

TRIBUNALE DI TREVISO

- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

Esecuzione immobiliare R.G. n. 722/2016

G.E. Dott.ssa Francesca Vortali

promossa da

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

Creditrice esecutante

Rappresentata e difesa da Avv. Antonella Lillo del Foro di Treviso

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Creditore iscritto non intervenuto

contro

“ESECUTATO”

Debitore esecutato

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (BOZZA)

- Esperto incaricato **Arch. Marco Gianni**
- Nomina in data 17/12/2018
- Accettazione incarico e giuramento telematico presso Cancelleria del Tribunale di Treviso in data 28/01/2018
- **Udienza 25/09/2019**
- Deposito telematico effettuato nei termini – 12/09/2019



Indice generale

1. QUESITO/CHIARIMENTI RELATIVI ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. (modello marzo 2018).....	4
2. OPERAZIONI PERITALI.....	6
2.1. Controllo documenti depositati art. 567 c.p.c.	6
2.2. Svolgimento delle OO.PP.	6
3. DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI.....	7
4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE.....	8
4.1. Ubicazione.....	8
4.2. Identificazione catastale	
.....	8
4.3. Coerenze - confini.....	8
5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	9
5.1. Estremi dell'atto di pignoramento.....	9
5.1.1 Conformità tra i dati catastali del bene con quelli contenuti nel pignoramento	9
5.2. Descrizione del contesto di zona.....	9
5.3. Descrizione immobiliare analitica.....	10
5.3.1 Stato di conservazione del cespite.....	11
5.3.2 Conclusioni.....	11
5.3.3 Misurazione delle consistenze.....	11
5.4. Classificazione energetica.....	12
6. STATO DI POSSESSO	12
6.1. Titolo legittimante il possesso	12
6.2. Libertà degli immobili	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
7.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	13
7.1.2 Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità	13
7.1.3 Vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche).....	13
7.1.4 Usi civici.....	13
7.1.5 Servitù.....	13
7.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	13
7.2.1 Iscrizioni / trascrizioni.....	14
7.2.2 Pignoramenti.....	14
7.2.3 Aggiornamenti ispezioni ipotecarie.....	15
8. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE.....	15
9. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	15
9.1. Destinazione urbanistica nell'area ove ricade il bene pignorato.....	15
9.2. Accertamento della Conformità urbanistico-edilizia del bene pignorato e di agibilità dello stesso; 8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.....	16
9.3. Accertamento della Conformità catastale del bene pignorato	17
10. STIMA IMMOBILIARE DEL LOTTO.....	17
10.1. Criteri di stima.....	17
10.2. Fonti di informazione.....	18
10.3. Valore al mq delle consistenze.....	18
10.4. Determinazione del valore dell'immobile.....	18



11. VERIFICA DI ESISTENZA DI ISTANZE DI INTERVENTO SUCCESSIVE ALL'INCARICO DEL 17.12.2018.....	19
12. ELENCO ALLEGATI.....	19
13. OSSERVAZIONI DELLE PARTI.....	20



1. QUESITO/CHIARIMENTI RELATIVI ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. (modello marzo 2018)

In data 26/01/2019 per mezzo di comunicazione e-mail pec dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari veniva emesso atto di chiarimenti al c.t.u. per redazione perizia, che qui di seguito si riporta:

CHIARIMENTI RELATIVI ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. Tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015. (modello marzo 2018)

L'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) **ritirare** la documentazione in Cancelleria;
- 2) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure **ipocatastali** storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o dell'acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art.567 cpc – e l'attualità;
- 3) **descrivere**, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'aglie immobile/li pignorato/ti, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini catastali e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) **procedere**, ove necessario e previa autorizzazione del G .E., (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene) ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) **verificare** la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 8) **verificare** l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.;
- 9) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;



- 10) *qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, **stabilire** se esso sia divisibile in natura;*
- 11) ***accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore Esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- 12) ***indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;*
- 13) ***accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;*
- 14) ***STIMA: determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.*
- 15) ***inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 16) ***depositare telematicamente** (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più eseguiti si useranno locuzioni anonime, quali ad es. eseguitato 1 , eseguitato 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione,*
- 17) ***allegare** alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7, che si riporta in nota (1);*
- 18) ***segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo*



all'accesso;

- 19) *dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà a carico della procedura.*

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

2. OPERAZIONI PERITALI

2.1. Controllo documenti depositati art. 567 c.p.c.

Dal quesito 2: verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I., ho effettuato il controllo presso la Cancelleria telematica del Tribunale di Treviso, relativo alla completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c. La quale risultava completa con la presenza dell'Atto di Pignoramento e le Certificazioni Ipotecarie ventennali a cura dell'Avv. Antonella Lillo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari "Certificato Ipotecario n° TV 73297 del 2017" rilasciato da Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Provinciale -Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Procedo poi con lo svolgimento dell'incarico come di seguito sintetizzato.

2.2. Svolgimento delle OO.PP.

- In data 05/02/2019 procedo al reperimento della documentazione catastale ritenuta necessaria presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati a mezzo portale telematico Sister: visure catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie. (allegato n°03)
- In data 26/02/2019, lo scrivente faceva domanda di copia dell'atto di provenienza (atto di compravendita) presso l'Archivio Notarile di Treviso. In data 09/02/2019 ne otteneva copia. (allegato n°01)
- In data 27/02/2019 lo scrivente provvedeva a fare richiesta di accesso agli atti presso il Comune di San Biagio di Callalta (TV) con comunicazione scritta a mezzo pec. In data 13/03/2019, lo scrivente ha visionato e ottenuto ottenuto copia digitale della documentazione Urbanistico - Edilizia richiesta al Comune di San Biagio di Callalta (TV). (allegato n°04)
- Concordava con il Custode Giudiziario Aste 33 di Treviso, il sopralluogo presso gli immobili in oggetto. In data 11/06/2019, alle ore 09.30 alla presenza dell'incaricato rappresentante del Custode Giudiziario Aste 33 di Treviso, e del fabbro che ci ha aperto i locali, veniva effettuato il sopralluogo presso i luoghi oggetto di stima e relativi accessori situati al civico n°22/5 di Via Peralba in San



Biagio di Callalta, località Fagarè della Battaglia / Bocca Callalta. Nel corso del sopralluogo venivano attentamente esaminati, sia il fabbricato che le unità immobiliari con le pertinenze, rilevandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico-catastale e lo stato dei luoghi, inoltre venivano effettuate misurazioni di massima a campione e rilievo fotografico. (allegato n°06). Ultimato il sopralluogo veniva redatto il verbale che si allega alla presente relazione (allegato n°07).

- In data 20/06/2019 lo scrivente, inviava a mezzo e-mail all'Amministratore del condominio ove è ubicato il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, richiesta documentazione come all'art. 173 bis punto 9) disp. att. c.p.c; In data 21/06/2019 riceveva la documentazione richiesta.
- In data 23/08/2019 lo scrivente, in seguito a specifico accesso telematico presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, ha potuto accertare che non si sono costituiti nuovi soggetti intervenuti nella procedura esecutiva in epigrafe alla data di accesso.
- In data 16/07/2019 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso, Ufficio Provinciale – Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare. (allegato n°02).
- In data 13/08/2019 lo scrivente riceve risposta dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Territoriale di Treviso in merito alla verifica dell'esistenza di contratti registrati di locazione/comodato, la cui ricerca ha avuto esito negativo. (allegato n°09).
- Inoltre è stata verificata la libertà dell'immobile, e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.
- Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha potuto redigere il seguente rapporto di stima, che nelle pagine successive, dotato dei documenti allegati e puntualmente elencati in calce alla presente, si articola nei successivi paragrafi.

3. DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI

Quesito 9): *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.*

In esito di un attento studio degli atti in causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini e alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in un **unico lotto** riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.



LOTTO UNICO

Unità immobiliare adibita ad abitazione sviluppata su di un unico livello, piano primo con posto auto pertinenziale in autorimessa comune posto al piano interrato

Ubicazione: San Biagio di Callalta (TV) – Via Peralba n. 22/5 - frazione: Fagarè della Battaglia / Bocca Callalta

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

4.1. Ubicazione

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di n. 1 unità immobiliare situata a Fagarè della Battaglia, frazione di San Biagio di Callalta (TV), rispettivamente al civico n°22/5 di Via Peralba.

4.2. Identificazione catastale

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, è così censita all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale- – Territorio Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, del Comune di San Biagio di Callalta (TV), in ditta per la piena proprietà (allegato n°03):

N.1 “ESECUTATO ” proprietà per 1/1

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
A	7	1160	31	A/2	2	3 vani	Totale: 65 m ² Tot. escluse aree scoperte: 61 m ²	Euro 263,39	VIA POSTUMIA EST piano:1
A	4	1160	76	C/6	U	18 mq	Totale 19 m ²	Euro 55,78	VIA POSTUMIA EST piano:S1

4.3. Coerenze - confini

Da esame degli elaborati agli atti e catastali acquisiti emerge che la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento sopra indicata, ovvero unità immobiliare adibita ad abitazione sviluppata su di un unico livello, piano primo con posto auto pertinenziale in autorimessa comune posto al piano interrato è delimitata dai seguenti confini:

appartamento (sub 31) muri perimetrali, con i sub. 33-32-102, salvo confini più precisi, altri o variati.

il posto auto (sub 76) con sub 75, terrapieno, sub 77-93, salvo confini più precisi, altri o variati.



5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

5.1. Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio - Provinciale di Treviso – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 18/01/2017 ai nn.2192/1634 – atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV) rep.n. 13139/2016 del 24/12/2016.

A FAVORE di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., Monastier di Treviso(TV), c.f. 03588770267, a CARICO di “*ESECUTATO*”, per l'intero del diritto di piena proprietà gravante sulle seguenti unità immobiliari con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, frutti accessori e tutti i diritti anche condominiali e quanto possa comunque ritenersi o reputarsi parte del compendio:

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
A	7	1160	31	A/2	2	3 vani	Totale: 65 m ² Tot. escluse aree scoperte: 61 m ²	Euro 263,39	VIA POSTUMIA EST piano:1
A	4	1160	76	C/6	U	18 mq	Totale 19 m ²	Euro 55,78	VIA POSTUMIA EST piano:S1

5.1.1 Conformità tra i dati catastali del bene con quelli contenuti nel pignoramento

Quesito 4: *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati catastali sono conformi con quelli indicati nel pignoramento.

5.2. Descrizione del contesto di zona

- *Caratteristiche di zona:* zona periferica. Trattasi di una frazione del Comune di San Biagio di Callalta:Fagarè della Battaglia / Bocca Callalta, caratterizzata da edilizia residenziale di medio-bassa intensità.
- *Servizi di zona:* la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. Il fabbricato è raccordato alla viabilità regionale attraverso la stessa Via Peralba che si immette in Via Postumia est. Nelle vicinanze sono presenti pochi servizi, quali bar, edicola e tabaccheria raggiungibili a piedi. Nella frazione di Fagarè della Battaglia, raggiungibile in macchina in 5 minuti, sono presenti servizi scolastici, quali asilo nido, scuola materna e primaria, e la Parrocchia di Fagarè. Fermata dell'autobus e stazione ferroviaria sono raggiungibili a piedi in pochi minuti. A 5 km di



distanza troviamo in direzione Est il centro di Ponte di Piave e in direzione Ovest il centro di San Biagio di Callalta.

- *Caratteristiche zone limitrofe*: residenziali e agricole
- Collegamenti pubblici: In direzione Ovest, a 20 km, troviamo la città di Treviso, raggiungibile tramite mezzi pubblici. Venezia dista 45 km in direzione sud, collegate mediante linea ferroviaria e linea di autobus pubblica. ferrovia km. 0.8; aeroporto di Treviso km. 24; fermata autobus nelle vicinanze in via Postumia Est.

5.3. Descrizione immobiliare analitica

Quesito 3: descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'agente immobiliare/pignorato/ti, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini catastali e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è posto in un lotto accessibile da via Peralba e da Via Postumia Est. La toponomastica del Comune di San Biagio di Callalta (TV) individua l'unità, con il numero civico n°22/5 di via Peralba. L'unità immobiliare in oggetto, di cui alla Particella N. 1160 Foglio 7, Subb 31, 76 è costituita da n°1 unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su di un unico livello, piano primo (sub 31) con posto auto pertinenziale posto al piano interrato in un'autorimessa comune (sub 76). L'unità immobiliare di cui in oggetto fa parte di un fabbricato edilizio multi-alloggio sviluppato su n° 3 piani fuori terra e n°1 piano interrato denominato "Condominio Residence Palladio" composto in totale da 46 alloggi, nello specifico l'unità oggetto di pignoramento fa riferimento al vano scala "C". Le opere relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima sono state edificate con regolari titoli edilizi-urbanistici le cui opere di costruzione risultano ultimate in data 27/12/2005, come meglio descritto nel parag. 9.2

Il cespite è così suddiviso e caratterizzato:

- Fabbricato condominiale e parti comuni: il fabbricato condominiale ha uno sviluppo planimetrico a forma di ferro di cavallo con una corte scoperta comune destinata a verde sulla quale si affacciano le unità al piano terra con i rispettivi scoperti pertinenziali. La struttura portante verticale è in setti e pilatri in cls con tamponamenti in laterizio, solai in cemento per l'autorimessa interrata e in latero-cemento per piani di fabbricato fuori terra. La copertura è a padiglioni e a falde con manto di copertura in coppi di laterizio. Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate. La pavimentazione dei vialetti dell'area scoperta è in betonelle, mentre è in gres nei portici di accesso alle Unità. Nel vano scala presenta la pavimentazione e i gradini sono in granito, mentre le parti sono intonacate e tinteggiate. Le recinzioni esterne sono costituite da grigliato metallico verniciato montate su cordolo



in cls.

- Abitazione piano primo (sub 31): costituito da: ingresso, da cui si accede al soggiorno-pranzo, e al disimpegno che distribuisce l'accesso ad un bagno, un ripostiglio e una camera matrimoniale. Il pavimento dell'ingresso, del disimpegno e del soggiorno/pranzo è in mattonelle di gres, nella camera e ripostiglio è in legno rovere a listoncini, mentre in bagno è in ceramica. I rivestimenti sono in piastrelle in ceramica 10x10 sulla parete attrezzata a cucina, mentre in bagno sono in piastrelle in ceramica altezza 220 cm, le pareti di tutti gli altri locali sono intonacate e tinteggiate. Le finestre sono in legno con vetrocamera e oscuri in legno, portoncino blindato all'ingresso, le porte interne sono tamburate con maniglie tipo standard. La dotazione impiantistica è composta da: impianto elettrico risalente alla data di costruzione; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia a gas metano di rete posta in apposita nicchia esterna a parete accessibile dal terrazzo, e termosifoni in acciaio accoppiato. Non si è potuto verificare la tipologia e stato della caldaia in quanto lo sportello della nicchia di protezione risultava chiuso. E' dotata di impianto elettrico e quadro elettrico posizionato a parete all'ingresso, videocitofono, termostato di zona con antenna tv, cucina a gas.
- Posto auto (sub 31): è ubicato al piano interrato destinato ad autorimessa comune, all'interno del quale si trovano i posti auto coperti assegnati alle rispettive unità del Condominio. L'accesso carrabile è garantito da una rampa che dà su via Peralba, mentre sono posizionati dei punti scala per l'accesso pedonale con un ascensore. Le pareti e i pilastri dell'autorimessa comune sono tinteggiati mentre il pavimento è in cemento liscio.

5.3.1 Stato di conservazione del cespite

- Fabbricato e parti comuni: In generale le condizioni del fabbricato e delle parti comuni appaiono buone.
- Appartamento: in generale le condizioni dell'appartamento sono buone. Si rileva sulla pavimentazione e sulla balaustra in cls della terrazza la presenza di macchie di muschi e licheni. L'unità contiene tutta la mobilia, oggetti ed effetti personali dell' "ESECUTATO".

5.3.2 Conclusioni

Per quanto riguarda l'appartamento è abitabile da subito previa verifica effettuata da personale qualificato per quanto riguarda il corretto funzionamento dell'impianto di riscaldamento, eventuale tinteggiatura delle pareti, pulizia generale di tutti i locali e della terrazza.

5.3.3 Misurazione delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si fa riferimento ai dettati del Manuale Banca dati Quotazioni Omi



Allegato 5 realizzato dall'Agenzia del Territorio. Per la relazione in oggetto si utilizzano i seguenti concetti: *fabbricati – Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)*

Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
Abitazione/appartamento	lorda	61	100%	61
Terrazza	lorda	14	30%	4,2
Posto auto coperto in autorimessa comune	lorda	19	35%	6,65
Totale superficie commerciale (SCV)				71,85

5.4. Classificazione energetica

Considerata la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione nella media ed indice di media qualità energetica. In conformità a quanto prescritto dal quesito non si è provveduto alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

6. STATO DI POSSESSO

*Quesito 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore Esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

6.1. Titolo legittimante il possesso

Dalla storia ipotecaria (“Certificato Ipotecario n.ro TV 73297 del 2017 presente agli atti) la consistenza immobiliare sopra descritta è venuta in capo all’“ESECUTATO”, per la piena proprietà dell'intero, in forza del seguente titolo: ATTO DI COMPRAVENDITA (allegato n.1) del 27/12/2007 n° Repertorio 404310 del Notaio Dott. Giacomo Innocenti Notaio iscritto al Ruolo del Distretto di Treviso con studio in Oderzo TV, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 14/01/2008 ai nn. 1432/1008.

6.2. Libertà degli immobili

L'accesso all'unità avviene necessariamente con l'intervento del fabbro. L'appartamento risulta disabitato, si presume “abbandonato” da più di qualche anno, si rileva la presenza di mobilia, bollette, oggetti, effetti



personali, di cui si presume appartenenti all'”ESECUTATO”. In data 13/08/2019 lo scrivente riceve risposta dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Territoriale di Treviso in merito alla verifica dell'esistenza di contratti registrati di locazione/comodato, la cui ricerca ha avuto esito negativo. (allegato n°09). Pertanto, per quanto esposto si ritiene l'immobile libero.

7.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Quesito 12): *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;*

7.1.2 Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione prodotta non si sono riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità .

7.1.3 Vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche)

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione prodotta non si sono riscontrati vincoli demaniali.

7.1.4 Usi civici

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione prodotta non si sono riscontrati usi civici.

7.1.5 Servitù

Da quanto riportato nell'atto notarile di compravendita a pag. 7 si riporta “ *Gli immobili vengono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive inerenti di qualsiasi specie ed in particolare con le seguenti servitù:*

- - *servitù di acquedotto costituita con scrittura privata da me Notaio autenticata nelle firme in data 29 Novembre 2002 al N.354.196 di Repertorio ed in data 16 Gennaio 2003 al N. 356.153 di Repertorio, registrata a Treviso il 28 Gennaio 2003 al N.592 Serie 2 Atti Privati, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. Di Treviso in data 6 Marzo 2003 ai NN.9247/6563:-*
- - *servitù di elettrodotto costituita con atto in data 7 Aprile 2005 N.134.080 di Rep. Notaio Santomauro Pasquale di Villorba, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 20 Aprile 2005 ai NN. 16109/10446.”*

7.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Quesito 2: *predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni*



pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Dall'esame della documentazione depositata agli atti: Certificazioni Ipotecarie ventennali a cura dell' Avv. Antonella Lillo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari “Certificato Ipotecario n.ro TV 73297 del 2017 rilasciato da Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Provinciale -Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, detto compendio immobiliare è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

7.2.1 Iscrizioni / trascrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO di IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/01/2008 ai nn. 1433/293, ATTO NOTARILE PUBBLICO Notaio Giacomo Innocenti n. 404311/16309 di rep. Del 27/12/2007, per Euro 203.000,00 (duecento-tremila/00) di cui Euro 119.000,00 (diciannovemila/00) per capitale a FAVORE di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI , con sede a Matera (MT), C.F. 00604840777 (domicilio ipotecario eletto: dipendenza di Treviso, a CARICO di “*ESECUTATO*”, per la quota di 1/1, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento, e per il diritto di proprietà per la quota di 17,070/1000 gravante per le porzioni immobiliari in comproprietà così accatastate: Comune di San Biagio di Callalta – Catasto Terreni, Foglio 7 Particelle 1148-1155-1153-1150. Trattasi di area adibita a parcheggio pubblico e strada, strettamente di pertinenza delle porzioni immobiliari.
- ISCRIZIONE CONTRO di IPOTECA GIUDIZIALE – presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/07/2013 ai nn. 21807/2944, ATTO GIUDIZIARIO del GIUDICE DI PACE DI TREVISO n.1509/2013 di rep. del 02/07/2013, a FAVORE di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede Monastier (TV), c.f. 03588770267, a CARICO di “*ESECUTATO*”, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento e per il diritto di proprietà per la quota di 17,070/1000 gravante per le porzioni immobiliari in comproprietà così accatastate: Comune di San Biagio di Callalta – Catasto Terreni , Foglio 7 Particelle 1148-1155-1153-1150. Trattasi di area adibita a parcheggio pubblico e strada, strettamente di pertinenza delle porzioni immobiliari.

7.2.2 Pignoramenti

- TRASCRIZIONE CONTRO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di



Treviso - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **18/01/2017** ai nn. 2192/21634, Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso n. 13139/2016 di rep. del 24/12/2016 a **FAVORE** di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede Monastier (TV), c.f. 03588770267, a **CARICO** di "ESECUTATO", per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

7.2.3 Aggiornamenti ispezioni ipotecarie

Dal quesito 2: L'esperto (...)acquisirà le visure ipocatastali aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o dell'acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art.567 cpc – e l'attualità.

Dalle successive ispezioni esperite dallo scrivente in data 16/07/2019 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Ufficio Provinciale Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare **non risultano** ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'"ESECUTATO"

8. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Quesito 13): accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;

Dalla documentazione (*allegato n.00*) pervenuta dall'amministratore del "Condominio Residence Palladio" di cui fa parte il compendio pignorato si evince la seguente situazione:

- Conguaglio gestione ordinaria 2018 ovvero spese non ancora pagate al condominio ammonta a **€ 3.290,86**
- Spese gestione ordinaria 2019 totale rate fino al 01/11/2019 ammonta a **€ 528,81**. Considerate le tempistiche/previsioni per la messa all'asta e l'eventuale aggiudicazione del bene si ritiene di dover detrarre dal valore dell'immobile tutta la gestione ordinaria 2019.
- Da comunicazione per le vie brevi con l'Amministratore del Condominio non risultano deliberate spese straordinarie.

Il totale di **€ 3.819,67** sarà detratto dal valore del compendio.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1. Destinazione urbanistica nell'area ove ricade il bene pignorato

Quesito 6): indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, pubblicato sul sito web del Comune di Villorba (TV), lo scrivente ha potuto accertare che le consistenze immobiliari in oggetto di stima ricadono per quanto gli



strumenti urbanistici vigenti e approvati (PAT - PIANO DEGLI INTERVENTI 2°) in **Zona territoriale Omogenea C2**:

Di seguito vengono riportati gli elaborati più significativi del PAT - PIANO DEGLI INTERVENTI 2° Approvato, con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 24/10/2018 efficace dal 30 novembre 2018 di cui:

- Elaborati di Progetto TAV. 1.2 C. CARTA della ZONIZZAZIONE (nov. 2018) “Zona Territoriale Omogenea C2 – Art.29 NTO.
- Elaborati di Progetto TAV. 1.1 C. CARTA dei VINCOLI della Pianificazione Territoriale (nov. 2017) Aree soggette a pericolosità idraulica – art. 67 NTO. P1: Pericolosità moderata.
- Elaborati di Progetto TAV. 2.H. ZONE SIGNIFICATIVE (nov. 2018) –U Progetto Unitario

9.2 Accertamento della Conformità urbanistico-edilizia del bene pignorato e di agibilità dello stesso; 8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.

Dalla documentazione ottenuta mediante accesso agli atti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba (TV), sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi: (allegato N. 04-05)

Quesito 7), verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione

- **C.E. n°91NC0124/V02-78 del 26/05/2003** PROT 838 - di cui alla domanda in atti nr. 12977 del 29/07/2002 a nome di “*OMISSIS*” – Per opere: VOLTURA E VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. n. 91nc0124-191 del 15/12/2000 RELATIVAMENTE AL FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE SU LOTTO “A” PER IL RICAVO DI COMPLESSIVI 46 ALLOGGI – ubicato in questo Comune in via Postumia est - Fagarè – sull'area distinta al catasto: Sez.A – FG 7 – MAPP. 1076-1078-1079-794-795-796-797-994-995-996.
- **D.I.A. PER VARIANTI A P.C. n°91NC0124/V02-78 del 26/05/2003 - del 27/03/2004** PROT. N. 005542 - a nome di “*OMISSIS*” – Per opere: VARIANTE IN CORSO D'OPERA CHE PREVEDE MODIFICHE ALLE DISTRIBUZIONI INTERNE, LEGGERA MODIFICA DEL PIANO INTERRATO, ABBASSAMENTO DEL SOLAIO DEL PIANO TERRA, RICAVO DI SOTTOTETTO ALL'ULTIMO PIANO E ALCUNE MODIFICHE ALLE FOROMETRIE. ubicato in questo Comune in via Postumia est - Fagarè – sull'area distinta al catasto: Sez.A – FG 7 – MAPP. 1076-1078-1079-794-795-796-797-994-995-996.
- **P.d.C. n°91NP0124-266** PROT. N. 21902 - di cui alla domanda in atti nr. 19476 del 20/10/2004 a nome di “*OMISSIS*”, tendente a ottenere **nuovo Permesso per completamento lavori di cui alla C.E. 91NC0124-191 del 15/12/2000 limitatamente al corpo “A”**. Ubicato in questo Comune in via Peralba Fagare' – identificato al N.C.E.U. alla sez. A – fg 7 – mapp. 1160 dal sub. 1 al sub 92.
- **D.I.A. PER VARIANTI A DIA DEL 27/03/2004 E PRECEDENTE P.C. n°91NC0124/V02-78 del 26/05/2003 - del 14/09/2005** - a nome di “*OMISSIS*” – Per opere: MODIFICHE DI MODESTA ENTITA' A TRAMEZZE INTERNE. Ubicato in questo Comune in via Peralba Fagare' – identificato al N.C.E.U. alla sez. A – fg 7 – mapp. 1160.



- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 124/91** PROT. n.4543 P.E. n.91NP0124 del 24/02/2006. Vista la richiesta in data 03/01/2006 in atti al n. 218 del 03/01/2006 presentata dalla ditta "OMISSIS" tendente a ottenere il certificato di agibilità per il **fabbricato residenziale per complessivi 46 alloggi – ubicato in questo Comune in Via Peralba – Fagarè – identificato al Nuovo Catasto Urbano alla Sez. A – Foglio 7 – mappale 1160 dal sub 1al sub. 92**

Dal confronto/verifica dello stato di fatto dei luoghi e gli elaborati grafici relativi alla pratica edilizia ultima agli atti, effettuate misurazioni di massima a campione, per l'immobile così censito all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Uff. Prov. di TV: Sez. Urbana A , Foglio 7 , Particella 1160, Sub 31, 76, **si dichiara la conformità urbanistico-edilizia.**

9.3 Accertamento della Conformità catastale del bene pignorato

Dalla verifica dei luoghi, effettuate misurazioni di massima a campione, e confrontati i dati catastali ultimi agli atti, per l'immobile così censito all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Uff. Prov. di TV: Sez. Urbana A , Foglio 7 , Particella 1160, Sub 31, 76, **si dichiara la conformità catastale.**

10. STIMA IMMOBILIARE DEL LOTTO

Quesito 14): STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.

10.1 Criteri di stima

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo **sintetico-comparativo**, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione: dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, la specifica destinazione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Castelfranco Veneto, il contesto circondante il fabbricato.



Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore. Ai fini della determinazione del valore di stima si è poi tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale.

10.2 Fonti di informazione

Agenzie immobiliari;

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI);

Borsino Immobiliare Provincia di Treviso.

10.3 Valore al mq delle consistenze

In riferimento all'individuazione del valore al mq dell'immobile oggetto della presente perizia, il sottoscritto riporta i seguenti valori attuali di riferimento:

- *Valori OMI* (Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari) abitazioni civili in zona extraurbana condizioni normali aggiornate a secondo semestre 2018: 950/1150 Euro/mq
- *Valori Borsino Immobiliare* (Servizi & valutazioni Immobiliari Nazionali) per abitazioni civili in zona semicentrale (Fagarè-Bocca Callalta) in ottimo stato aggiornate a Agosto 2019: 973/1185 Euro/mq

Tenuto conto delle considerazioni sopra riportate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di perizia e dell'attuale congiuntura economica è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debbano essere assunti i seguenti prezzi unitari per quanto riguarda il compendio immobiliare con riferimento alla superficie convenzionale opportunamente ragguagliata: **LOTTO UNICO - Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su di un unico livello, piano primo con garage pertinenziale in autorimessa comune posto al piano interrato.** Ubicazione: Fagarè della Battaglia / Bocca Callalta, frazione di san Biagio di Callalta (TV) – Via Peralba n. 22/5 **Valore unitario = € 1050,00 (millecinquanta/00) metro quadrato di superficie commerciale lorda.**

10.4 Determinazione del valore dell'immobile

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su di un unico livello, piano primo con posto auto pertinenziale in autorimessa comune posto al piano interrato			
Ubicazione: Fagarè della Battaglia, frazione di san Biagio di Callalta (TV) – Via Peralba n. 22/5			
Destinazione d'uso	Superficie	Valore €/mq	Valore



	parametrata		
Abitazione/appartamento	61	1050,00	
Terrazza	4,2	1050,00	
Posto auto coperto in autorimessa comune	6,65	1050,00	
Totale valore di stima	71,85	€ 1050,00	€ 75.442,00

Detrazioni	%	importo
Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura	0%	
Spese condominiali non pagate conguaglio gestione anno 2018		3.290,86
Spese condominiali gestione ordinaria anno 2019		528,81
Totale detrazioni		€ 3.819,67
Valore al netto delle detrazioni		€ 71.622,83
Valore arrotondato		€ 71.600,00 diconsi Euro settantunmilaseicento/00

11. VERIFICA DI ESISTENZA DI ISTANZE DI INTERVENTO SUCCESSIVE ALL'INCARICO DEL 17.12.2018

A seguito di specifico accesso telematico dello scrivente presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso effettuato in data 23.08.2019, lo scrivente ha potuto accertare, che nella procedura esecutiva in epigrafe non risultano soggetti intervenuti successivamente alla data di conferimento d'incarico allo scrivente.

12. ELENCO ALLEGATI

1. Titolo di provenienza
2. Ispezioni ipotecarie di aggiornamento
3. Documentazione catastale
4. Titoli abilitativi, estratto di progetto e agibilità/abitabilità
5. Destinazione urbanistica
6. Documentazione fotografica
7. Verbale di sopralluogo
8. Vincoli di natura condominiale



9. Verifica locazioni registrate
10. Scheda sintetica
11. Corrispondenze nominativi (pagina a parte non rilegata)

Treviso, 23/08/2019

L'Esperto stimatore
Arch. Marco Gianni

13. OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data 23/08/2019 il sottoscritto, inviava a mezzo PEC la presente relazione a: Avv. Antonella Lillo per la Parte creditrice esecutante, al Custode Giudiziario nominato Aste 33 di Treviso e con racc. A/R alla Parte esecutata. Termini per l'invio di eventuali note di osservazione entro il 06/09/2019.

Allo scadere dei termini al sottoscritto non è pervenuta alcuna nota di osservazione.

Treviso, 12/09/2019

L'Esperto stimatore
Arch. Marco Gianni

