

TRIBUNALE DI TREVISO

\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 97-2013**

a carico di ESECUTATO N.1

\*\*\*\*

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa Alessandra Burra, di valutare i beni immobili di proprietà della ditta eseguita, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – Via Dello Squero n. 3, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati in Comune di Nervesa della Battaglia (Tv).

Successivamente ha effettuato le necessarie visure presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito dall'archivio notarile di Treviso gli atti di provenienza dei beni.

Ha inoltre svolto accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nervesa della Battaglia (Tv) per le verifiche dei progetti del fabbricato e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini della verifica della conformità urbanistica dell'immobile.

Ha successivamente richiesto al custode nominato dal sig. Giudice, IVG di Treviso, informazioni in ordine all'occupazione dell'immobile.

Ha inoltre effettuato accesso presso l'immobile, unitamente al custode giudiziario nominato, per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo, all'uopo, ampia documentazione fotografica.



Sulla base degli accertamenti svolti si espone la seguente relazione estimativa.

\*\*\*

### QUESITO SOTTOPOSTO DALL'ILL.MO SIG. GIUDICE

Di seguito si riportano le istruzioni richiamate dal Sig. G.E.:

*“l'esperto nominato ex art.569 c.pc. 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; **acquisire** la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti).  
Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.. In ogni caso l'esperto allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.
- 3) **descrivere**, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando **dettagliata-**



*mente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini 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., 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 interesse-



*rà subito il Giudice;*

10) ***dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;*

11) ***accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire, ove non vi provveda il custode**, 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del DL. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; 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 condominiali (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 assegnazio-*



ne al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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, in 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;

17) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

18) **allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visura effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); 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:

19) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20) *successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di certificazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché della sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfetario onnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto, è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.*

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

\*\*\*

### **DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati**

I beni indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Nervesa Della Battaglia

Sez. C – foglio 3

Mappale 341 sub. 6 – Via Brigata Udine – P.S1-T - cat. A/3 - cl. 3 - vani 7 – mq. 159

– RC€ 379,60 per la quota dell'intero della piena proprietà;

Mappale 341 sub.5 – Via Brigata Udine, area urbana – mq. 72 per la quota di ½ della piena proprietà.



\*\*\*

**ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL  
BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

L'indicazione dei mappali contenuti nell'atto di pignoramento appare corretta.

\*\*\*

**ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA  
DOCUMENTAZIONE**

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile ventennale a firma del notaio Giacomo Pecorelli di Treviso portante la data del 12.03.2013.

\*\*\*

**Formazione dei lotti:**

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà**

Ditta intestata:

***ESECUTATO n.1***

Per l'intero:

Agenzia delle Entrate di Treviso

Catasto Fabbricati

Comune di Nervesa ella Battaglia (Codice F872)

Sez. C – foglio 3

**Mappale 341 sub. 6** – Via Brigata Udine – P.S1-T - cat. A/3 - cl. 3 - vani 7 –  
superficie catastale totale mq. 159 – totale escluse aree scoperte mq. 153 - RCE  
379,60

Per la quota di 1/2:

**Mappale 341 sub.5** – Via Brigata Udine, area urbana – mq. 72



Detta porzione di fabbricato partecipa alla comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 c.c.

Con precisazione che il mappale 341 è censito al Catasto Terreni con il **Foglio 22 - Mappale 341** – Ente Urbano di Ha: 0.02.06

\*\*\*

### **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto all'esecutato:

- per la quota di 1/3 del mappale 341 sub 6, per la quota di 1/6 del mappale 341 sub 5, giusto atto di compravendita rep. n.118820 del 31/12/1991 notaio dott. Scarpa Gregory in Treviso, trascritto a Treviso il 27/01/1992 ai n.ri reg. generale 4657 – reg. particolare n. 4076;

- per la quota di 2/3 del mappale 341 sub 6, per la quota di 2/6 del mappale 341 sub 5, giusto atto di compravendita rep. n.124370 del 13/12/2002 notaio dott. Dall'Armi Giovanni Battista in Treviso, trascritto a Treviso il 27/12/2002 ai n.ri reg. generale 59920 – reg. particolare n. 43334.

\*\*\*

### **CONFINI**

L'abitazione confina, per tutti i lati, con muri perimetrali dell'edificio.

Il mappale 341 del catasto terreni, su cui insiste l'immobile confina, da nord in senso orario, con mapp.649, 655, 652, salvo altri e/o variati.

\*\*\*

### **DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di unità abitativa del tipo appartamento situata al piano rialzato, in essere in un fabbricato comprendente anche altra unità immobiliare, posta quest'altra unità al piano primo dello stabile.



Quindi si può considerare appartamento in piccola palazzina del tipo condominiale.

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Nervesa della Battaglia, con fronte ed accesso da Via Brigata Udine al civico n.15.

L'unità abitativa oggetto di perizia si pone al piano rialzato del fabbricato, oltre a porzione su piano interrato, ed è così composta:

- al piano rialzato da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, tre camere da letto, bagno e tre piccoli terrazzini;
- al piano interrato da magazzini, centrale termica e cantina.

Di pertinenza dell'abitazione vi è una modesta area scoperta comune con l'altra unità immobiliare presente nell'edificio.

Comune all'altra unità immobiliare presente nello stabile vi è quindi il vano scala che serve per accedere ai magazzini situati nel piano interrato dello stabile ed il corridoio di servizio al piano interrato.

Tale comunione di detti locali/ambienti posti nel piano interrato viene dedotta dall'esame dello stato dei luoghi, originatesi dalla divisione dei beni, un tempo appartamenti ad un unico proprietario, in quanto non dettagliate in catasto da alcun elaborato planimetrico.

La proprietà è recintata ma va evidenziato che utilizza, senza averne la proprietà, anche di area scoperta appartenente a terzi (\*).

Quindi, per riassumere, l'unità immobiliare oggetto di stima si compone di 5 vani abitabili oltre ai locali accessori quali bagno, disimpegno, locali interrati.

La superficie lorda dell'alloggio al piano rialzato corrisponde a mq.122 circa, oltre a mq. 14 circa di terrazzini; la superficie lorda dei locali di servizio al piano interrato corrisponde a mq.54 circa.

Lo scoperto di pertinenza, in comproprietà con terzi, ha superficie catastale di mq.



72; salvo evidenziare un attuale uso (senza però averne la proprietà) di un'area più ampia, di proprietà dei terzi.

Superfici calpestabili:

L'abitazione sul piano rialzato ha superficie utile-calpestabile di totali mq. 101 circa, oltre a mq.14 circa di terrazze e mq.45 circa di locali di servizio al piano seminterrato.

La struttura dell'edificio, per quanto dichiarato nel certificato di collaudo statico depositato presso la P.A. è mista in laterocemento, con fondazioni continue in calcestruzzo, con muratura in bimattoni, solai in laterocemento e manto di copertura in tegole curve.

Le finiture interne dell'abitazione sono buone e si possono così riassumere:

pareti delle stanze intonacate a civile, tinteggiate ed in parte con calce rasata;

pavimenti dei locali in tavolato di legno del tipo prefinito, pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica, finestre in legno con vetrocamera ed avvolgibili in plastica, davanzali in marmo, porte interne in legno, portoncino di ingresso in legno semplice, terrazzini con ringhiera in ferro.

I locali del piano interrato hanno pavimento in ceramica, pareti in parte rivestite con perlina in legno.

La scala comune ha i gradini in marmo e ringhiera in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento autonomo a gas metano con impianto a radiatori tradizionali.

Nel locale interrato è presente un caminetto.

Nei locali interrati e nel vano scala comune, all'atto del sopralluogo svolto, si sono notati, in alcune zone, segni di umidità nelle murature con scrostamento della pittura.

L'area esterna comune è tenuta a giardino e/o adibita ad area di camminamento.



**(\*) Situazione di accesso alla pubblica via.**

Secondo i mappali di proprietà e la posizione della pubblica via (Via Brigata Udine) emerge che il lotto/fabbricato risulterebbe intercluso, non confinando la proprietà di cui si discute con la pubblica via.

La situazione di fatto dei luoghi così come accertata al sopralluogo rappresenta invece la recinzione del lotto posta sul fronte strada, così come l'area a giardino in uso confinante con la Via Brigata Udine.

Ciò deriva dal fatto che i due alloggi in essere nel fabbricato utilizzano, come dichiarato dall'esecutato al sopralluogo (senza averne la proprietà) l'area circostante il fabbricato che risulta ancora intestata (secondo visure catastali effettuate), al Comune di Nervesa Della Battaglia, al demanio pubblico dello Stato, a soggetti terzi.

\*\*\*

**SERVITU'**

Gli atti di provenienza non richiamano specifiche servitù, se non indicandole in modo generico (*"ai dividendi si attribuiscono le porzioni adottate con tutti i singoli diritti, titoli, ragioni, azioni, privilegi e servitù inerenti nella maniera più ampia e generale"*).

\*\*\*

**ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

Il fabbricato su cui è in essere l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato secondo le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione 25 luglio 1968 n.112/68

Con rilascio del certificato di abitabilità in data 19/06/1972.

Per le opere abusive riguardanti l'unità immobiliare in questione è stata rilasciata concessione in sanatoria in data 6 maggio 1996 n.586/C.



Munito dei progetti approvati dal Comune di Nervesa Della Battaglia si è effettuata la verifica in loco dello stato attuale dell'immobile.

Si sono quindi riscontrate delle lievi difformità interne e consistenti in:

- al piano rialzato: difformità di posizione ripartizione murature interne;
- al piano seminterrato: forometria interna ed utilizzo improprio dei locali (cucina/taverna in luogo di cantina-locale rip.).

Va quindi evidenziato che l'appartamento del piano rialzato risulta essere stato oggetto, in epoca abbastanza recente, di un intervento di sistemazione interna con posa di nuovi pavimenti e rivestimenti nonché, per quanto visivamente osservato, anche degli impianti.

Agli atti presso la P.A. si è accertato che, di tale intervento di manutenzione straordinaria, non è stata depositata alcuna segnalazione/dichiarazione.

Si renderà necessaria la presentazione di apposita pratica in Comune, corredata da planimetrie e certificazione degli impianti, laddove modificati, pratica che dovrà altresì includere le difformità delle pareti interne.

A solo titolo indicativo, salvo diversi conteggi e quantificazioni da effettuarsi all'atto della presentazione della pratica presso la P.A. si quantificano i relativi costi della pratica in complessivi € 2.000,00 circa.

*(\*) Precisazione al riguardo della sanabilità.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che



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

\*\*\*

### **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' CATASTALE – NECESSITA' COLLEGATE**

L'immobile non risulta correttamente accatastato al Catasto Fabbricati.

Presso gli uffici del Catasto di Treviso non risulta depositato alcun elaborato planimetrico che possa individuare esattamente i beni comuni non censibili (vano scale, corridoio), beni comuni che, nel fabbricato in questione, sono a servizio delle diverse unità immobiliari presenti nell'edificio.

Le schede catastali depositate presso i pubblici uffici indicano quindi altezze non corrispondenti allo stato di fatto (h. piano rialzato in planimetria: ml. 2,90; h. reale: ml. 2,80; h. piano seminterrato in planimetria: ml. 2,250; h. reale: ml. 2,13).

Per la redazione di apposita pratica da presentare presso gli uffici del catasto



fabbricati si quantificano complessivi € 800 circa di costi.

\*\*\*

### **CERTIFICAZIONI IMPIANTI**

In atti presso la P.A. non sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nervesa Della Battaglia (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Considerata quindi la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di struttura e di finiture realizzate, nonché la qualità dei materiali impiegati e di finitura, l'epoca di sua edificazione ed ultimazione, il tipo di murature perimetrali, si presuppone che il bene possa appartenere ad una classe bassa-media sotto il profilo del risparmio energetico.

L'attestato di prestazione energetica (APE), che attribuirà la corretta classe di prestazione energetica dell'unità immobiliare, verrà in ogni caso redatto successivamente all'aggiudicazione del bene, come disposto dal sig. Giudice.

^^^

### **DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE**

La destinazione d'uso prevista dello strumento urbanistico e dalla concessione edilizia è del tipo residenziale.

\*\*\*

### **STATO DEGLI IMMOBILI – occupazioni**

All'atto del sopralluogo svolto si è preso atto che l'immobile risulta occupato



dall'esecutato.

Effettuata in data 15.12.2017 la richiesta all'Agenzia delle Entrate di Treviso, ad oggi, 29.01.2018 dall'Agenzia delle Entrate di Treviso non si è ancora ricevuta risposta ufficiale scritta.

Prima del deposito della presente perizia lo scrivente si è quindi recato personalmente presso gli uffici della Agenzia delle Entrate di Treviso, chiedendo al personale dell'ufficio informazioni ed indicazioni sul punto e sollecitando una risposta scritta.

Dal personale, a computer e con il nominativo, non si sarebbero rilevati contratti stipulati e registrati per l'immobile in questione.

\*\*\*

### **SPESE CONDOMINIALI**

Trattasi di fabbricato comprendente complessivamente due unità immobiliari.

Per quanto riferito dall'esecutato non esiste alcun amministratore condominiale né alcuna tabella/ripartizione spese condominiali né regolamento di condominio.

Gli atti di provenienza del bene non citano alcunché al riguardo di situazione condominiali.

\*\*\*

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

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, il contesto residenziale circondante il fabbricato.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati,



farmacie ecc. presenti nelle frazioni limitrofe, la posizione del fabbricato rispetto al centro abitato del Comune di Nervesa della Battaglia (Tv), nonché la sua distanza dalla principale città di Montebelluna.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di appartamenti posti nella vicinanze e con caratteristiche similari, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Ai fini della determinazione del valore di stima si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale e, in particolare, la comproprietà in essere.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

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

valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti.

- abitazione – superficie lorda

mq. 122 x € 700,00 € 85.400,00

terrazzini

mq. 14 x 0,25 x € 700,00 € 2.450,00

- locali piano seminterrato

mq. 54 x 0,50 x € 700,00 € 18.900,00



- area scoperta

mq. 72 x € 35 x 1/2 € 1.260,00

Sommano € 108.010,00

\* deprezzamento al valore dell'immobile per  
assenza di garanzia per vizi del bene venduto e  
secondo la vendita mediante asta e per comproprietà

a detrarre dal 10 al 25% = - € 21.602,00

detrazioni per problematiche area esterna –

confini con pubblica via - € 10.000,00

\* detrazione per sistemazioni irregolarità

Urbanistiche e costi regolarizzazione catastale

indicativi / presunti - € 2.800,00

residuano totali € 73.608,00

**che si arrotondano in complessivi € 73.000,00**

(diconsi Euro settantatremila/00)

^^^

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti delle relazioni notarili depositate e, in data 02.08.2017, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

#### ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Iscrizione per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo del 29.06.2005 trascritta in data 09.07.2005 ai n.ri 30235 reg. generale – 7128 reg.



particolare, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

xx) atto di pignoramento immobiliare - trascrizione del 27.02.2013 ai n.ri 6862  
registro generale – n. 4264 registro Particolare, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

^^^

COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

In data 01/02/2017 si è effettuato accesso presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso al fine di verificare gli eventuali creditori intervenuti, accertando in tale data che nessun ulteriore creditore risultava intervenuto.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore precedente, ai creditori intervenuti, al custode nominato ed all'esecutato domiciliato presso il proprio legale, mediante posta certificata, copia dell'elaborato peritale.

Treviso, li 29 gennaio 2018

**ALLEGATI:**

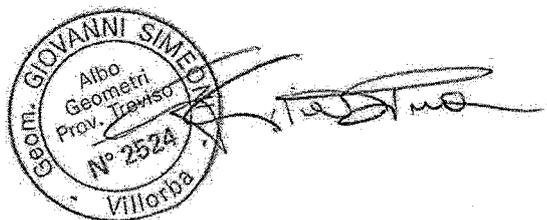
- Foglio esecutato - **Allegato n. 1**
- Estratto mappa – **Allegato n. 2**
- Visure catastali – **Allegato n. 3**
- Schede catastali – **Allegato n. 4**
- Documentazione fotografica – **Allegato n. 5**
- Atti di provenienza – **Allegato n. 6**



- Concessioni edilizie, tavole progettuali, abitabilità - **Allegato n. 7**
- Aggiornamenti Conservatoria – **Allegato n. 8**
- Corrispondenza: Lettere invio copia elaborato peritale – **Allegato n. 9**
- Corrispondenza: Lettera Agenzia Delle Entrate per occupazione/contratti - **Allegato n. 10**
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – **Allegato n. 11**

Il Perito Estimatore

(geom. Giovanni Simeoni)

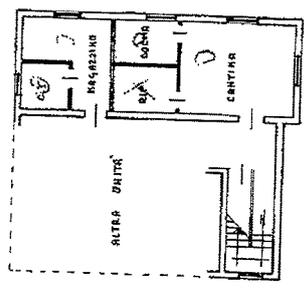


MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (R.D.L. 13-4-1938, n. 652)  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di NERVESA DELLA B. via Brigata Udine

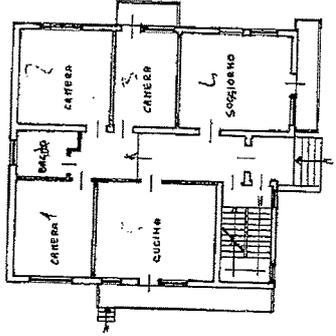
MOD. AM (CEU)  
 LIBRE  
 400

Rif. tipo mappale n° 55981 del 07/11/91

SCHEDA n° 2

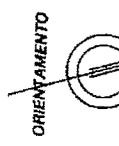
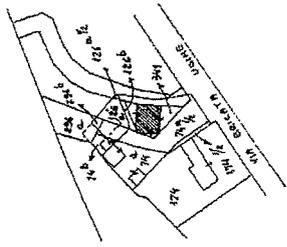


PIANO SEMINTERRATO  
 h. 2.25



PIANO RIALZATO  
 h. 2.90

Estratto mappale  
 Foglio 22 (ex. C/3) m.n. 341



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO



Dichiarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 n. 341 sub. 22 (ex. C/3)

Compilata dal Geometra  
 FURLANETTO EZIO  
 iscritto all'Albo dei Geometri  
 della provincia di Treviso n. 257

Catasto dei Fabbricati - Sinazione al 25/05/2017 - Comune di NERVESA DELLA B. - Particella: 34 - Subalterno: 6 >  
 VIA BRIGATA UDINE piano: S1-1;

Ultima planimetria in atti