

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

Condominio IMPEX

R.G. ESEC. IMM.RI 204/2024

Giudice: dott. Leonardo BIANCO

CTU: dott. ing. Massimo MARIO

RAPPORTO DI STIMA



INDICE

0.00 PREMESSA	3
1.00 LOTTO UNICO	4
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	4
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.03 CONFINI	4
1.04 SERVITU' E VINCOLI	5
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA	5
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	5
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE	5
1.08 SPESE CONDOMINIALI	6
1.09 DESCRIZIONE DEI BENE	6
1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA	7
1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	7
1.12 DIVISIBILITA'	8
1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	8
1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	9
1.15 CONCLUSIONI	10
<u>ALLEGATI</u>	11



0.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 30.04.2025 il Giudice Esecutore dott. Leonardo BIANCO ha nominato il sottoscritto Massimo MARIO Ingegnere libero professionista, con studio in Conegliano viale Veneto 7, iscritto al n. A 406 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo all'esecutato, siti in Comune di Conegliano e di seguito descritti.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un appartamento con posto auto coperto, sito in viale Italia n. 113, si provvederà quindi a formare un lotto unico.

Esperate le indagini preliminari, compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.



LOTTO UNICO

Beni siti in viale Italia n. 113 – Conegliano - TV

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Appartamento al piano secondo con posto auto al piano interrato, compresi in un fabbricato condominiale denominato "Condominio Impex", sito in Comune di Conegliano, in viale Italia n. 113 con accesso anche da via Lamarmora, in una zona residenziale semicentrale, che offre una buona dotazione di servizi, con un buon collegamento stradale e ciclo pedonale.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla via pubblica.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da un appartamento al piano secondo con posto auto coperto al piano interrato, identificati come segue al catasto fabbricati:

Comune di Conegliano - Catasto Fabbricati

Appartamento

Sez. C Foglio 10 Mapp. 644 sub 8 Viale Italia P. 2-1 cat. A/2 cl. 2 vani 5,5 R.C. € 553,90

Posto auto coperto

Sez. C Foglio 10 Mapp. 644 sub 45 Viale Italia P. S1 cat. C/6 cl. 4 13 mq R.C. € 47,53

Con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di complessivi 24,12/1000, quali risultano dalla Tabella Millesimale annessa al Regolamento di Condominio. dell'area coperta del fabbricato, dell'area scoperta di pertinenza e di quant'altro comune per legge o per destinazione e previsto dal Regolamento di Condominio stesso.

1.03 CONFINI

STUDIO DI PROGETTAZIONE dell'ing. Massimo MARIO

Viale Veneto 7 – 31015 CONEGLIANO – TEL 0438.35689 FAX 0438.1731329 Email: posta@studiomario.it



Il mappale su cui insiste il fabbricato confina da nord in senso orario con via Lamarmora (mapp. 219-774-805), mappali, 443, canale Emanuele Filiberto, viale Italia, mappali 489, 642 del foglio 23 del catasto terreni, salvo altri e più precisi.

1.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili avviene direttamente da viale Italia e da via Lamarmora, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intero compendio immobiliare risulta completamente in proprietà dell'esecutata, a seguito denuncia di successione apertasi il 03.03.2018 registrata a Conegliano il 10.04.2018 n. 292 Vol. 9990, trascritta a Treviso il 18.05.2018 ai nn. 17029/12227.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, liberi.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca giudiziale iscritta il 7 febbraio 2020 ai nn. 4364/603**, relativa a decreto ingiuntivo del 21.11.2019 Rep. n. 1034 del Giudice di Pace di Conegliano (TV), per € 4.100,00 di capitale e € 6.300,00 di totale, iscritta a favore del Condominio IMPEX con sede Conegliano, codice fiscale: XXXXXXXXXX.
2. **Pignoramento immobiliare iscritto il 21 maggio 2024 nn. 18153/13164** a favore del Condominio IMPEX con sede Conegliano, codice fiscale: XXXXXXXXXX, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso verbale di Pignoramento Immobili del 16.05.2024 Rep. 3109/2024.



1.08 SPESE CONDOMINIALI

Come comunicato dall'amministratore di Condominio Geom. [REDACTED] di Conegliano, risultano le seguenti spese condominiali non pagate

- Spese condominiali non pagate fino al 2024 € 22.243,34
- Anno di esercizio 2024-2025 € 6.114,70;
- Anno di esercizio 2025-2026 € 2.806,15;

Per un totale complessivo del biennio 2024-2026 di € 8.920,85.

1.09 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto di un appartamento al piano secondo con posto auto al piano interrato, compreso in un fabbricato condominiale denominato "Condominio Impex" a cinque piani fuori terra ed uno interrato.

I beni oggetto di perizia risultano così composti:

- **Piano secondo abitazione:** ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere e un ripostiglio, oltre a tre terrazzi, per una superficie lorda commerciale di circa 84,00 mq di abitazione con altezza 2,84 m, e circa 8.00 mq di terrazzi.
- **Piano interrato:** Posto auto coperto per una superficie lorda di circa 13,00 mq con altezza di 2.40 m.

Considerando un rapporto mercantile di 0.25 per i terrazzi e 0.50 per il posto auto, ne risulta una consistenza dell'intero compendio immobiliare di:

Destinazione	Superficie	Coeff. Merc.	Superficie Comm.le
Appartamento	85,00	1,00	85,00 mq
Terrazzi	8,00	0,25	2,00 mq
Posto auto	13,00	0,50	6,50 mq
TOTALE (arrotondato)			94 mq



La struttura dell'edificio è mista in cemento armato e muratura, con tamponamenti in muratura, solai in laterocemento e copertura piana. I serramenti esterni sono in legno, con vetri di modesta efficienza isolante e con sistemi oscuranti costituiti da avvolgibili in materiale plastico. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato. Tutti gli infissi si presentano in non ottimale stato di manutenzione.

Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nel bagno, in parquet di legno nella zona notte. La qualità di pavimentazioni e dei rivestimenti è datata e tipica dell'epoca di realizzazione, inoltre in una camera il legno risulta rovinato ed in parte sollevato.

Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico sottotraccia, impianto termico di tipo tradizionale con corpi radianti.

In generale lo stato di manutenzione dell'immobile, sia internamente che esternamente, non è ottimale e con finiture datate e tipiche dell'epoca di realizzazione.

1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del PI Piano degli Interventi vigente l'intero compendio immobiliare ricade in zona T2 ATO 3 Tessuto consolidato, regolamentate dall'Art. 29.1 delle NTO.

1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito in base ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia n. 3945 del 17.07.1973 Pratica 79/1972, che annulla la Licenza Edilizia n. 3945/IV del 08/07/1971 che a sua volta sostituiva quella rilasciata



in data 12.02.1969;

- Variante n. 167 prot. n. 17857-IV del 20.10.1976
- Abitabilità n. 12 in data 30.01.1978;

Quanto autorizzato corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi.

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una leggera difformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, sarà pertanto necessario provvedere al deposito della variazione catastale con una spesa stimata di circa € 800,00 comprensivi di diritti catastali e costi professionali.

1.12 DIVISIBILITA'

L'immobile così come strutturato non consente nessuna possibilità di divisione.

1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla lettura delle visure e mappe catastali ed al P.R.G. P.I. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni

STUDIO DI PROGETTAZIONE dell'ing. Massimo MARIO

Viale Veneto 7 – 31015 CONEGLIANO – TEL 0438.35689 FAX 0438.1731329 Email: posta@studiomario.it



immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO UNICO

Abitazione e posto auto mq 94 x €.	950,00=	€.	89.300,00=
A dedurre spese condominiali non pagate		€.	-8.920,85=
<u>A dedurre costi pratica catastale</u>		€.	<u>-800,00=</u>
TOTALE		€.	79.579,15=

(euro settantanovemilacinquecentosettantanove/15)

1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 10%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO UNICO

€ 89.300,00 – 10%=		€.	80.370,00=
A dedurre spese condominiali non pagate		€.	-8.920,85=
<u>A dedurre costi sanatoria</u>		€.	<u>-800,00=</u>
TOTALE		€.	70.649,15=

Convenzionalmente arrotondato a:



€ 71.000,00

(Euro settantaunomila/00)

1.15 CONCLUSIONI

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 1 ottobre 2025

Il perito stimatore

Dott. ing. Massimo MARIO



ALLEGATI

LOTTO UNICO

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Planimetria rilievo e autorizzazione edilizie;
- Titolo di proprietà e denuncia di successione;
- Spese condominiali.

