

dott. geom. FRANCESCA VARASCHIN

VICOLO MANZONI, 22

31040 - GIAVERA DEL MONTELLO (TV)

Partita IVA: 03854820267

Codice fiscale: VRSFNC78E61C957V

e-mail: studiovaraschin@gmail.com

PEC: francesca.varaschin@geopec.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di TREVISO

procedura n. 78/2018

Debitore: Esecutato 1 e Terzo Datore Di Ipoteca

Giavera Del Montello, 16 settembre 2021

Geometra FRANCESCA VARASCHIN



INDICE

1. PREMESSE 1

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente 1

2. QUESITO PER IL CTU 1

3. VALUTAZIONE LOTTI 2

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA 2

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE 3

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE 4

3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI 4

3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' 7

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE 10

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 11

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' 11

3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI 11

3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO 14

4. ALLEGATI 14



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 19 novembre 2019, la sottoscritta **Geometra FRANCESCA VARASCHIN**, con studio in Givera Del Montello (TV), VICOLO MANZONI n. 22, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 3120, assicurata con la compagnia ITAS, polizza n. , con scadenza in data , a seguito di nomina accettata in data 5 dicembre 2019 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Riese Pio X (TV) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto



interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

Descrizione dell'edificio

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere un fabbricato su tre piani (uno interrato e due fuori terra), in parte in corso di costruzione ed un terreno, che costituiscono unico compendio, oltre alle utilità comuni. Data la conformazione delle unità e l'impiantistica non si ritiene sia al momento divisibile in lotti. Il fabbricato risulta costruito con intelaiatura in C.A., tamponature in laterizio, copertura a due falde con manto in coppo, scuri, finitura facciate esterne con intonachino, lattonerie in rame. Il doppio accesso carraio avviene direttamente da via Raspa. L'accesso al piano primo sottostrada avviene da rampa comune e da scala comune (PT-PS1). Nel piano primo sottostrada risulta presente un posto auto coperto ricavato nel garage, altre porzioni a servizi, in parte al grezzo e non ancora compartimentati con paretine, come invece indicate nel progetto. Il fabbricato consta di un appartamento al piano primo, un posto auto coperto al piano primo sottostrada, un secondo appartamento al piano terra in corso di costruzione/definizione, garage e ripostigli al piano primo sottostrada sempre in corso di costruzione/definizione, oltre alle relative aree scoperte esclusive. Epoca costruttiva: 2008

Zona di ubicazione dell'edificio

Gli immobili sono ubicati in zona periferica del centro urbano di Riese Pio X, comoda ai principali servizi, in zona dall'edificato sparso.

Stato di conservazione e manutenzione

Buono per la parte ultimata, discreto per la parte in corso di definizione

Impianti tecnologici dell'edificio

Per l'unità immobiliare ad appartamento (piano primo): impianto idrotermosanitario alimentato a GPL su dichiarazione di parte, riscaldamento a pavimento implementato da scaldasalviette nel bagno, fognatura ed acquedotto pubblici, impianto elettrico, impianto TV, videocitofono L'unità al piano terra risulta al grezzo. Per il piano primo sottostrada impianto elettrico a vista, impianto idro-sanitario.

Finiture dell'edificio

Intonachino pareti esterne, lotto recintato in parte con rete plastificata e zoccolo in C.A., pergolato scoperto, area scoperta in parte a verde e parte a prato, per alcune porzioni in proprietà esclusiva ma non confinata.

Parti comuni dell'edificio

Le parti comuni si riferiscono all'area di manovra, alla rampa di accesso al piano interrato e vano scala (idropittura e pavimenti compreso il rivestimento scale in gres). I beni comuni non censibili (di utilità comune ai sub 7-9-10 oggetto di esecuzione) sono catastalmente identificati come a seguire (ed oggetto di esecuzione): sub. 3 Vano scala, sub 4 Rampa scivolo e area di manovra interrata, sub 6 area di manovra, che risultano in esecuzione.

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 1

Appartamento con corte sito in Comune di Riese Pio X (TV), via Raspa n. 8, piano T, censito al foglio 5, particella 1175 sub. 7, cat. F/3.

Quote di proprietà: - Foglio 5, particella 1175, sub. 7: ESECUTATO 1 (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: I beni oggetto di perizia confinano a nord con via Raspa, ad est con il



3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA (... segue)

mapp. 834, a sud con il mapp. 1149 e ad ovest con i mapp. 594-1356. L'unità di cui al presente bene, al grezzo, risulta dislocata al piano terra con annessa corte esclusiva (non definita nella superficie nell'accatastamento in quanto unità in corso di costruzione) e piano primo sottostrada e composta come a seguire: piano terra cucina, soggiorno, lavanderia, disimpegno, bagno, n. 2 camere; al piano primo sottostrada doppio ripostiglio e porzione di garage (tale piano risulta quasi completamente definito). Sviluppa una superficie di circa 205 mq commerciali. L'unità risulta servita dai seguenti B.C.N.C.: sub 3 vano scala, sub. 4 rampa di scivolo e area di manovra, sub 6 area di manovra. Il bene ha accesso dall'esterno al piano primo sottostrada con passaggio per la rampa e spazio di manovra comune oppure da scala comune PT-PS1.

Stato di conservazione e manutenzione: discreto

Impianti tecnologici: non completati - da realizzare

Finiture: Al grezzo per il piano terra. Per il piano primo sottostrada: piano al grezzo avanzato.

Immobile 2

Appartamento sito in Comune di Riese Pio X (TV), via Raspa n. 8, piano S1-T-1, censito al foglio 5, particella 1175 sub. 9, cat. A/2, rendita € 537,12.

Quote di proprietà: - Foglio 5, particella 1175, sub. 9: TERZO DATORE DI IPOTECA (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: I beni oggetto di perizia confinano a nord con via Raspa, ad est con il mapp. 834, a sud con il mapp. 1149 e ad ovest con i mapp. 594-1356. Porzione di unità dislocata su più livelli, con collegamento mediante vano scala al primo sottostrada; piano primo: composta da cucina-soggiorno, n. 2 disimpegni, n. 2 bagni, n. 2 camere; piano terra: vano scala; piano primo sottostrada raggiungibile da scala in comune con unità al piano terra, consistente in porzione adibita a lavanderia. Sviluppa una superficie commerciale di circa 173 mq oltre ad annessa corte esclusiva di mq 61. L'unità risulta servita dai seguenti B.C.N.C.: sub 3 vano scala, sub. 4 rampa di scivolo e area di manovra, sub 6 area di manovra.

Stato di conservazione e manutenzione: buono

Impianti tecnologici: Impianto idrotermosanitario alimentato a GPL su dichiarazione di parte (nell'APE indicato invece metano), fognatura ed acquedotto pubblici, elettrico, videocitofonico, TV, riscaldamento a pavimento e scaldasalviette integrativo nei bagni

Finiture: Per il piano primo e terra: pavimenti in laminato ed in grés, idropittura alle pareti, porte in legno tamburato, serramento in PVC con vetrocamera, predisposizione impianto di climatizzazione ed in corso lavori di installazione e predisposizione climatizzatore nella zona giorno. Per il piano primo sottostrada: per la maggior parte completato con cemento lisciato, mancano gli infissi, pareti interne in parte da rifinire con controparete in cartongesso, oltre a pareti divisorie sempre in cartongesso.

Immobile 3

Garage sito in Comune di Riese Pio X (TV), via Raspa n. 8, piano S1, censito al foglio 5, particella 1175 sub. 10, cat. C/6, rendita € 33,05.

Quote di proprietà: - Foglio 5, particella 1175, sub. 10: TERZO DATORE DI IPOTECA (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: I beni oggetto di perizia confinano a nord con via Raspa, ad est con il mapp. 834, a sud con il mapp. 1149 e ad ovest con i mapp. 594-1356. Posto auto coperto ricavato in uno spazio adibito a garage, senza separazione fisica dai restanti subalterni. Sviluppa una superficie commerciale di circa 18 mq. L'unità risulta servita dai seguenti B.C.N.C.: sub 3 vano scala, sub. 4 rampa di scivolo e area di manovra, sub 6 area di manovra. Il posto auto non è confinato, non risulta all'oggi materializzato sul posto.

Stato di conservazione e manutenzione: buono

Impianti tecnologici: Impianto elettrico a vista

Finiture: pavimenti in cemento lisciato, solaio tipo predalle, ingresso da BCNC, mancanza di infissi, mancanza di definizione stabile in loco

Immobile 4

sito in Comune di Riese Pio X (TV), via Raspa n. 8, censito al foglio 15, particella 595, rendita € 0,49.

Quote di proprietà: - Foglio 15, particella 595: ESECUTATO 1 (1/2 piena proprietà); TERZO DATORE DI IPOTECA (1/2 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: I beni oggetto di perizia confinano a nord con via Raspa, ad est con il mapp. 834, a sud con il mapp. 1149 e ad ovest con i mapp. 594-1356. trattasi di terreno a servizio del lotto con il fabbricato residenziale elargito ed adibito a scoperto, non interamente delimitato.



3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 205,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 77 340,00

Immobile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 173,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 162 550,00

Immobile 3

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 18,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 9 270,00

Immobile 4

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1 570,00

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Esecutato 1 in qualità di proprietario (allegato B.1)

Immobile 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Terzo datore di ipoteca in qualità di proprietario (allegato B.2)

Immobile 3

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Terzo datore di ipoteca in qualità di proprietario (allegato B.3)

Immobile 4

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Esecutato 1 e terzo datore di ipoteca in qualità di proprietario (allegato B.4)

3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Immobile 1

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio dott. Francesco Imparato di Asolo (TV) in data 26 marzo 2009, repertorio 124788, raccolta 37083 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 2 aprile 2009 al n. 11893/2436 a favore di Banca Popolare di Marostica -scarl, contro Esecutato 1 e terzo datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.



3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI (... segue)

Importo ipoteca: € 540 000,00.
Importo capitale: € 360 000,00.
Durata ipoteca: 20 anni. (allegato C.1)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Castelfranco V.to in data 30 dicembre 2009, repertorio 4868 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 25 gennaio 2010 al n. 2348 a favore di Arca Immobili Srl, contro Esecutato 1, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 160 000,00.
Importo capitale: € 140 160,00.
Durata ipoteca: anni. (allegato C.2)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Treviso in data 1° settembre 2010, repertorio 2280 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 6 ottobre 2010 al n. 35417/8066 a favore di A-Leasing Spa, contro Esecutato 1, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 230 000,00.
Importo capitale: € 1 129 247,61.
Durata ipoteca: anni. (allegato C.3)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Castelfranco V.to in data 21 gennaio 2011, repertorio 275/11 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 6 giugno 2011 al n. 19775/4088 a favore di Unicredit società per azioni, contro Esecutato 1, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 319 744,10.
Importo capitale: € 317 550,45.
Durata ipoteca: anni. (allegato C.4)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Equitalia Servizi di Riscossione - Roma in data 24 novembre 2016, repertorio 1547/11316 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29 novembre 2016 al n. 39309/7149 a favore di Equitalia servizi di riscossione Spa, contro Esecutato 1, derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: € 128 710,36.
Importo capitale: € 64 355,18.
Durata ipoteca: anni. (allegato C.5)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Treviso in data 20 dicembre 2017, repertorio 12419 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 30 gennaio 2018 al n. 3360/2600 a favore di Banca popolare dell'Alto Adige Spa, contro Esecutato 1 e terzo datore di ipoteca, derivante da Verbale di pignoramento immobili. (allegato C.6)

Immobile 2

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio dott. Francesco Imparato di Asolo (TV) in data 26 marzo 2009, repertorio 124788, raccolta 37083 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 2 aprile 2009 al n. 11893/2436 a favore di Banca Popolare di Marostica -scarl, contro Esecutato 1 e terzo datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 540 000,00.
Importo capitale: € 360 000,00.
Durata ipoteca: 20 anni. (allegato C.7)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Treviso in data 20 dicembre 2017, repertorio 12419 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 30 gennaio 2018 al n. 3360/2600 a favore di Banca popolare dell'Alto Adige Spa, contro Esecutato 1 e terzo datore di ipoteca, derivante da Verbale di pignoramento immobili. (allegato C.8)

Trascrizione pregiudizievole vedi la sezione ulteriori informazioni della nota a rogito Notaio dott. Michele Gambino di Bassano del Grappa in data 4 febbraio 2016, repertorio 16020, raccolta 9541 e trascritto presso la



3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI (... segue)

Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 19 febbraio 2016 al n. 5232/3611 derivante da patrimonio di destinazione. (allegato C.9)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Treviso in data 16 agosto 2016, repertorio 9247 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29 agosto 2016 al n. 28839/19713 a favore di Credito Trevigiano Banca di Credito cooperativo società cooperativa, contro Terzo datore di ipoteca, derivante da verbale di pignoramento immobili. (allegato C.10)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio dott. Francesco Imparato di Asolo (TV) in data 26 marzo 2009, repertorio 124788, raccolta 37083 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 2 aprile 2009 al n. 11893/2436 a favore di Banca Popolare di Marostica -scarl, contro Esecutato 1 e terzo datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 540 000,00.

Importo capitale: € 360 000,00.

Durata ipoteca: 20 anni. (allegato C.11)

Immobile 3

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio dott. Francesco Imparato di Asolo (TV) in data 26 marzo 2009, repertorio 124788, raccolta 37083 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 2 aprile 2009 al n. 11893/2436 a favore di Banca Popolare di Marostica -scarl, contro Esecutato 1 e terzo datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 540 000,00.

Importo capitale: € 360 000,00.

Durata ipoteca: 20 anni. (allegato C.11)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Treviso in data 20 dicembre 2017, repertorio 12419 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 30 gennaio 2018 al n. 3360/2600 a favore di Banca popolare dell'Alto Adige Spa, contro Esecutato 1 e terzo datore di ipoteca, derivante da Verbale di pignoramento immobili. (allegato C.12)

Trascrizione pregiudizievole vedi la sezione ulteriori informazioni della nota a rogito Notaio dott. Michele Gambino di Bassano del Grappa in data 4 febbraio 2016, repertorio 16020, raccolta 9541 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 19 febbraio 2016 al n. 5232/3611 derivante da patrimonio di destinazione. (allegato C.13)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Treviso in data 16 agosto 2016, repertorio 9247 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29 agosto 2016 al n. 28839/19713 a favore di Credito Trevigiano Banca di Credito cooperativo società cooperativa, contro Terzo datore di ipoteca, derivante da verbale di pignoramento immobili. (allegato C.14)

Immobile 4

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Castelfranco V.to in data 30 dicembre 2009, repertorio 4868 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 25 gennaio 2010 al n. 2348 a favore di Arca Immobili Srl, contro Esecutato 1, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 160 000,00.

Importo capitale: € 140 160,00.

Durata ipoteca: anni. (allegato C.2)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Treviso in data 1° settembre 2010, repertorio 2280 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 6 ottobre 2010 al n. 35417/8066 a favore di A-Leasing Spa, contro Esecutato 1, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 230 000,00.

Importo capitale: € 1 129 247,61.

Durata ipoteca: anni. (allegato C.3)



3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI (... segue)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Castelfranco V.to in data 21 gennaio 2011, repertorio 275/11 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 6 giugno 2011 al n. 19775/4088 a favore di Unicredit società per azioni, contro Esecutato 1, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 319 744,10.

Importo capitale: € 317 550,45.

Durata ipoteca: anni. (allegato C.4)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Equitalia Servizi di Riscossione - Roma in data 24 novembre 2016, repertorio 1547/11316 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29 novembre 2016 al n. 39309/7149 a favore di Equitalia servizi di riscossione Spa, contro Esecutato 1, derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: € 128 710,36.

Importo capitale: € 64 355,18.

Durata ipoteca: anni. (allegato C.5)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Treviso in data 20 dicembre 2017, repertorio 12419 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 30 gennaio 2018 al n. 3360/2600 a favore di Banca popolare dell'Alto Adige Spa, contro Esecutato 1 e terzo datore di ipoteca, derivante da Verbale di pignoramento immobili. (allegato C.6)

Trascrizione pregiudizievole vedi la sezione ulteriori informazioni della nota a rogito Notaio dott. Michele Gambino di Bassano del Grappa in data 4 febbraio 2016, repertorio 16020, raccolta 9541 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 19 febbraio 2016 al n. 5232/3611 derivante da patrimonio di destinazione. (allegato C.9)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Treviso in data 16 agosto 2016, repertorio 9247 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29 agosto 2016 al n. 28839/19713 a favore di Credito Trevigiano Banca di Credito cooperativo società cooperativa, contro Terzo datore di ipoteca, derivante da verbale di pignoramento immobili. (allegato C.10)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio dott. Francesco Imparato di Asolo (TV) in data 26 marzo 2009, repertorio 124788, raccolta 37083 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 2 aprile 2009 al n. 11893/2436 a favore di Banca Popolare di Marostica -scarl, contro Esecutato 1 e terzo datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 540 000,00.

Importo capitale: € 360 000,00.

Durata ipoteca: 20 anni. (allegato C.11)

3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile 1

- Permesso di costruire n. 55 del 27 ottobre 2008 (allegato D.1)
- Richiesta Autorizzazione spostament ponte carraio , prot. 8974 del 26 giugno 2009
- Variante a PdC n. 8973 del 26 giugno 2009
- SCIA in sanatoria per variante n. 5419 del 24 aprile 2014 (allegato D.2)
- Autorizzazione Consorzio Bonifica per ponte n. 8260 del 21 maggio 2014 (allegato D.3)
- Autorizzazione in sanatoria muro sponda n. 7940 del 13 giugno 2014 (allegato D.4)
- Denuncia Inizio Attività Piano casa n. 8930 del 2 luglio 2014 (allegato D.5)
- SCIA costruzione pompeiana e modifiche interne n. 7835 del 12 giugno 2015 (allegato D.6)
- Rispondenza norme sismiche Regione Veneto n. 506488 del 14 dicembre 2015 (allegato D.7)



3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' (... segue)

Immobile 2

- Permesso di costruire n. 55 del 27 ottobre 2008
- Richiesta Autorizzazione spostament ponte carraio , prot. 8974 del 26 giugno 2009
- Variante a PdC n. 8973 del 26 giugno 2009
- SCIA in sanatoria per variante n. 5419 del 24 aprile 2014
- Autorizzazione Consorzio Bonifica per ponte n. 8260 del 21 maggio 2014
- Autorizzazione in sanatoria muro sponda n. 7940 del 13 giugno 2014
- Denuncia Inizio Attività Piano casa n. 8930 del 2 luglio 2014
- Certificato di agibilità n. 1487 del 4 febbraio 2016 (allegato D.8)
- Autorizzazione allo scarico n. 19006/15 del 17 giugno 2015 (allegato D.9)
- Rispondenza norme sismiche Regione Veneto n. 506488 del 14 dicembre 2015

Immobile 3

- Permesso di costruire n. 55 del 27 ottobre 2008
- Richiesta Autorizzazione spostament ponte carraio , prot. 8974 del 26 giugno 2009
- Variante a PdC n. 8973 del 26 giugno 2009
- SCIA in sanatoria per variante n. 5419 del 24 aprile 2014
- Autorizzazione Consorzio Bonifica per ponte n. 8260 del 21 maggio 2014
- Autorizzazione in sanatoria muro sponda n. 7940 del 13 giugno 2014
- Denuncia Inizio Attività Piano casa n. 8930 del 2 luglio 2014
- Certificato di agibilità n. 1487 del 4 febbraio 2016
- Autorizzazione allo scarico n. 19006/15 del 17 giugno 2015
- Rispondenza norme sismiche Regione Veneto n. 506488 del 14 dicembre 2015

Nessun dato

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1

Piano degli interventi in 3^ variante al piano degli interventi approvata con DCC n. 29 del 28/07/2021

Immobile 2

Piano degli interventi in 3^ variante al piano degli interventi approvata con DCC n. 29 del 28/07/2021

Immobile 3

Piano degli interventi in 3^ variante al piano degli interventi approvata con DCC n. 29 del 28/07/2021

Immobile 4

Piano degli Interventi in 3^ variante del Piano degli Interventi approvata con DCC n. 29 del 28/07/2021

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (per tutti gli immobili oggetto di perizia) (allegato E.1)

Visure catastali:

- DOC_1288280049 (allegato E.2)

Planimetrie:

- DOC_1288324710 (allegato E.3)

Immobile 2

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (per tutti gli immobili oggetto di perizia)



3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' (... segue)

Visure catastali:

- visura catastale (allegato E.4)

Planimetrie:

- PLN_159078338_1 (allegato E.5)

Immobile 3

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (per tutti gli immobili oggetto di perizia)

Visure catastali:

- visura catastale (allegato E.6)

Planimetrie:

- Nuova planimetria (allegato E.7)

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

Immobile 4

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (per tutti gli immobili oggetto di perizia)

Visure catastali:

- Nuova visura catastale (allegato E.8)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Completamento lavori con nuova pratica edilizia (importo spese tecniche completamento lavori, oneri e diritti compresi): € 15 000,00

-: € 0,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Riferito a Diffromità rispetto al progetto approvato di lieve entità ma unità in corso di costruzione quindi ancora adeguabile.

Immobile 2

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria il cui costo è conglobato già nelle spese tecniche di cui al sub. 7: € 0,00

-: € 0,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Riferito a Diffromità rispetto al progetto approvato di lieve entità, riferibili alla mancanza dello scanso nel bagno della camera matrimoniale, oltre che a diversa distribuzione dei sanitari nei bagni. Inoltre, al momento non risultano essere stati realizzati i muri divisorii della lavanderia..

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

Immobile 4

L'immobile risulta conforme.



3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' (... segue)

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Riferito a Estratto mappa ed elaborato planimetrico.

Immobile 2

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Riferito a Estratto mappa ed elaborato planimetrico.

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

Riferito a Estratto mappa ed elaborato planimetrico.

Immobile 4

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Riferito a Lavori non ultimati, all'attualità non corrispondenti allo stato assentito.

Immobile 2

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Riferito a Lavori non ultimati, all'attualità non corrispondenti allo stato assentito.

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

Immobile 4

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Riferito a Impianti non ancora realizzati.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Riferito a Agibilità rilasciata su dichiarazione degli impiantisti e del tecnico progettista degli impianti.

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

Immobile 4

L'immobile risulta conforme.

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Immobile 1



3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE (... segue)

- Documentazione fotografica (allegato J.1)

Immobile 2

- Prestazione Energetica, redatto da ing. Gianni Chinellato in data 15 luglio 2015 (allegato I.1)

- Documentazione fotografica (allegato J.2)

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Immobile 1

Immobile 2

Immobile 3

Immobile 4

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Immobile 1

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio dott. Francesco Imparato di Asolo in data 26 marzo 2009, repertorio 124787, raccolta 37082, registrato a Treviso in data 1° aprile 2009 al n. 2171/1T, vol. (allegato H.1)

Immobile 2

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio dott. Francesco Imparato di Asolo in data 26 marzo 2009, repertorio 124787, raccolta 37082, registrato a Treviso in data 1° aprile 2009 al n. 2171/1T, vol.

Immobile 3

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio dott. Francesco Imparato di Asolo in data 26 marzo 2009, repertorio 124787, raccolta 37082, registrato a Treviso in data 1° aprile 2009 al n. 2171/1T, vol.

Immobile 4

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio dott. Francesco Imparato di Asolo in data 26 marzo 2009, repertorio 124787, raccolta 37082, registrato a Treviso in data 1° aprile 2009 al n. 2171/1T, vol. (allegato H.1)

3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: RIESE PIO X (TV)
Indirizzo: via Raspa n. 8
Dati catastali: Fg. 5, num. 1175, sub. 7

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Sistema italiano di misurazione - SIM

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
--------------------------------	---------------------	-------	---------------------------



Unità principale	205,00	100%	205,00
Superficie commerciale totale, m²			205,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÁ - Età da 10 a 20 anni	0,85
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
Coefficiente globale	0,77

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Indagine di mercato	€ 650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 650,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 585,00
--------------------------------	----------

Valore medio di mercato: € 102 602,50 = € 650,00 x 0,77 x m² 205,00

Valore stimato: € 92 342,25 = € 585,00 x 0,77 x m² 205,00

Valore stimato arrotondato: € 92 340,00

VALORE STIMATO € 92 340,00 <i>(euro novantaduemilatrecentoquaranta/00)</i>

3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Comune: RIESE PIO X (TV)
Indirizzo: via Raspa n. 8
Dati catastali: Fg. 5, num. 1175, sub. 9

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Sistema italiano di misurazione - SIM

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	173,00	100%	173,00
Superficie commerciale totale, m²			173,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÁ - Età da 10 a 20 anni	0,85
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe B	1,04
IMPIANTO CITOFOONICO - Videocitofono	1,01
Coefficiente globale	0,87

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore da indagine di mercato	€ 1 200,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1 200,00



VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1 080,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 67 677,12
Valore medio di mercato: € 180 612,00 = € 1 200,00 x 0,87 x m² 173,00
Valore stimato: € 162 550,80 = € 1 080,00 x 0,87 x m² 173,00
Valore stimato arrotondato: € 162 550,00

VALORE STIMATO € 162 550,00 <i>(euro centosessantaduemilacinquecentocinquanta/00)</i>

3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «3»

Comune: RIESE PIO X (TV)
Indirizzo: via Raspa n. 8
Dati catastali: Fg. 5, num. 1175, sub. 10

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Sistema italiano di misurazione - SIM

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	18,00	100%	18,00
Superficie commerciale totale, m²			18,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÁ - Età da 10 a 20 anni	0,85
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe B	1,04
Coefficiente globale	0,88

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore da indagine di mercato	€ 650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 650,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 585,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 4 164,30
Valore medio di mercato: € 10 296,00 = € 650,00 x 0,88 x m² 18,00
Valore stimato: € 9 266,40 = € 585,00 x 0,88 x m² 18,00
Valore stimato arrotondato: € 9 270,00

VALORE STIMATO € 9 270,00 <i>(euro novemiladuecentosettanta/00)</i>

3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «4»

Comune: RIESE PIO X (TV)
Indirizzo: via Raspa n. 8
Dati catastali: Fg. 15, num. 595



CALCOLO SUPERFICIE E VALORE	Superficie catastale	Valore al m ²	Valore totale
Foglio 15, num. 595 (Seminativo irriguo)	58,00	30,00	1 740,00
Valore totale, €			1 740,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
ABBATTIMENTO PER ESECUZIONE IMMOBILIARE	0,90
Coefficiente globale	0,90

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore medio di mercato	€ 30,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 30,00

Valore catastale: € 55,13
Valore medio di mercato: € 1 566,00 = € 30,00 x 0,90 x m² 58,00
Valore stimato: € 1 566,00 = € 1 740,00 x 0,90
Valore stimato arrotondato: € 1 570,00

VALORE STIMATO € 1 570,00
(euro millecinquecentosettanta/00)

3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonchè l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario
 Spese di regolarizzazione delle difformità: € 15 000,00
 Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 250 730,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
 Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 250 730,00

4. ALLEGATI



A.1 -
B.1 - Occupato da Esecutato 1
B.2 - Occupato da Terzo datore di ipoteca
B.3 - Occupato da Terzo datore di ipoteca
B.4 - Occupato da Esecutato 1 e terzo datore di ipoteca
C.1 - Iscrizione ipotecaria
C.2 - Iscrizione ipotecaria
C.3 - Iscrizione ipotecaria
C.4 - Iscrizione ipotecaria
C.5 - Iscrizione ipotecaria
C.6 - Trascrizione pregiudizievole
C.7 - Iscrizione ipotecaria
C.8 - Trascrizione pregiudizievole
C.9 - Trascrizione pregiudizievole
C.10 - Trascrizione pregiudizievole
C.11 - Iscrizione ipotecaria
C.12 - Trascrizione pregiudizievole
C.13 - Trascrizione pregiudizievole
C.14 - Trascrizione pregiudizievole
D.1 - Permesso di costruire n. 55 del 27 ottobre 2008
D.2 - SCIA in sanatoria per variante n. 5419 del 24 aprile 2014
D.3 - Autorizzazione Consorzio Bonifica per ponte n. 8260 del 21 maggio 2014
D.4 - Autorizzazione in sanatoria muro sponda n. 7940 del 13 giugno 2014
D.5 - Denuncia Inizio Attività Piano casa n. 8930 del 2 luglio 2014
D.6 - SCIA costruzione pompeiana e modifiche interne n. 7835 del 12 giugno 2015
D.7 - Rispondenza norme sismiche Regione Veneto n. 506488 del 14 dicembre 2015
D.8 - Certificato di agibilità n. 1487 del 4 febbraio 2016
D.9 - Autorizzazione allo scarico n. 19006/15 del 17 giugno 2015
E.1 - Estratto di mappa (per tutti gli immobili oggetto di perizia)
E.2 - DOC_1288280049
E.3 - DOC_1288324710
E.4 - visura catastale
E.5 - PLN_159078338_1
E.6 - visura catastale
E.7 - Nuova planimetria
E.8 - Nuova visura catastale
F.1 - Conformità edilizia
F.2 - Conformità catastale
F.3 - Conformità urbanistica
F.4 - Conformità tecnico/impiantistica
F.5 - Conformità edilizia
F.6 - Conformità catastale
F.7 - Conformità urbanistica
F.8 - Conformità tecnico/impiantistica
F.9 - Conformità edilizia
F.10 - Conformità catastale
F.11 - Conformità urbanistica
F.12 - Conformità tecnico/impiantistica
F.13 - Conformità edilizia
F.14 - Conformità catastale
F.15 - Conformità urbanistica
F.16 - Conformità tecnico/impiantistica
G.1 - Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali
G.2 - Millesimi condominiali
G.3 - Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente
G.4 - Cause in corso



G.5 - Presenza di atti ablativi da parte della PA
G.6 - Vincoli storici
G.7 - Vincoli paesaggistici
G.8 - Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali
G.9 - Millesimi condominiali
G.10 - Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente
G.11 - Cause in corso
G.12 - Presenza di atti ablativi da parte della PA
G.13 - Vincoli storici
G.14 - Vincoli paesaggistici
G.15 - Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali
G.16 - Millesimi condominiali
G.17 - Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente
G.18 - Cause in corso
G.19 - Presenza di atti ablativi da parte della PA
G.20 - Vincoli storici
G.21 - Vincoli paesaggistici
G.22 - Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali
G.23 - Millesimi condominiali
G.24 - Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente
G.25 - Cause in corso
G.26 - Presenza di atti ablativi da parte della PA
G.27 - Vincoli storici
G.28 - Vincoli paesaggistici
H.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio dott. Francesco Imparato di Asolo in data 26 marzo 2009, repertorio 124787, raccolta 37082, registrato a Treviso in data 1° aprile 2009 al n. 2171/1T, vol.
I.1 - Prestazione Energetica, redatto da ing. Gianni Chinellato in data 15 luglio 2015
J.1 - Documentazione fotografica
J.2 - Documentazione fotografica
K.1 -
K.2 -

