

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da

**BANCA ANTONVENETA SPA**

contro



**R.G. ESEC. IMM.RI 862/2012**

**Giudice: dott. Antonello FABBRO**

**RAPPORTO DI STIMA**

**CTU: dott. ing. Massimo MARIO**

**A. PREMESSA**

Con provvedimento in data 07.03.2016 il Giudice Esecutore dott. Antonello FABBRIO ha nominato il sottoscritto Massimo MARIO Ingegnere libero professionista con studio in Conegliano viale Veneto 7, iscritto al n. A 406 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo all'esecutata: [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] siti in Provincia di Treviso nel Comune di Conegliano e di seguito descritti.

Nell'udienza del 07.04.2016 presso il Tribunale di Treviso, prestava il giuramento di rito e prendeva visione del quesito posto dal G.E.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un appartamento al piano secondo con garage e cantina al piano interrato, si provvederà quindi a formare un unico lotto.

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

**LOTTO UNICO**

**Via Cesare Battisti n. 7/A in Comune di CONEGLIANO - TV**

**B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

1. Appartamento al piano secondo con cantina e garage al piano interrato, compreso in un complesso edilizio denominato "Condominio Primavera", a più unità edilizie, sito in Comune di Conegliano in via Cesare Battisti n 7/A, e così composto:

**Piano secondo:** ingresso, soggiorno, cucina, wc, disimpegno, bagno, camera, camera e due terrazze per una superficie lorda commerciale di circa 108 mq con altezza di 2.70;

**Piano interrato:** cantina in vano unico con accesso da corridoio comune, per una superficie lorda di circa 31 mq con altezza 2.50m.

Il bene risulta così identificato al Catasto Fabbricati:

**Comune di Conegliano Sezione E Foglio 5**

**MN 460 sub 14 via Cesare Battisti p. S1-2 cat. A/2 cl. 2 vani 5.5 R.C. € 553,90**

L'abitazione risulta confinante a nord ed ovest muri perimetrali prospicienti sul sub 65, a sud con il sub 13, ad est con il sub 66 e con l'atrio comune, la cantina confina in senso orario da nord con parete contro terra, sub 19, corridoio comune, sub 66, parete contro terra, salvo altri o variati.

2. Garage in vano unico con accesso dallo spazio di manovra comune, per una superficie lorda di circa 18 mq con altezza di 2.50m.

Il bene risulta così identificato al Catasto Fabbricati:

**Comune di Conegliano Sezione E Foglio 5**

**MN 460 sub 56 via Cesare Battisti p. S1 cat. C/6 cl. 4 mq 18 R.C. € 65,82**

L'unità confina in senso orario da nord con parete contro terra, sub 57, spazio di manovra comune, sub 55 salvo altri o variati.

L'intero complesso edilizio confina da nord con via Cesare Battisti, mappali 1086, 607, 199, 856, 502, salvo altri o variati.

**C. PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Attualmente l'immobile risulta in piena proprietà della signora [REDACTED], in [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita Rep. 71878 del 23.05.2000 Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano, trascritto a Treviso in data 14.06.2000 ai nn. 22806/15973.

**D. STATO DI POSSESSO**

L'abitazione oggetto di valutazione, all'atto dei sopralluoghi, risultava occupata dalla proprietaria.

**E. SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada pubblica, per quanto invece concerne servitù, vincoli apparenti e non, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

**F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Nei beni oggetto di perizia risultano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 19.01.2009 ai nn. RG 1870/276 derivante da decreto ingiuntivo del 21.11.2008 repertorio 1668 del Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Conegliano, a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova (CF 04300140284), per €

250.000,00 capitale € 208.855,75.

2. **Pignoramento immobiliare** trascritto nei RR.II. di Treviso in data 11.10.2012 ai nn. 30526/22257, a favore di Banca Antonveneta Spa. con sede in Padova (CF 04300140284) derivante da verbale di pignoramento di immobili emesso da Uffici Giudiziari del Tribunale di Treviso Sezione Distaccata di Conegliano in data 17/08/2012 Rep. n. 1905.
3. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 26.11.2014 ai nn. RG 32606/4876 derivante da decreto ingiuntivo del 18/10/2013 repertorio 3421 del Tribunale di Treviso, a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Orsago (CF 03669140265), per € 85.000,00 capitale € 200.000,00.
4. **Pignoramento immobiliare** trascritto nei RR.II. di Treviso in data 22.04.2016 ai nn. 12541/8615, a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Orsago (CF 03669140265) derivante da verbale di pignoramento di immobili emesso da Uffici Giudiziari del Tribunale di Treviso in data 21.03.2016 Rep. n. 2475.

#### **G. VERIFICA URBANISTICA**

Dalla visione del PRG vigente nonché dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione l'intero lotto ricade in Z.T.O. "B1" Zone di Mantenimento, regolamentato dall'art. 33 delle NTA vigenti.

Zone di mantenimento di tipo B1 sono le zone che il piano prevede di mantenere allo stato di fatto. È ammesso il mantenimento della volumetria esistente. È consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco.

#### **H. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA**

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in una zona residenziale semicentrale

nel Comune di Conegliano, in via Cesare Battisti n. 7/a, a poca distanza dal centro cittadino.

Oltre ad un buon collegamento stradale e ciclopedonale, la zona offre molti servizi: un supermercato confinante, uffici pubblici, negozi al dettaglio e ad un chilometro circa l'ospedale.

#### **I. DESCRIZIONE DEI BENI**

Il compendio immobiliare è composto di un appartamento al piano secondo con cantina ed un garage al piano interrato, compreso in un complesso edilizio denominato "Condominio Primavera", così composto:

**Piano secondo:** ingresso, soggiorno, cucina, wc, disimpegno, bagno, camera, camera e due terrazze per una superficie lorda commerciale di circa 108 mq con altezza di 2.70.

**Piano interrato:** cantina composta da vano unico con accesso da corridoio comune, per una superficie lorda di circa 31 mq con altezza 2.50m.

**Piano interrato:** Garage composto da vano unico con accesso dallo spazio di manovra comune, per una superficie lorda di circa 18 mq con altezza di 2.50m.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, con tamponamenti in muratura, solai in laterocemento e copertura a quattro falde, le finiture sono di un livello molto accurato, con serramenti in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, pavimenti in listoni di legno con inserti in marmo, rivestimento dei bagni in piastrelle di ceramica, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con stucco alla veneziana "spatolato". Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico autonomo, termico centralizzato, ascensore condominiale, grado di manutenzione e conservazione

dell'unità molto buono.

#### **L. SPESE CONDOMINIALI**

Come comunicato dall'amministratore di condominio le spese condominiali risultano regolarmente pagate. In futuro sono previsti alcuni lavori straordinari: l'adeguamento della prevenzione incendi del piano interrato, nonché l'adeguamento dell'impianto termico.

#### **M. REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI**

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

- Concessione Edilizia n. 25 prot. 2099/IV del 18.03.1977;
- Variante non sostanziale autorizzata in data 22.10.1979 stesso protocollo;
- Abitabilità prot. 58 del 04.12.1979 abitabile dal 26.10.1979;

Dai rilevamenti eseguiti, non risultano difformità rispetto a quanto autorizzato.

#### **N. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano, non risultano depositati Certificazioni o Attestazioni Energetiche.

#### **O. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE:**

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

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare

viene convenzionalmente definito tramite la conoscenza del mercato immobiliare locale confrontando il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente mediate ed interpolate al fine di definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che ha colpito e tuttora attraversa il mercato immobiliare.

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

**Lotto Unico**

P. Secondo Abitazione mq 108 x € 1.350,00=	€	145.800,00
P. Interrato Cantina mq 31 x € 500,00=	€	15.500,00
<u>P. Interrato Garage mq 18 x € 600,00=</u>	<u>€</u>	<u>10.800,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>172.100,00</b>

**P. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA:**

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al



ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 20%, e quantificato dallo scrivente come segue :

**Lotto Unico**

€ 172.100,00 – 20%= 172.100 – 34.420,00= **€ 137.680,00**

Convenzionalmente arrotondato a

**€ 137.000,00**

(Euro centotrentasettemila/00)

**Q. CONCLUSIONI:**

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

Conegliano, 27 luglio 2016

Il perito stimatore

Dott. Ing. Massimo MARIO

## **ALLEGATI**

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione urbanistica;
- Copia titolo di proprietà

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da

**BANCA MONTEPASCHI DI SIENA SPA**

**R.G. ESEC. IMM.RI 862-2012**  
**INTEGRATA CON LA 163-2016**

**Giudice: dott. Antonello FABBRO**

**CTU: dott. ing. Massimo MARIO**

**RAPPORTO DI STIMA**



## INDICE

<b>0.00 PREMESSA</b>	3
<b>1.00 LOTTO UNO</b>	4
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	4
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.03 CONFINI	4
1.04 SERVITU' E VINCOLI	5
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA	5
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	5
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE	5
1.08 SPESE CONDOMINIALI	6
1.09 DESCRIZIONE DEI BENE	6
1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA	7
1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	7
1.12 DIVISIBILITA'	8
1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	8
1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	9
<b>2.00 LOTTO DUE</b>	11
2.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	11
2.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	11
2.03 CONFINI	11
2.04 SERVITU' E VINCOLI	11
2.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA	12
2.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	12
2.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE	12
2.08 SPESE CONDOMINIALI	13
2.09 DESCRIZIONE DEI BENE	13
2.10 DESTINAZIONE URBANISTICA	14
2.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	14
2.12 DIVISIBILITA'	14
2.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	14
2.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	16
3.00 CONCLUSIONI	16
<u>ALLEGATI</u>	17



## 0.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 06.04.2017 il Giudice Esecutore dott. Antonello FABBRO ha nominato il sottoscritto Massimo MARIO Ingegnere libero professionista, con studio in Conegliano viale Veneto 7, iscritto al n. A 406 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo all'esecutato 1, siti in Comune di Conegliano e San Vendemiano e di seguito descritti, collegando la pratica alla precedente 862-2012 a carico dell'esecutato 2.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da due appartamenti con garage siti in due comuni diversi, si provvederà quindi a formare due lotti:

- **Lotto 1** Appartamento con garage sito in Comune di Conegliano in via Antoniazzi n. 71;
- **Lotto 2** Appartamento con garage sito in Comune di San Vendemiano in via Leopardi n. 1;

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



**LOTTO UNO**

**Beni siti in via Antoniazzi n. 71 – Conegliano - TV**

**1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Appartamento al piano primo con garage al piano terra compresi in un condominio denominato "Condominio Stefan", siti in Comune di Conegliano in via Antoniazzi n 71, in una zona residenziale che offre una buona dotazione di servizi, con un buon collegamento stradale e ciclo pedonale.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada pubblica.

**1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il lotto è composto da un appartamento ed un garage, identificati come segue al catasto fabbricati:

Comune di Conegliano - Catasto Fabbricati

Bene 1 appartamento al piano primo

**Sez. D Foglio 5 Mapp. 667 sub 7 cat. A/2 cl. 2 vani 6 R.C. € 604,25**

Bene 2 garage al piano terra

**Sez. D Foglio 5 Mapp. 667 sub 1 cat. C/6 cl. 4 15 mq R.C. € 54,85**

Nel compendio è compresa anche la quota proporzionale di comproprietà pari ad 1/6 degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza. Inoltre all'unità spetta il godimento esclusivo di una porzione di scoperto ad uso orto giardino identificata in tinta rossa nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "C" all'atto ai rogiti del Notaio E. Sartorio di Conegliano in data 2 aprile 1984 Rep. 65688, trascritto a Treviso il 27.04.1984 ai nn. 10118/8406.

**1.03 CONFINI**

Il mappale su cui insiste il fabbricato confina da nord in senso orario con:



mappali 897 (strada pubblica), 895, 670, salvo altri e più precisi.

#### **1.04 SERVITU' E VINCOLI**

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

#### **1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'intero compendio immobiliare risulta completamente in proprietà dell'esecutato 1 a seguito dell'atto di compravendita Notaio Gianluca Forte in Treviso del 02.08.2010 Repertorio 195348 registrato a Treviso il 09.10.2010 al n. 5136 Vol 1T, trascritto a Treviso in data 09.08.2010 ai nn. 30287/18729.

#### **1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

I beni oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultavano liberi, ancorché arredati. Non è stato tuttavia consegnato alcun contratto di locazione.

#### **1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE**

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 09.08.2010 ai nn. 30288/6858 per la somma complessiva di € 180.000,000, capitale € 100.000,00, spese € 80.000,00, a favore di Veneto Banca Spa con sede in Montebelluna (TV), C.F. 04167010265 a carico dell'esecutato in qualità di terzo datore di ipoteca, in forza di contratto di mutuo fondiario in data 02.08.2010 Rep. 195349 del Notaio Gianluca Forte in Treviso.
2. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 04.11.2013 ai nn. 31867/4519, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 18.10.2013, repertorio n. 3421/2013, per l'importo complessivo di € 85.000,00, capitale € 250.486,97 a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede



Orsago (TV) C.F. 03669140265, contro il debitore esecutato.

N.B.: si richiede l'iscrizione per il minor importo di € 85.000,00.

3. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 16.10.2014 ai nn. 27607/4249, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 19.05.2014, repertorio n. 396/2014, per l'importo complessivo di € 10.000,00, capitale € 4.523,97 a favore di [REDACTED] contro l'esecutato.
4. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 28.10.2015 ai nn. 31235/5260, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 23.07.2012, repertorio n. 476/2012, per l'importo complessivo di € 49.519,90, capitale € 35.564,17, interessi € 3.430,82, spese € 10.524,91 a favore di [REDACTED] contro l'esecutato.
5. **Pignoramento immobiliare** trascritto a Treviso in data 22.04.2016 ai nn. 12541/8615 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario di Treviso in data 21.03.2016 al n. 2475/2016 di repertorio a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede Orsago (TV) C.F. 03669140265, contro il debitore esecutato.

#### 1.08 SPESE CONDOMINIALI

Come comunicato dall'amministratore di condominio [REDACTED], risultano invece da saldare le spese condominiali dell'ultimo biennio per un importo di circa € 4.105,00, oltre ad € 1.529,00 di spese straordinarie sostenute sempre nell'ultimo biennio, per un importo complessivo di circa € 5.634,00.

#### 1.09 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto di un appartamento al piano primo con





garage al piano terra, compreso in un fabbricato condominiale denominato "Condominio Stefan", così composto:

- **Piano primo:** ingresso, soggiorno, cucina, bagno, tre camere e due terrazze (non presenti sull'accatastamento), per una superficie lorda commerciale di circa 94 mq con altezza di 2.80, considerando le terrazze in ragione di ¼ della superficie.
- **Piano terra:** Garage composto da vano unico con accesso dall'area scoperta, per una superficie lorda di circa 20 mq con altezza di 2.20m.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, con tamponamenti in muratura, solai in laterocemento e copertura a quattro falde, le finiture sono di un livello civile ed un po' datate, con serramenti in legno con vetro singolo ed avvolgibili in pvc, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nei bagni, parquet di legno nella zona notte, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con idropittura. Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico autonomo, termico centralizzato con radiatori e boiler elettrico per l'acqua calda, impianto di condizionamento con split, grado di manutenzione e conservazione dell'unità e del fabbricato normale.

#### **1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla visione del PI Piano degli Interventi vigente l'intero compendio immobiliare ricade in zona T2 AT07 Tessuto consolidato, regolamentata dall'Art. 29 delle NTO, inoltre l'area ricade all'interno delle Aree Vincolate ai sensi dell'Art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.

#### **1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI**

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



- Licenza edilizia pratica 17367/IV del 29.10.1969;
- Abitabilità del 12.02.1971 n. 31;

Quanto autorizzato corrisponde allo stato dei luoghi, unica difformità rilevata nell'accatastamento dell'appartamento mancano le terrazze, sarà pertanto necessario aggiornare la planimetria catastale con una spesa di circa € 500,00.

### **1.12 DIVISIBILITA'**

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

### **1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

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

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

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più



probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare. Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

**LOTTO UNO**

Abitazione P.1	mq 94 x €.	900,00=	€.	84.600,00=
Garage P. T	mq 20 x €.	450,00=	€.	9.000,00=
A dedurre costi variazione catastale			€.	-500,00=
<u>A dedurre spese condominiali non pagate</u>			€.	<u>-5.634,00=</u>
<b>TOTALE</b>			<b>€.</b>	<b>87.466,00=</b>

(euro ottantasettemilaquattrocentosessantasei/00)

**1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 20%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue :

**LOTTO UNO**

€ 93.600,00 – 20%=	€.	74.880,00=
A dedurre costi variazione catastale	€.	-500,00=
<u>A dedurre spese condominiali non pagate</u>	€.	<u>-5.634,00=</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€.</b>	<b>68.746,00=</b>

Che viene arrotondato convenzionalmente a:



**€ 68.000,00**

(Euro sessantottomila/00 )



**LOTTO DUE**

**BENI SITI IN VIA LEOPARDI N. 1 – SAN VENDEMIANO - TV**

**2.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Appartamento al piano primo con garage e cantina al piano interrato compresi in un condominio denominato "Cond. Genzianella", siti in Comune di San Vendemiano in via Leopardi n 1, in una zona residenziale che offre una buona dotazione di servizi, con un buon collegamento stradale.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada pubblica.

**2.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il lotto è composto da un appartamento, un garage ed una cantina, identificati come segue al catasto fabbricati:

Comune di San Vendemiano - Catasto Fabbricati

Bene 1 appartamento al piano primo

**Sez. A Foglio 4 Mapp. 809 sub 4 cat. A/2 cl. 1    7 vani    R.C. € 578,43**

Bene 2 cantina al piano interrato

**Sez. A Foglio 4 Mapp. 809 sub 32 cat. C/2 cl. 3    8 mq    R.C. € 19,01**

Bene 3 garage al piano interrato

**Sez. A Foglio 4 Mapp. 809 sub 37 cat. C/6 cl. 6    16 mq    R.C. € 42,14**

**2.03 CONFINI**

L'intero fabbricato confina da Nord in senso orario con i mappali 805, 1366, 136, 1225, 824, 922, salvo altri o variati.

**2.04 SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso agli immobili, come già detto, da via Leopardi laterale di via Garibaldi.



## 2.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intero lotto risulta completamente in proprietà dell'esecutato a seguito dell'atto di compravendita del Notaio Alberto Sartorio in Conegliano in data 12.12.2007 Repertorio n. 40973, trascritto a Treviso il 19.12.2007 ai nn. 60155/33181, registrato a Conegliano il 18.12.2007 al n. 6005 serie 1T.

## 2.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla proprietaria.

## 2.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- 1. Ipoteca volontaria** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 27.01.2012 ai nn.3009/358 per la somma complessiva di € 215.000,000, capitale € 205.440,77, a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede in Orsago (TV), C.F. 03669140265 a carico dell'esecutato, in forza di ipoteca volontaria in data 19.01.2012 Rep. 12219 del Notaio Claudio Volpe in Fontanafredda (PN).
- 2. Pignoramento immobiliare** trascritto a Treviso in data 25.10.2012 ai nn. 32150/23419 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario di Treviso in data 21.09.2012 al n. 158/2012 di repertorio a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato.
- 3. Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 16.10.2014 ai nn. 27607/4249, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 19.05.2014, repertorio n. 396/2014, per l'importo complessivo di € 10.000,00, capitale € 4.523,97 a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato.
- 4. Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 28.10.2015 ai nn.



31235/5260, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 23.07.2012, repertorio n. 476/2012, per l'importo complessivo di € 49.519,90, capitale € 35.564,17, interessi € 3.430,82, spese € 10.524,91 a favore di [REDACTED] contro l'esecutato.

**5. Pignoramento immobiliare** trascritto a Treviso in data 22.04.2016 ai nn. 12541/8615 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario di Treviso in data 21.03.2016 al n. 2475/2016 di repertorio a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede Orsago (TV) C.F. 03669140265, contro il debitore esecutato.

## 2.08 SPESE CONDOMINIALI

Come comunicato dall'amministratore di condominio [REDACTED] i versamenti delle spese condominiali risultano regolari.

## 2.09 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto di un appartamento al piano primo (scala A) con garage e cantina al piano interrato, compreso in un fabbricato condominiale denominato "Condominio Genzianella", così composto:

- **Piano primo:** ingresso, cucina, soggiorno, bagno, wc, tre camere e tre terrazze, per una superficie lorda commerciale di circa 116 mq con altezza di 2.70, considerando le terrazze in ragione di ¼ della superficie.
- **Piano interrato:** Garage composto da vano unico, per una superficie lorda di circa 16 mq con altezza di 2.50m.
- **Piano interrato:** Cantina composta da vano unico, per una superficie lorda di circa 8 mq con altezza di 2.50m.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, con tamponamenti in muratura con interposto isolamento, solai in laterocemento e copertura a due falde, le



finiture sono di buon livello, con serramenti in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc, porte interne in legno, pavimenti parte in piastrelle di ceramica e parte in parchetti di legno, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con idropittura. Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico, termico autonomi, impianto di condizionamento con split, grado di manutenzione e conservazione dell'unità e del fabbricato buono.

#### **2.10 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla visione del P.I. Piano degli Interventi vigente nonché dalla lettura delle NTO l'intero compendio immobiliare ricade in ZTO C2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi non edificate, regolamentate dall'articolo 15.

#### **2.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI**

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

- Concessione edilizia n. 14/1 prot. n. 62 del 27.03.1980;
- Abitabilità n. 14/1 del 10.12.1981;
- Manutenzione straordinaria autorizzazione n. 4403/92 del 18.06.1992.

Quanto autorizzato corrisponde allo stato dei luoghi, unico rilievo dovuto ad un errore grafico, nella pianta del progetto autorizzato risulta una finestra spostata rispetto alla realtà, mentre nei prospetti risulta tutto regolare. Sentito il responsabile dell'ufficio tecnico non è necessaria nessuna sanatoria.

#### **2.12 DIVISIBILITA'**

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

#### **2.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni





assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla lettura delle visure e mappe catastali ed ai P.R.G. P.I. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

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

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio e agrario, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

È doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare. Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:



**LOTTO DUE**

Abitazione P.1	mq 116 x €.	1.100,00=	€.	127.600,00=
Garage P. S1	mq 16 x €.	500,00=	€.	8.000,00=
Cantina P. S1	mq 8 x €.	500,00=	€.	4.000,00=
<b>TOTALE</b>			<b>€.</b>	<b>139.600,00=</b>

(euro centotrentanovemilaseicento/00)

**2.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 20%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue, :

**LOTTO DUE**

€ 139.600,00 – 20%= €. 111.680,00=

Che viene arrotondato convenzionalmente a:

**€ 111.000,00**

(Euro centoundicimila/00 )

**3.00 CONCLUSIONI**

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

Conegliano, 2 agosto 2017

Il perito stimatore

Dott. ing. Massimo MARIO



## **ALLEGATI**

### **LOTTO 1**

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione edilizie e stralcio PI;
- Titolo di proprietà

### **LOTTO 2**

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione edilizie e stralcio PI;
- Titolo di proprietà





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DECRETO LEGGE 17 APRILE 1960, n. 1821

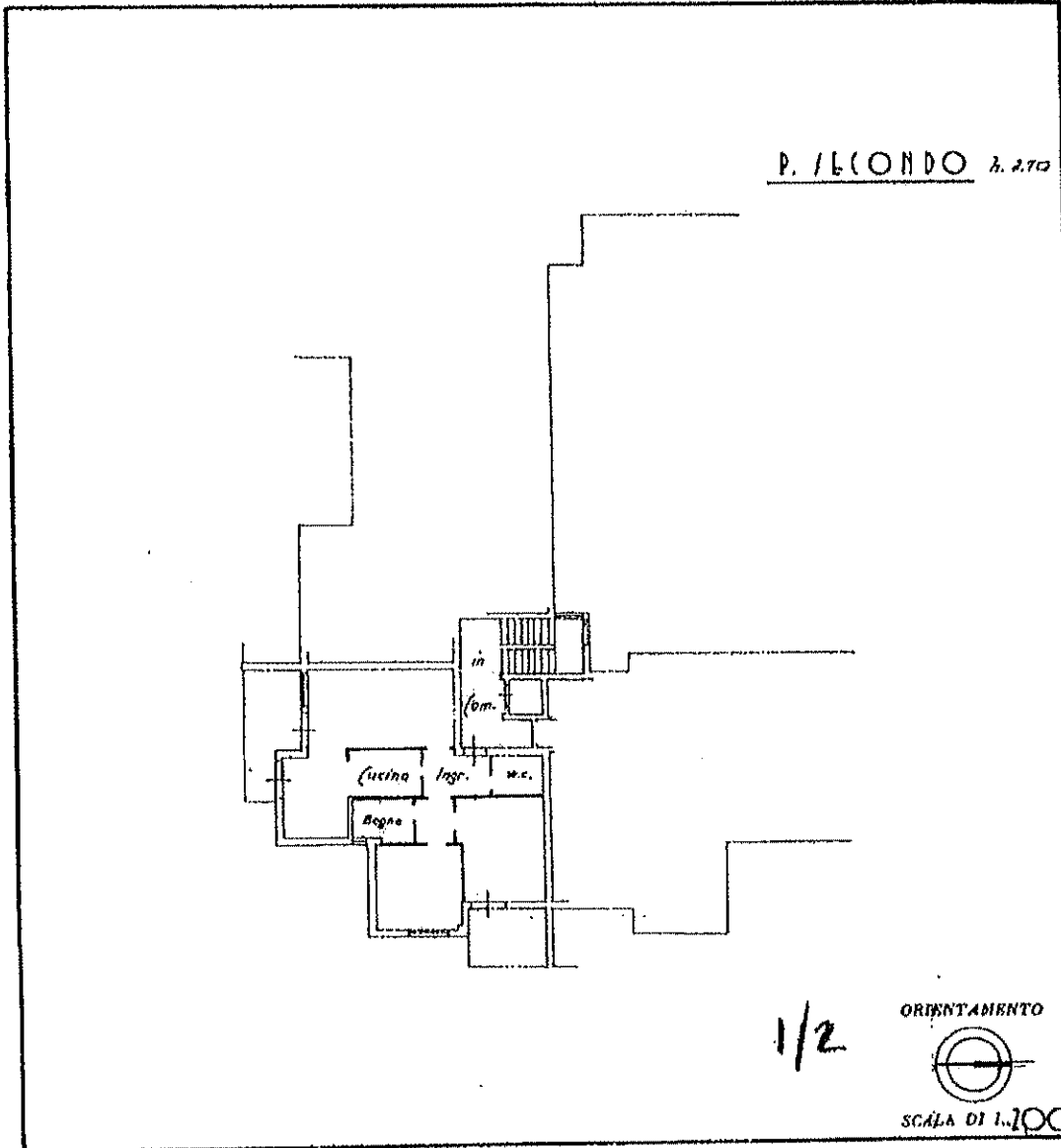
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CONEGLIANO** Via **C. Battisti**

1460/14

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Treviso



Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 07/04/2016 - Comune di CONEGLIANO (CVST) - S. U. - E. - Foglio: 5 - Particella: 460 - Subalterno: 14 - CENSARE BATTISTI n. 7/A piano: S1-2 scala: B;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

ES/460/14

ELIOGRAFIA TREVISO

Compilata dal Architetto  
Mario Cifolin  
(Titol. n. 1000 e 10000 del Treviso)

Iscritto all'Albo de  
della Provincia di Padovana

Data 17 novembre 1979

Firma: Mario Cifolin

10 cm

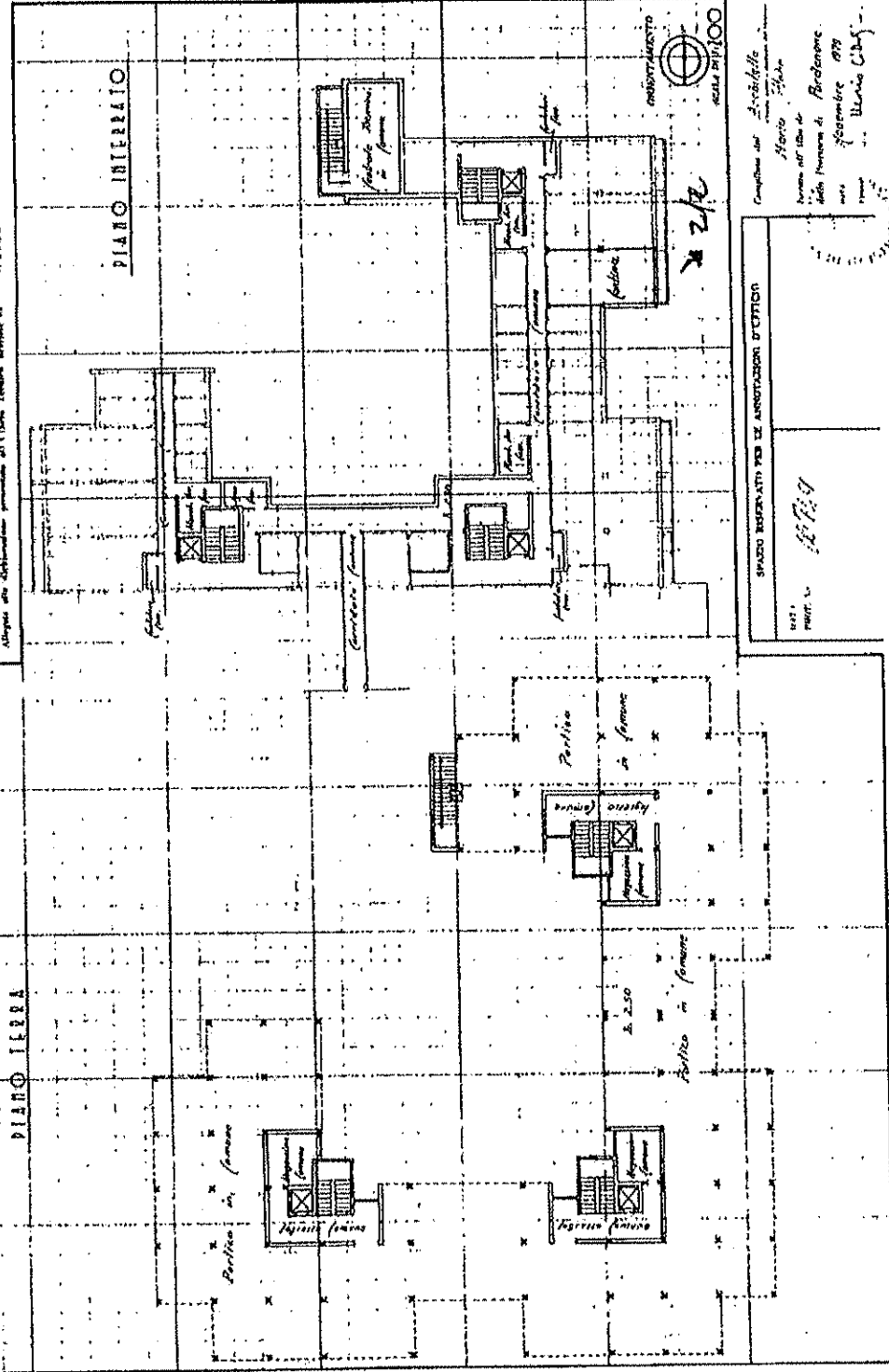
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
Comune di CONEGLIANO



14.2

Situazione al 07/04/2016 - Comune di CONEGLIANO (CS97) - Sez. Urb. E - Foglio: 5 - Particella: 460 - Subalterno: 14.2  
CESARE BATTISTI n. 7/A int. n. 512 scilicet R.

Manuale dell'utente del Catasto Edilizio Urbano  
Allegato alla Circolare Ministeriale n. 275/74



Completato dal  
Architetto  
Mario  
Bianchi  
Il giorno 10/12/1979  
alla presenza di  
Messa C. B. G.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
14.2  
14.2/19

Regione 148 - Roma

Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Comune di CONEGLIANO (CS57) -< Sez. Urb. E. - Foglio: 5 - Particella: 460 - Subalterno: 56 >



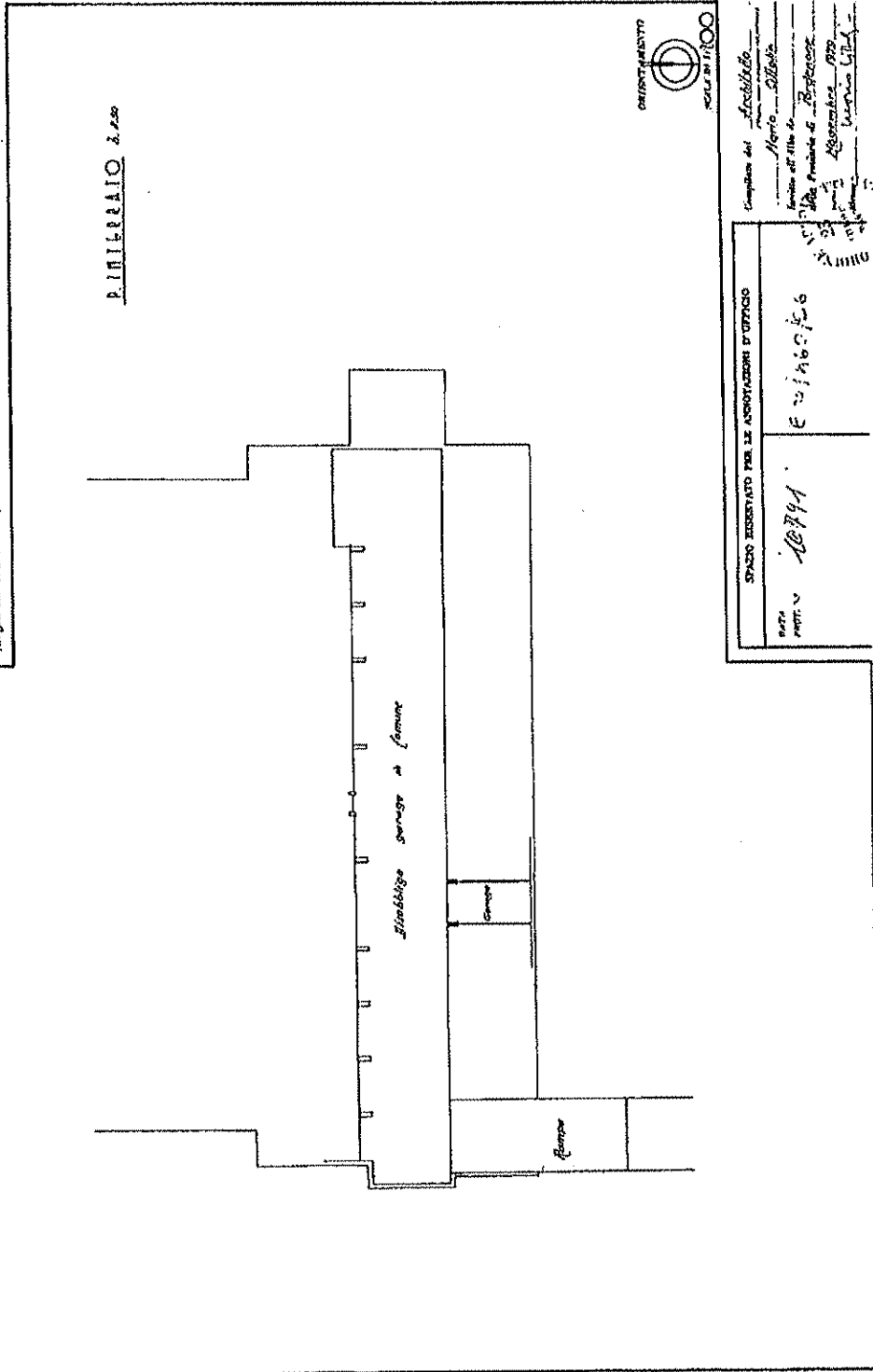
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Finalmente definitivamente ed in Comune di CONEGLIANO - P.le. S. Ruffini

1/25

Finalmente definitivamente ed in Comune di CONEGLIANO - P.le. S. Ruffini  
Data: \_\_\_\_\_  
Allegato alla deliberazione provinciale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: \_\_\_\_\_  
 F. 10791  
 E 21465/56

10791

COMUNE DI CONEGLIANO

Completato dal: Archit. E. ...  
 Revisione del: Archit. ...  
 Per: Provincia di ...  
 Assessorato: Assessorato ...  
 Ufficio: Ufficio ...

10 metri

lotto 2

Data presentazione: 26/03/1971 - Data: 09/05/2017 - n. T384197 - Richiedente: MRAMSM46D21C920S

MODULARIO  
P. - Col. A. F. - III  
P. n. 0101148



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

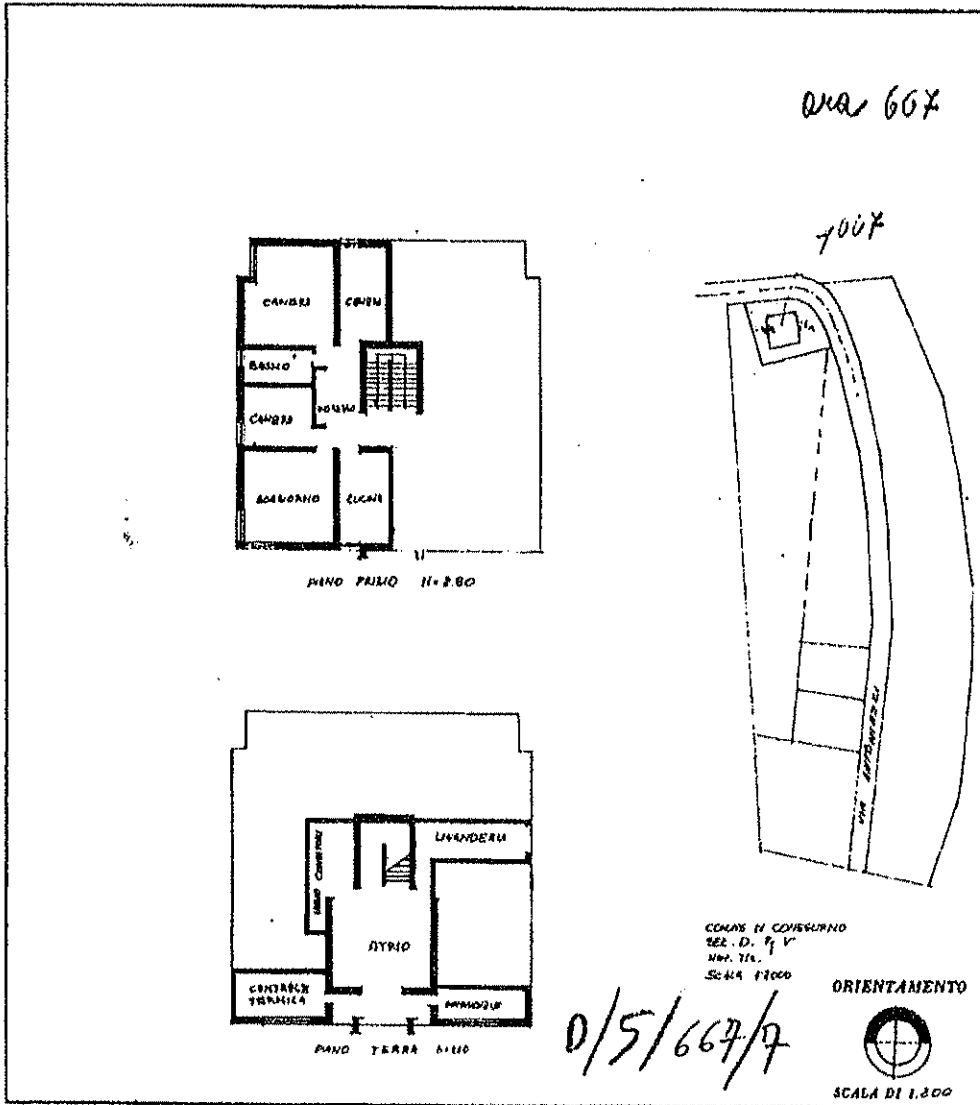
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1970, N. 311)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CONEGLIANO Via ANTONIAZZI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

2540

Compilata dall' ARCHITETTO  
(Indicare nome e cognome del tecnico)  
NEBINO NEGHELLI  
iscritto all'Albo degli ARCHITETTI  
della Provincia di TREVISO  
DATA 02.1971  
Firma: [Signature]  
P. M. Marchigiano

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2017 - Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 5 - Particella: 667 - Subalterno: 7 >  
VIA EMILIO ANTONIAZZI piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/03/1971 - Data: 09/05/2017 - n. T384197 - Richiedente: MRAMSM46D21C920S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



LOTTO 9.

Data presentazione: 26/03/1971 - Data: 09/05/2017 - n. T384196 - Richiedente: MRAMSM46D21C920S

MODULABIO  
P. n. 032 2167

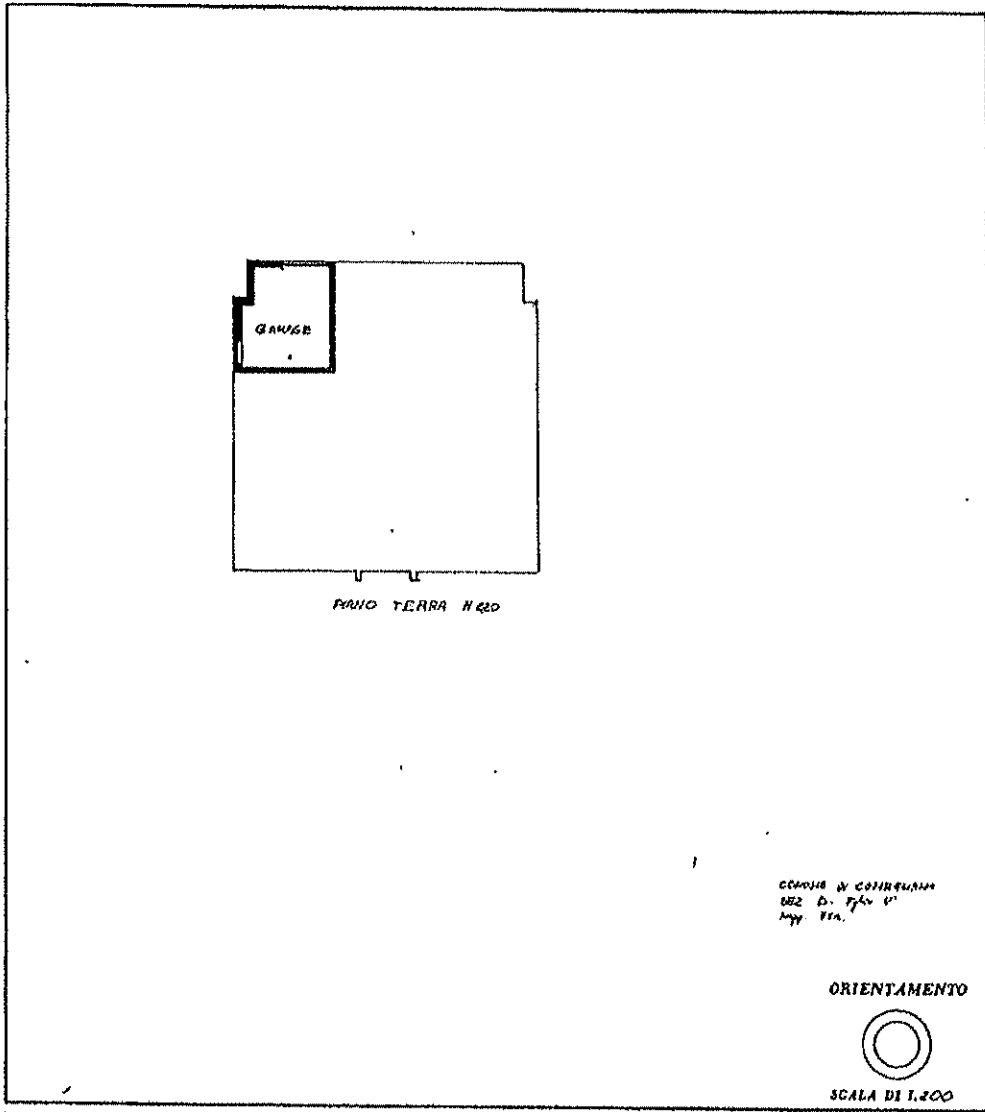


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(L. 1830/1969 e D.M. 11/11/71)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CONEGLIANO Via ANTONIAZZI  
Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	<u>0/5/867/1</u>
------------------	------------------

Compilata dall' ARCHITETTO  
NE PINGA MARINETTA BRULLO  
Iscritta all'Albo degli ARCHITETTI  
della Provincia di TREVISO  
DATA 12/2/1971  
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2017 - Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 5 - Particella: 667 - Subalterno: 1 >  
VIA EMILIO ANTONIAZZI piano: I;

Ultima planimetria in atti

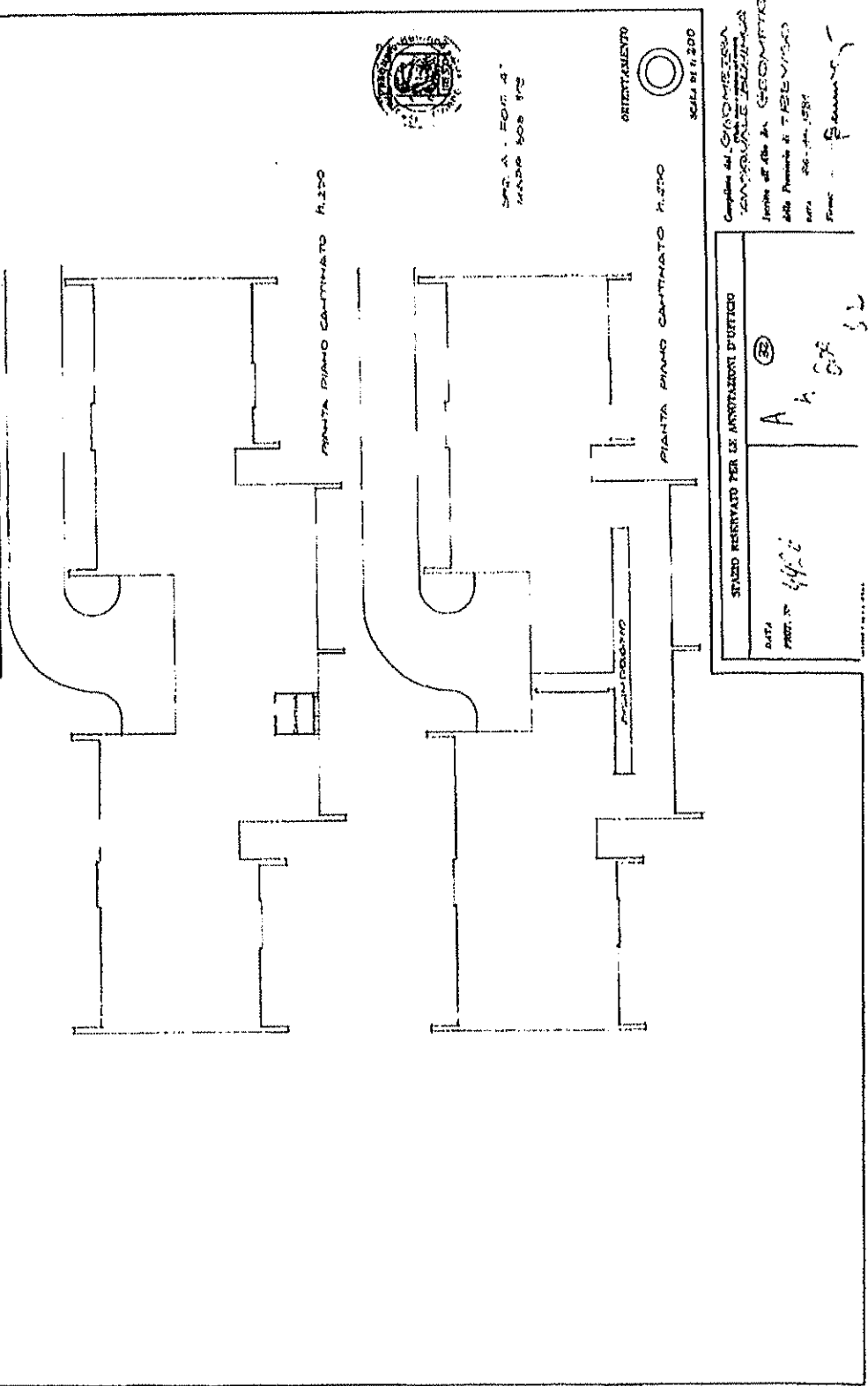
Data presentazione: 26/03/1971 - Data: 09/05/2017 - n. T384196 - Richiedente: MRAMSM46D21C920S  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)







MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEI CATASTI E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI  
 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
 Pianoimetria dell'immobile sita nel Comune di SAN VENDEMIANO - Via GARIBOLDI n. 4 -  
 Direzione Provinciale del Catasto di SAN VENDEMIANO - Via GARIBOLDI n. 4 -  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esiale di SAN VENDEMIANO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2017 - Comune di SAN VENDEMIANO (382) - < Sez. Urb. A - Foglio: 4 - Particella: 809 - Subalterno: 32 >  
 VIA GARIBOLDI piano: S1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/12/1981 - Data: 09/05/2017 - n. T384201 - Richiedente: MRAMSM46D21C920S  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X512) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



