincoli di inedificabilità costituiti con atto Notaio Umberto Cosmo di Treviso del 29/11/1978 rep.n.405 registrato a Treviso il 04/12/1978 al nn.7227 trascritto a Treviso il 5/12/1978 ai nn.23129/19498.

Oggi i Mapp.948 ,949,273,331e 886 sono stati tutti modificati.

Nelle aree coperte e scoperte ,di proprietà esclusiva o proquota , sono attraversate da condutture di luce , acquedotto, gas-metano,fognatura, telefono,per cui si sono costituite servitù attive e passive .



Titoli di provenienza

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano pervenute agli esecutati in virtù dell'atto di compravendita del notaio Umberto Cosmo di Treviso(TV) in data 07/04/2003 repertorio n. 23830 fasc.n 9206, trascritto in data 18/04/2003 al nn. 3248.

Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Dall'esame del certificato notarile a firma del Notaio Giulia Barbagallo aggiornata alla data del 05/04/2023 e dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 27/02/2024, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra descritti :

ISCRIZIONE del 30/07/2007 - Registro Particolare 10136 Registro Generale 36953 Pubblico ufficiale MANAVELLO ARRIGO Repertorio 141608/38654 del 25/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di ING DIRECT N.V. Sede MILANO (MI), C. f. 97269590150 (domicilio ipotecario eletto MILANO (MI) piazza Arbe 49)

Contro [REDACTED]

Immobili siti in TREVISO Sezione M foglio 5 Mapp.331, sub. 6, sub.18 e Mapp. 886, sub. 15

ISCRIZIONE del 21/04/2015 - Registro Particolare 1638 Registro Generale 10720 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 321 del 29/01/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCADI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC.COOP. sede di Tarzo (TV) c.f.00254520265, (domicilio ipotecario eletto Vittorio Veneto (TV) via Nannetti con Agribella)



Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobili siti in TREVISO Sezione M foglio 5 Mapp.331 , sub. 6 ,sub.18 e Mapp. 886 ,sub. 15

ISCRIZIONE del 04/08/2015 - Registro Particolare 3837 Registro Generale
22505

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6665 del 28/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
VOLKSBANK-BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SCPA sede
Bolzano c.f.00129730214 (domicilio ipotecario eletto Avv,Solinas viale Cairoli
15 Treviso)

Contro [REDACTED]

Immobili siti in TREVISO Sezione M foglio 5 Mapp.331 , sub. 6 ,sub.18 e Mapp. 886 ,sub. 15

ISCRIZIONE del 16/09/2015 - Registro Particolare 4392 Registro Generale
26220 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3777 del

31/08/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
A favore di CENTROBANCA BANCA CREDITO COOPERATIVO
SOCIETA' COOPERATIVA sede Preganziol (TV) c.f.00176640266 (domicilio
ipotecario eletto Treviso viale Oberdan n.25).

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobili siti in TREVISO Sezione M foglio 5 Mapp.331 , sub. 6 ,sub.18 e Mapp. 886 ,sub. 15

ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 779 Registro Generale
5168 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3126/2016 del



02/08/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di VENTO BANCA S.P.A. sede Montebelluna (TV)c.f.00208740266

Contro [REDACTED]

Immobili siti in TREVISO Sezione M foglio 5 Mapp.331 , sub. 6 ,sub.18 e Mapp. 886 ,sub. 15

TRASCRIZIONE del 28/09/2017 - Registro Particolare 22688 Registro Generale 32892 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI TREVISO Repertorio 7929 del 10/08/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore VOLKSBANK-BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. sede Bolzano c.f.00129730214

Contro [REDACTED]

Immobili siti in TREVISO Sezione M foglio 5 Mapp.331 , sub. 6 ,sub.18 e Mapp. 886 ,sub. 15

ISCRIZIONE del 16/09/2022 - Registro Particolare 6454 Registro Generale 36622 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4030/11322 del 15/09/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE derivante da RUOLO a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE sede Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto viale Montegrappa 34,Treviso)

Contro [REDACTED]

Immobili siti in TREVISO Sezione M foglio 5 Mapp.331 , sub. 6 ,sub.18

TRASCRIZIONE del 23/02/2023 - Registro Particolare 4842 Registro Generale 6744 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 8483 del 04/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.sede Napoli



c.f.05828330638 (richiedente SOVIMESRL per AMCO SPA piazza G.Bovio
122 Napoli)

Contro [REDACTED]

Immobili siti in TREVISO Sezione M foglio 5 Mapp.331 , sub. 6 ,sub.18 e Mapp. 886 ,sub. 15

TRASCRIZIONE del 29/03/2023 - Registro Particolare 8227 Registro
Generale 11508 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI
TREVISO Repertorio 8097 del 15/12/2022 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di
ING.BANK N.V. sede Milano c.f.11241140158

Contro [REDACTED]

Immobili siti in TREVISO Sezione M foglio 5 Mapp.331 , sub. 6 ,sub.18 e Mapp. 886 ,sub. 15

Descrizione stato dei luoghi

Il compendio immobiliare è composto da un appartamento al piano terra con scoperto , magazzino e garage al piano Seminterrato , compresi in un fabbricato condominiale denominato " Condominio S.Elena Imperatrice ", così composto:

- **Piano Terra** : Appartamento di circa 93,4 mq commerciali composto da (i mq delle singole stanze sono netti): ingresso (4,4mq), cucina (9,5 mq), soggiorno (25,2 mq) , camera singola (7mq) , camera singola (8 mq) , camera matrimoniale (14,3 mq) , bagno (5,1mq) ,davanti alla cucina c'è un portico (21 mq) e uno scoperto di pertinenza (211 mq) al quale si affaccia l'appartamento .

- **Piano seminterrato:** magazzino in unico vano, per una superficie netta commerciale di circa 2,85 mq.

- **Piano seminterrato:** Garage di 7,5 mq circa di superficie netta.

Le unità sono inserite in un condominio di due piani fuori terra, più un piano parzialmente interrato dove ci sono garage e cantine .

L'ingresso dei garage confina con il parco "Ali Dorate "di proprietà del Comune di Treviso.



Il condominio è stato edificato nel 1979 e reso abitabile dal 25.06.1980 ; la costruzione è stata realizzata con struttura di tipo misto, muratura portante in laterizio e pilastri in calcestruzzo, con solai in latero-cemento, tetto a falde sempre in laterocemento e copertura in tegole; tramezzature interne sempre in cotto, pluviali e grondaie in lamiera, pareti esterne con finitura a intonaco civile e dipintura , esternamente c'è un portico fatto con travi e tavolato in legno , copertura in tegole e il pavimento in piastrelle tipo cotto , che gira anche intorno all'appartamento come marciapiedi. Ci sono davanti alla cucina una pavimentazione in marmo dove è collocata un'altalena e nel retro del giardino un pavimento in quadrotti di ghiaino dov'è posizionata una piscinetta amovibile, oltre ad una piccola casetta in legno ricovero attrezzi , amovibile e un caminetto; il giardino è recintato con piantumazioni varie.

L'edificio presenta le parti comuni in normali condizioni di manutenzione.

Complessivamente il grado di manutenzione e conservazione di tutto il fabbricato è medio buono.

Descrizione dell'unità immobiliare

Finiture

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle in cucina e in bagno, di tipo differente , mentre in tutto il resto dell'appartamento c'è legno. I serramenti sono in legno con vetrocamera ,le tapparelle sono in PVC , il portoncino d'ingresso è blindato in legno; le porte interne, sono in legno . L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e conservazione . Il magazzino al piano semi interrato ha accesso dal corridoio comune, ha il pavimento in piastrelle , il garage sempre al piano semi-interrato ha accesso dal corridoio comune del magazzino con porta in metallo e basculante che da sullo spazio esterno comune, dove c'è una corsia dedicata ai garage, ha il pavimento in piastrelle, entrambi sono in buone condizioni di manutenzione.



Dotazione impiantistica

Sono presenti l'impianto igienico sanitario con approvvigionamento idrico da acquedotto comunale, l'impianto elettrico e citofonico. Il riscaldamento dei locali avviene tramite caldaia autonoma a metano situata in cucina, con termostati differenziati per zone, ci sono radiatori, è presente impianto di condizionamento. Il magazzino al piano semi interrato ha l'impianto di illuminazione, il garage sempre al piano semi-interrato ha l'impianto di illuminazione e basculante esterno manuale. Gli impianti risultano, per quanto è stato possibile verificare (non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità) a norma.

Computo superfici

Superf. principali appartamento 1,00 * 93,40 mq	circa 93,40 mq
Portico 0,30 * 21,00 mq	circa 6,30 mq
Locale di sgombero - Magazzino 0,50 * 3,40 mq	circa 1,70 mq
Garage 0,50 * 13,00 mq	circa 6,50 mq
Area scoperta 0,50 * 13,00 mq	circa 11,70 mq
10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare	
2% per superfici eccedenti detto limite.	
Totale	119,60 mq

Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente strumento urbanistico il condominio è inserito in una zona urbanistica :Zona omogenea "B" – Insediamenti di formazione moderna, definita ai sensi dell'art.36.3. Sottozona B.2 - Aree di completamento residenziale di media densità, dalle Norme Tecniche Operative-Piano degli interventi. Comprende gli insediamenti esistenti di formazione moderna: le parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino. Inoltre il lotto è inserito in " fasce di rispetto delle risorse idriche" art.25.6: Ai sensi del D.P.R. 236/1988, del D. Lgs. 152/1999 e del D. Lgs. 258/2000 e successive modifiche e integrazioni, negli



elaborati di piano, sono indicate con apposita grafia, per un raggio di m 200, dal punto di captazione, le “zone di rispetto” dai pozzi e dai punti di presa dell’acquedotto. All’interno di quest’area sono vietate le attività, o destinazioni che possano provocare inquinamenti per la falda sottostante .

CONFORMITÀ EDILIZIA DEI FABBRICATI

Cronologia pratiche edilizie

Le indagini svolte presso l’ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come l’intero complesso immobiliare al quale le porzioni in oggetto appartengono, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia per nuova costruzione del 13/04/1979 N.Prot.Gen. 31943 C.E.N. 12 bis/3-79
- Concessione edilizia per recinzione del 30/11/1979 N.Prot.Gen.27153 C.E.N. 16/23-79
- Concessione edilizia in Variante del 04/07/1980 N.Prot.Gen. 14132 C.E.N. 8/16-80
- Abitabilità dal 25/06/1980 N. 58/1980 del 12/07/1980
- Concessione edilizia in Sanatoria per ampliamento di un portico del 12/06/1991 N.Prot.Gen.14081-86 N.Spec.3444

Conformità edilizia

In sede di sopralluogo è stato rilevato che la Concessione edilizia del 04/07/1980 presenta alcune difformità: una canna fumaria nell’esterno, fuori dalla cucina e una spalletta da 50 cm per contenere la caldaia in cucina, non presenti in progetto, la paretina di separazione ingresso soggiorno non c’è, la cucina e il soggiorno sono più larghi, il corridoio è più largo e la prima cameretta è più corta (in favore del corridoio dove è stato messo un armadio) e più stretta (in favore di soggiorno e cucina) il bagno ha la doccia dove è segnato uno scanso. Le due camerette non



hanno superficie minima regolamentare (una delle due però già esistente). In giardino ci sono una casetta in legno, una piscinetta e un caminetto ; sono considerate pertinenze , costruzioni accessorie e opere di arredo di cui all'art. 96 del REC NTO PI aggiornate con Var.6 approvata con DCC n. 20 del 14.03.2023, tutti di facile montaggio e removibilità, costituiscono opere provvisorie di edilizia libera.

Per regolarizzare le difformità necessiterebbe una CILA in Sanatoria : Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per il costo circa di € 4.000,00 comprese spese tecniche e oneri concessori.

Conformità catastale

Planimetrie presentate il 10/03/1986. Le planimetrie catastali rappresentano le stesse difformità presenti nella pratica edilizia : non sono rappresentati una canna fumaria nell'esterno fuori dalla cucina, una spalletta da 50 cm per contenere la caldaia in cucina e la paretina di separazione ingresso soggiorno, la cucina il soggiorno e il corridoio sono più larghi, la prima cameretta è più corta e più stretta, il bagno ha la doccia .

Per la richiesta di una corrispondenza nella planimetria catastale odierna è possibile presentare nuova variazione . Il costo per la nuova pratica catastale viene stimato in circa € 800,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non sono stati consegnati e non risultano reperibili né l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) né il precedente A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica); poiché il fabbricato di cui l'immobile periziato fa parte è stato realizzato in forza di un titolo abilitativo rilasciato in data antecedentemente l' 8/10/2005 e che



successivamente a tale data non risultano essere stati realizzati interventi volti alla riqualificazione energetica dello stesso fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata .

INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI

Debiti nei confronti del Condominio: Dalle indagini effettuate non risulta che l'immobile abbia debiti nei confronti dei condomini, consorzi e/o vicini per lavori, opere, spese sostenute in comune.

DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in parti frazionate .

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Stima del valore di mercato

Il valore dell'immobile viene considerato in relazione ad una pubblica asta, tenuto conto della circostanza per la quale la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto. Il seguente rapporto di valutazione è redatto in conformità ad un procedimento di stima del prezzo medio di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella procedura di comparazione, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Si valutano in tal proposito immobili della stessa tipologia con caratteristiche simili e posti nelle immediate vicinanze dell'oggetto di stima secondo le norme legislative che regolano la stima del valore di mercato degli immobili.



Ai valori presi come base sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci o estrinseci: orientamento, posizione ed ubicazione, piano, dimensioni, vetustà e grado di finitura, contesto in cui sono inseriti, stato di manutenzione e conservazione. Si sono considerate inoltre la vicinanza alla città, l'immobile è situato nella zona di Monigo, a qualche km circa dal centro di Treviso, la zona è residenziale – mista, con scuole e negozi vicini, servita da ogni genere di attività e servizi. L'accessibilità è buona: ci sono fermate di autobus a poca distanza, la stazione ferroviaria di Treviso dista qualche Km.

Le fonti sono state: agenzie immobiliari, l'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare, Tribunale di Treviso.

Per la determinazione delle superfici degli immobili si può anche fare riferimento alle indicazioni del *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa*, alle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* emanato dall'A.B.I. o al M.O.S.I. dell'Agenzia del Territorio; in linea generale la superficie commerciale viene calcolata al filo esterno dei muri perimetrali di proprietà esclusiva ed all'asse di quelli in comproprietà valutando al 100% le parti residenziali e/o direzionali, al 70% taverne e mansarde abitabili (ma con altezze medie inferiori ai ml 2,70 o ad andamento inclinato dei soffitti), al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage, sottotetto e cantina, al 30% portici e logge, al 25% le terrazze, al 20% posti macchina scoperti, per aree scoperte di pertinenza privata il 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, 2% per superfici eccedenti detto limite. In alcuni casi possono essere applicati alcuni coefficienti correttivi per stimare il maggior o minor valore derivante agli immobili dal fatto di essere in un eventuale stato di grezzo, in cattive o pessime condizioni statiche e di manutenzione, ecc.

Complessivamente l'appartamento è ubicato in una zona residenziale tranquilla, molto comoda ai servizi, ha un buono stato di manutenzione, degli spazi vivibili e un bel giardino, come punti a favore, ha due camere piccole e un solo bagno come punti negativi, oltre all'efficienza energetica non di recente generazione.



Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

Calcolo della superficie commerciale

Superf. principali appartamento 1,00 * 93,40 mq	circa 93,40 mq
Portico 0,30 * 21,00 mq	circa 6,30 mq
Locale di sgombero - Magazzino 0,50 * 3,40 mq	circa 1,70 mq
Garage 0,50 * 13,00 mq	circa 6,50 mq
Area scoperta 211 mq	circa 11,70 mq
10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare	
2% per superfici eccedenti detto limite.	
Totale	119,60 mq

Viene stimato, quindi, il valore del lotto come segue

Valore commerciale del lotto:

$$\text{mq } 119,60 \times \text{€}/\text{mq } 1,500 = \text{€}179.400,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima :

Costo pratiche edilizie e catastali	€ 4.800,00
A corpo pari ad euro	€174.600,00

Riepilogo - Prezzo base d'asta

Considerato che l'eventuale cessione dell'immobile avviene in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell'immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 20% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "valore di vendita forzata" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata). Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore finale di stima € 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00)

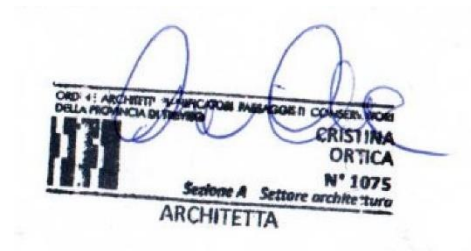


E' responsabilità della parte offerente verificare le caratteristiche del bene oggetto d'asta, sotto ogni profilo, prima del trasferimento.

Il perito si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari. Tanto riferisce la sottoscritta, a completa evasione dell'incarico, e si firma

Treviso 27/03/2024

Esperto incaricato
Arch.Cristina Ortica



ELENCO ALLEGATI 01/03

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- Estratto di mappa catastale
- Visure
- Planimetria catastale particella 331 , sub. 6 – Appartamento e magazzino
- Planimetria catastale particella 331 , sub. 18 – Garage
- Planimetria catastale particella 886 , sub. 15 area scoperta

ELENCO ALLEGATI 02/03

Relazione fotografica

ELENCO ALLEGATI 03/03

Ispezione Ipotecaria

Titoli Edilizi - Comune di Treviso

- C.E.N. 12 bis/3-79 del 13/04/1979
- C.E.N. 16/23-79 del 30/11/1979
- C.E.N. 8/16-80 Variante del 04/07/1980
- Abitabilità N. . 58/1980 del 12/07/1980
- Concessione edilizia in Sanatoria N.Prot.Gen.14081-86 N.Spec.3444 del 12/06/1991

Atto di compravendita Notaio Umberto Cosmo di Treviso del 07/04/2003 rep. n. 23830

Atto Notaio Umberto Cosmo di Treviso del 01/08/1978 rep.n.283

Atto Notaio Umberto Cosmo di Treviso del 29/11/1978 rep.n.405

