

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 441/2023 R.G.E. promossa da:

ESECUTANTE

Contro

ESECUTATO

G.E. : Dott. PAOLA TORRESAN

Esperto Estimatore: Arch. GATTO PAOLO



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI
ex art.173.bis disp. att. c.p.c.

TRIBUNALE DI TREVISO

Es. imm. N. RGE. 441/2023

Sezione Esecuzioni Immobiliari

	INDICE	<i>pag. 2</i>
	<i>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI Incarico-Quesito Premessa Comoda divisibilità degli immobili Creditori intervenuti Creditori non intervenuti</i>	<i>pag.5</i>
	<i>LOTTO UNICO</i>	<i>pag. 8</i>
<i>1</i>	<i>INDIVIDUAZIONE DEI BENI Introduzione Agenzia del Territorio Identificazione catastale Confini Attuale intestazione</i>	<i>pag. 8</i>



	<i>Conformità Catastale</i>	
3	<i>SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE</i> <i>UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-</i> <i>TERRITORIO</i> <i>Titoli di provenienza</i> <i>Servitù e precisazioni immobiliari</i> <i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i> <i>Oneri e pesi di carattere economico</i>	<i>pag. 11</i>
4	<i>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i> <i>Caratteri generali del fabbricato</i> <i>Abitazione, unità imm. sub.5</i> <i>Piano interrato-magazzini</i> <i>Vano centrale termica</i> <i>Garage, unità imm. sub.6</i> <i>Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e</i> <i>degli immobili pignorati</i>	<i>pag. 14</i>
5	<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i>	<i>pag. 18</i>
6	<i>CONTRATTO DI LOCAZIONE</i>	<i>pag. 18</i>
7	<i>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA</i> <i>URBANISTICA</i> <i>Destinazione urbanistica</i> <i>Pratiche edilizie</i> <i>Provvedimenti sanzionatori</i> <i>Conformità dei fabbricati</i>	<i>pag. 19</i>



8	<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</i>	<i>pag. 24</i>
9	<i>CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI</i> <i>Stima dell'immobile</i> <i>Consistenza analitica e Valutazione</i>	<i>pag. 24</i>
10	<i>DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE</i>	<i>pag. 32</i>
	<i>Elenco allegati</i>	<i>pag. 34</i>
	<i>Allegati</i>	

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 441/2023 promossa da:

-ESECUTANTE

Contro

- ESECUTATO



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto **Arch. PAOLO GATTO**, professionista con studio in Treviso, via Borgo Fiume 35, a seguito della nomina conferita dal Sig. **G.E. Dott. Paola Torresan** in data 02.08.2024 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione C.p.c.**

PREMESSA

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva ad accertare quanto richiesto in via preliminare dal Giudice, ossia a rispondere al seguente quesito: *"l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato"*. Sulla base delle informazioni reperite effettuando accesso agli atti presso il "Servizio Attività Edilizia" del Comune di Spresiano (Tv) si è constatato che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in tutto o in parte con risorse pubbliche. Pertanto lo scrivente ha proseguito le operazioni di stima e ha redatto la presente relazione di stima.

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE di cui all'art. 567, 2 comma c.p. c.

Lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il creditore procedente ha depositato un certificato notarile risalente a Gennaio 2024 (v. allegato ALL.04), per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità (successive alla data di detto certificato) ha provveduto ad effettuare una nuova verifica presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si veda l'ispezione ipotecaria aggiornata riportata nell'allegato ALL.04) constatando che, dalla data della trascrizione del pignoramento al 25.01.2025, non sono state presentate ulteriori formalità. Riscontrava altresì



presenza di tutta la documentazione tecnica (piante catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché del titolo di provenienza originario dell'immobile. Il sottoscritto, pertanto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue precisando che **i beni in oggetto della presente esecuzione fanno parte, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, di un lotto.**

Si precisa che l' ESECUTATO Sig. [REDACTED]
residente [REDACTED]

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”.*

Considerato che il valore di stima di un bene, *“tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*, deve individuare il grado di apprezzamento ordinario del mercato, e in base a quanto sopra esposto, il sottoscritto esperto estimatore, tenuto conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi, **rilievi eseguiti** e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che **i beni in oggetto della presente relazione sono tali da formare per caratteristiche intrinseche e per tipologia LOTTO UNICO** che comprende: appartamento ad uso civile



abitazione posto ai piani primo e secondo, con ingresso indipendente al piano terra e da un garage a piano terra, facenti parte di un fabbricato a più alloggi, sito in Comune di Spresiano (Tv) in località Visnadello (Tv) Via XXIV Maggio al civico n. 1 (v. *all.doc. fot. e planimetrie*).

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura in epigrafe, alla data del 30.09.2024 previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, è presente:

1. Il procedente **ESECUTANTE** con sede legale in Napoli (NA), via Santa Brigida n. 39, cod. fisc. [REDACTED], iscritta nel Registro delle Imprese di Napoli al n. 1635/89, n. R.E.A. [REDACTED], iscritta all'Albo degli Intermediari Finanziari ex art. 106 D.Lgs. n. 385/1993 al n. 6 Cod. ABI [REDACTED], al n. 6 Cod. Abi [REDACTED], cessionaria dei crediti del patrimonio destinato Gruppo Veneto con comunicazione in data 11.4.2018 sul sito della Banca d'Italia, tra i quali i crediti già di Veneto Banca S.p.A. con sede in Montebelluna (TV), Piazza G.B. Dall'Armi n. 1, cod. fiscale e partita IVA e numero d'iscrizione del Registro Imprese di Treviso n. [REDACTED] e REA n. TV-[REDACTED], in attuazione del D.L. 25.6.2017 n.99 convertito in legge 31.7.2017 n. 121, e del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 22.2.2018, e per essa la Società IFIS NPL SERVICING S.P.A. con sede legale in Mestre (VE), Via Terraglio n. 63 codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Venezia - Rovigo [REDACTED] partecipante al gruppo Partita IVA [REDACTED] iscritta all'Albo degli intermediari finanziari di cui all'articolo 106 TUB, società con socio unico Ifis Npl Investing S.p.A., appartenente al Gruppo Banca Ifis e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Banca IFIS S.p.A., nella qualità di mandataria, in virtù di procura speciale conferita da Amco Spa con atto autenticato dal notaio Angelo Busani di



Milano in data 17.01.2023 rep. 57.307 racc. 26.763, rappresentata e difesa - in virtù di delega rilasciata dalla [REDACTED]

[REDACTED] giusta procura rilasciata in data 5.08.2022 rep. 44.415 racc. 16.818 notaio Angelo Ausilio di Mestre - dall'Avv. [REDACTED]

[REDACTED] con domicilio eletto presso lo studio dell'Avv. [REDACTED]

[REDACTED] in Treviso, Corso del Popolo n. 35, giusta mandato in calce all'atto di precetto notificato.

Verbale di pignoramento 5 dicembre 2023 rep. 8507.

BENI PIGNORATI IN COMUNE DI SPRESIANO (TREVISO)

LOTTO UNICO

l' ESECUTATO Sig. [REDACTED] residente

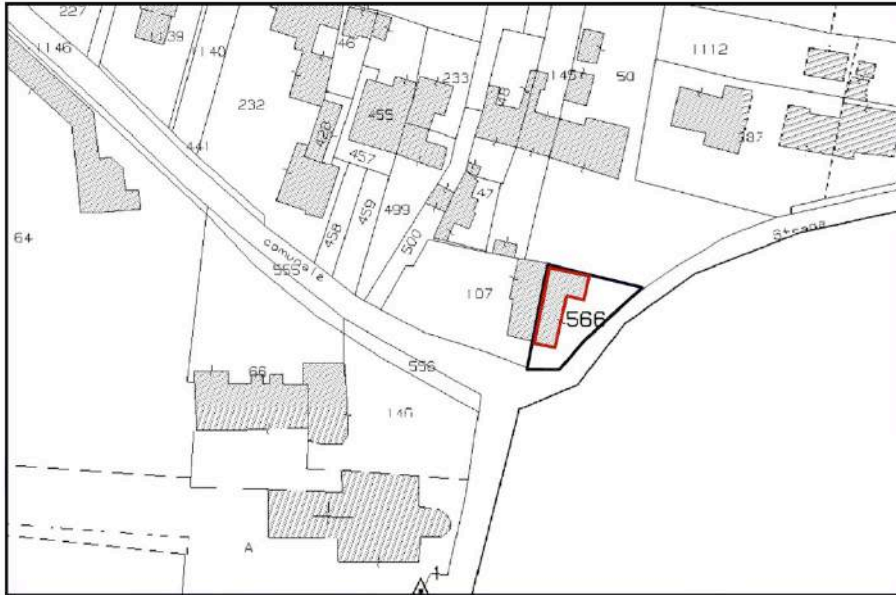
[REDACTED] sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso è **proprietario per la quota di 1/1 del diritto della piena proprietà** dei beni siti a Spresiano (Tv) descritto come segue:

1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

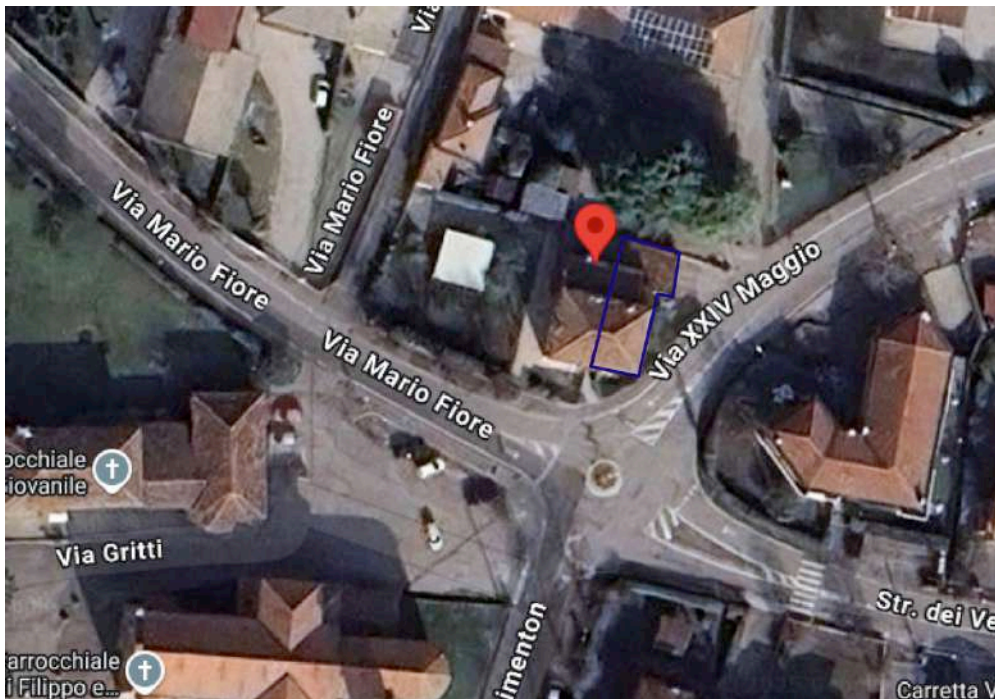
1.1 INTRODUZIONE

Trattasi di appartamento ad uso “*civile abitazione*” posto ai piani primo e secondo, con ingresso indipendente al piano terra e da un pertinenziale garage a piano terra, edificato ante 1968 e ristrutturato negli anni '90 che si presenta in buone condizioni di manutenzione, facenti parte di un fabbricato a più alloggi, sito in Comune di Spresiano (Tv) in località Visnadello (Tv) Via XXIV Maggio al civico n. 1, cui sono ubicati i beni oggetto di stima; è indicato nelle planimetrie seguenti:





ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

1 - AGENZIA DEL TERRITORIO



1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è censita come segue:

CATASTO FABBRICATI Comune di Spresiano (Tv)

Sezione C, Foglio 1 (*v. all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

particella **n. 566 Sub 5**, cat. A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5 vani, Superficie Catastale:

totale: mq 107 escluse aree scoperte: mq 107, rendita € 383,47 sita alla via Mario Fiore piano

T- 1- 2

particella **n. 566 Sub 6**, cat. C/6, Cl. 4, Consistenza mq 21, Superficie Catastale: totale: mq

21, rendita € 43,38 sito alla via Mario Fiore piano T

CATASTO TERRENI Comune di Spresiano (Tv)

Foglio 22

particella **n. 566**, Ente urbano are 03 ca 00

(*v. all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

1.2 CONFINI

Al Catasto Terreni

Foglio 22

L'immobile, particella **n. 566**, confina da nord in senso orario, con particella **n. 50**, con la **strada** e con la particella 107.

1.3 ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati alla data del 06.02.25 gli immobili, oggetto della procedura eretti

sopra l'area identificata al Catasto Terreni come sopra, sono intestati a:

ESECUTATO Sig. [REDACTED]

[REDACTED] (*v. all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*).

1.4 CONFORMITA' CATASTALE

Le unità immobiliari (particella 566 sub 5 e sub 6) come rilevate nel sopralluogo in data 08.11.2024 non presentano difformità rispetto alla planimetria catastale depositate presso il



Catasto Fabbricati in data 09.07.1993 .

3 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO - TERRITORIO

3.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari del presente Lotto unico, **presenti nel fabbricato soprarichiamato**, sono state acquisite dall' ESECUTATO Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] resident [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita in data 28.10.2009, Rep. n. 60903, Racc. n. 15927 del Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, registrato a Treviso il 28.10.2009 n. 18917 serie 1T, con il quale l'esecutato accetta e acquista i beni oggetto della presente procedura esecutiva per la quota indivisa di 1/1 della piena proprietà.

- Nell'atto di proprietà all'art. 11 si legge che:”.....l'esecutato dichiara di non essere titolare –esclusiva o in comunione con il coniuge – del diritto di proprietà, usufrutto, uso abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto” (v. *all.5 – Atto di Compravendita*).

3.2 – SERVITU', E PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Nell'atto di proprietà all'art. 3 si legge che: il ”..... trasferimento di quanto in oggetto viene fatto a corpo e non a misura, nello stato di di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come la parte venditrice ha in proprietà, nulla escluso od accettato non sono state reperite indicazioni relative a vincoli o servitù. Si segnala inoltre che le identificazioni dei subalterni catastali riportati nel Decreto di trasferimento non coincidono con quelli riportati negli elaborati catastali, poichè, successivamente all'atto di acquisto da parte degli esecutati, sono state introdotte variazioni catastali, che hanno comportato la soppressione di alcuni subalterni e la creazione di nuovi subalterni (v. *all. n. 1 visura catasto fabbricati e catasto terreni*).



3.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale Di Treviso – Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, le seguenti formalità pregiudizievoli (v. *all. 4 Visure di aggiornamento al 30.09.2024 C. RR.II.*)

TRASCRIZIONI

Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto Piena Proprietà	Quota	DEBITORE
						1/1	
					PROPRIETA	1/1	ESECUTATO
02/01/2024	6	2	Atto Giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in ATTO ESECUTIVO e CAUTELARE in data 05/12/2923, no.8507 di Rep. del Tribunale di TREVISO c.f. [REDACTED]	ESECUTANTE. con sede in NAPOLI (NA) c.f. [REDACTED]	Catasto Fabbricati - Comune di Spresiano, Sez C Foglio 1 Immobile n. 1: particella n. 566 Sub 5, cat. A/3-abitazione di tipo economico, Consistenza 5,5 vani, sita alla via Mario Fiore, piano T-1-2 Immobile n. 2: particella n. 566 Sub 6, cat. C/6-stalle,scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 21 mq., sita alla via Mario Fiore, piano T		

ISCRIZIONI



Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	CAPITALE	IPOTECA	BENI		
							DIRITTO	QUOTA	DEBITORE
28/10/2009	40048	9096	Ipoteca volontaria atto del 21/10/2009 Rep. N. 60904/15928 di Ferretto Lorenzo, Notaio in Treviso (TV)	VENETO BANCA S.P.A. con sede in Montebelluna (TV)	Euro 140.000,00	Tasso annuo 2,618% totale Euro 252.000,00	Catasto Fabbricati - Comune di Spresiano, Sez C Foglio 1 Immobile n. 1: particella n. 566 Sub 5, cat. A/3-abitazione di tipo economico, Consistenza 5,5 vani, sita alla via Mario Fiore, piano T-1-2 Immobile n. 2: particella n. 566 Sub 6, cat. C/6-stalle,scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 21 mq., sita alla via Mario Fiore, piano T		
				c.f. XXXXXXXXXX			Piena Proprietà	1/1	ESECUTATO
			L'ipoteca si estende alla comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1100 e seguenti C.C., nonché alla vigente regolamentazione legale o convenzionale della comunione.						

3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Trattasi di un appartamento inserito in una porzione di fabbricato costituito da 2 unità (un appartamento al piano terra e un appartamento a piano primo e secondo con garage ed ingresso a piano terra) e da quanto è stato possibile accertare non risulta costituito un condominio, pertanto non vi è evidenza di oneri e pesi di carattere economico, fatto salvo il pignoramento.

4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto consiste in un'abitazione (sub 5) al primo e secondo piano di un fabbricato ubicato in via XXIV Maggio n. 1 in località Visnadello, frazione di Spresiano



(Treviso) con garage a piano terra (v. *all. doc. fotografica*). L'immobile è dotato d'ingresso pedonale indipendente su via XXIV Maggio. Le unità immobiliari oggetto di stima sono all'interno di un fabbricato sviluppato su due livelli fuori terra, costituito da due unità residenziali. Orientato secondo l'asse nord-est/sud-ovest, il fabbricato ha una pianta rettangolare; è stato costruito ante 1967 e ultimato nel 1993, ampliato e ristrutturato giusta **concessione edilizia n. 314/84** del 14.03.1985 e successive variazioni, **n. 92/010** del 16.06.1992, **n. 92/231** del 14.01.93, **n. 93/63** del 26.06.93 con rilascio **Licenza di abitabilità del 29.06.1993** con destinazioni d'uso residenziali, produttive, attività ricettivo alberghiere, attrezzature pubbliche, di interesse generale e infrastrutturali individuate nel Piano degli Interventi del Comune di Spresiano (Tv) adottato con D.C.C. n. 30 del 28 Luglio 2022 all'interno del sistema insediativo "*TCM 4/b*" *TESSUTI CONSOLIDATI MARGINALI O DISOMOGENEI* (v. *all. n. 7 Estratto PRG e NTA- Certificato di destinazione urbanistica*). Il fabbricato è situato nella frazione di Visnadello a Est della SS 13 (Pontebbana), di collegamento con Treviso (Tv) e Conegliano (Tv) non distante dal casello autostradale di Treviso Nord - Uscita A27.

La zona è dotata di servizi di supporto alla residenza nelle immediate vicinanze; l'aspetto delle zone circostanti è gradevole in quanto gli edifici contermini presentano un aspetto decoroso ed in generale un buono stato di manutenzione nei pressi della chiesa parrocchiale, intitolata ai Santi Filippo e Giacomo (v. *all. doc. fotografica*).

Caratteri generali del fabbricato

L'edificio, di cui sono parte i beni oggetto di relazione, si sviluppa su due livelli fuori terra ortogonalmente alla via pubblica con un'accessibilità meccanica e pedonale, opportunamente separate (v. *all. doc. fotografica*).

Le strutture portanti del fabbricato ad uso residenziale sono di tipo tradizionale e sono costituite dai seguenti materiali:

Le fondazioni: continue perimetrali ed interne in calcestruzzo modestamente armato data la



loro relativa importanza statica.

Scala interna di servizio: in muratura con gradini in cemento armato incastrati.

Solai: struttura mista di laterizio e cemento armato, ad armatura parallela, dello spessore di cm. 16 + 4 di cappa.

Tetto: parte a due e parte a quattro falde in struttura mista di laterizio e cemento armato, dello spessore di cm. 16 + 4 di cappa e con manto di copertura in tavelloni poggianti su muretti e soprastanti tegole di cemento. Una piccola parte di tetto è realizzata in solaio di laterocemento dello spessore di cm. 12 + 4 sempre con manto in tegole di cemento.

Muratura: per i muri esterni, in bimattoni multiferi dello spessore di cm. 26; le pareti divisorie sono in laterizio forato di tipo leggero e dello spessore di cm. 8.

Finiture esterne: costituite da facciate esterne intonacate, con finitura di tipo tradizionale con malta di cemento e rivestimento pittorico con colore tenue; grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Tutti gli infissi esterni sono eseguiti in legno con oscuri del tipo a libro.

Fossa settica Imhoff.

Lungo il confine a Nord, sud, Est, Ovest l'area scoperta è delimitata da una recinzione con base in muratura in cls e fondazione in C.A. e parte superiore con rete metallica. la delimitazione tra le varie unità abitative è data da una con rete metallica plastificata.

L'accesso pedonale avviene da XXIV Maggio sul lato Sud. È presente un'area esterna comune sul lato Est in Via XXIV Maggio con pavimentazione in moduli di cls antisdrucciolevole fruibile anche da persone con ridotte capacità motorie di accesso carraio ai garages.

Abitazione (unità imm. sub 5)

L'accesso principale alla porzione fabbricato residenziale, avviene da Via XXIV Maggio tramite un marciapiede ed un percorso pedonale che da accesso all'abitazione, piastrellato in moduli di mattonelle di cemento e graniglia (*v. all. doc. fot n.ri 1,14*).

Si sviluppa al piano terra e primo piano e piano secondo per una **superficie lorda** di



complessivi **mq 107** circa; le altezze interne sono di m 2,60 circa. La **superficie lorda** del garage a piano terra è pari a mq 21 circa, con altezza interna di m 2,40.

La superficie utile complessivamente mq 72,97; la superficie utile del garage pari a mq 20.

L'abitazione usufruisce di un triplo affaccio.

Si tratta di un'abitazione, che si sviluppa al piano terra, primo e secondo ove risultano comuni le murature perimetrali poste a Ovest con l'edificio contiguo.

Attraverso la porta d'ingresso posta al piano terra sul lato Sud del fabbricato si accede ad un androne che conduce all'abitazione; da una scala interna in cls rivestita in grès (v. *doc. fot. n.ri.15,16*) si viene immessi nella zona giorno dell'abitazione, ove si trova un piccolo vano di ingresso di disimpegno che suddivide due zone funzionali: un ampio soggiorno a Sud e la cucina a Nord ove è collocata la caldaia; lo stesso disimpegno conduce ad un bagno (v. *doc. fot n.23*).

Dal vano d'ingresso attraverso la scala si accede alla zona notte, posta al piano secondo, che comprende un disimpegno di collegamento, che conduce ad una camera matrimoniale, ad un bagno ed a una camera singola (v. *all. doc. fotografica*)

Le **finiture interne** del fabbricato possono così sintetizzarsi:

Piano primo e secondo

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione. Le pareti ed il soffitto intonacati a civile e tinteggiati di recente non denotano segni di usura/degrado.

Scala interna di collegamento fra un piano e l'altro dell'abitazione in cls: alzata e pedata rivestita in piastrelle in grès e corrimano in legno (v. *all .doc. fot. n.ri15,16,24*).

- pavimenti: piastrelle di gres in ingresso, cucina e soggiorno piastrelle di grès nel bagno al primo piano; parquet lignei nelle due camere, piastrelle di grès nel bagno al secondo piano.
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato; i bagni presentano rivestimento in piastrelle in gres di medio formato sia a pavimento che a parete, così



come la parete della zona cottura.

- infissi interni: porte interne lignee tamburate.
- infissi esterni: infissi in legno e vetrocamera, portone di ingresso in legno massello.
- Oscuranti: scuri in legno con chiusura “*a libro*”.
- impianti: sono stati realizzati sotto traccia; impianto telefonico, citofonico, Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia di tipo tradizionale installata in un vano ripostiglio ad anta in cucina (non è presente libretto della caldaia). L'immobile presenta corpi scaldanti costituiti da radiatori in acciaio a piastra con regolazione della temperatura ambiente tramite termostati ambiente ed è dotato di impianto di climatizzazione estiva a split, con due terminali posizionati uno nel soggiorno e uno nel vano disimpegno della zona notte e macchina esterna.
- Impianto di antenna per ricezione Tv terrestre, impianto idrico da acquedotto, boiler elettrico per acqua calda sanitaria. L'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alle condotte comunali.
- Impianto fognario: autorizzato a dispersione nella fognatura consortile;
- smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi: con fossa biologica a decantazione con scarico al collettore stradale;

I bagni sono dotati di normali sanitari quali wc, bidet, lavandino e doccia, con rubinetteria dotata di miscelatori; nel bagno a piano secondo è presente inoltre una vasca idromassaggio (v. *doc. fot. n.ri 30,31*) Complessivamente il bene in oggetto si presenta in discrete condizioni conservative; nel suo complesso ha finiture interne in stile moderno di recente realizzazione in discreto stato di conservazione e necessita di semplici interventi manutentivi, come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata.

Garage (unità imm. sub 6)

Ubicato al piano terra, il garage ha una **superficie lorda di mq 21** circa e **altezza interna** pari



a **mt 2,50** circa; costituisce un vano unico accessibile dal lato Est di Via XXIV Maggio in continuità con il garage adiacente di altra proprietà (v. *doc. fot. n.ri 32,33,34*).

Il portone d'ingresso al garage carraio è dotato di apertura manuale con struttura in metallo e basculante in metallo (v. *doc. fot. n. 32*). Il garage dispone di impianto elettrico e di un lavandino;

- Pavimenti: pavimentazione in gres (v. *doc. fot. n.ri 32,33,34*).
- Rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio.

Il garage si presenta in sufficienti condizioni conservative, ma necessita tuttavia di opportuni interventi di manutenzione delle superfici murarie, evidenziate da efflorescenze e macchie di umidità di risalita e perdite in un piccolo tratto della parete Nord (v. *doc. fot. n.35*).

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Esternamente **i beni oggetto della presente relazione si presentano complessivamente buoni: buone le finiture interne; buone le finiture esterne e nelle parti comuni del fabbricato;** privo di deterioramenti nei trattamenti superficiali. Per quanto sopra detto, **lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente buono.**

5. STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era **libero**

6 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sull'immobile di perizia non risultano stipulati contratti di locazione.

7- ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano (Tv) e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito



riportato.

7.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Spresiano (Tv) è dotato del Piano Regolatore Comunale composto da Piano di Assetto del Territorio- P.A.T. approvato dalla Provincia di Treviso con D.G.P. n. 115 del 03 giugno 2019 e Piano degli Interventi – P.I., approvato dal Consiglio Comunale con D-C.C. n. 30 del 8 luglio 2022. Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico operativo di durata quinquennale che, ai sensi dell’art.17 della L.R. 11/2004, in attuazione e coerenza con il Piano di Assetto del Territorio (PAT), individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando contestualmente la realizzazione dei suddetti interventi, le infrastrutture per la mobilità e i servizi connessi. Il PI dà progressiva attuazione alle previsioni strategiche, alle direttive, alle prescrizioni e ai vincoli del PAT, anche per mezzo di successive varianti ed integrazioni. Il PI è quindi soggetto a successiva implementazione con la disciplina delle diverse tematiche e previsioni del PAT. Il PI costituisce quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l’accertamento di conformità degli interventi urbanistici e edilizi nel territorio comunale.

I beni oggetto di procedura ricadono nel Piano di Assetto del Territorio **P.A.T** all’interno della zona “*ATO I- SPRESIANO VISNADELLO*” - disciplinato dall’art. 37 delle Norme Tecniche Operative (P.A.T..) e nel Piano degli Interventi **P.I.** all’interno del sistema insediativo “*TCM 4/b*” *TESSUTI CONSOLIDATI MARGINALI O DISOMOGENEI*” - disciplinato dall’art. dall’art. 67 e “*zone consolidate residenziali* “ *disciplinato dagli artt. 64,55,66 e 69.*

Definizione

1. Tessuti edificati, totalmente o parzialmente e/o con parti inedificate, scarsamente configurati e con impianto non sufficientemente definito e disomogeneo, a volte posti in aree di frangia o periurbane, d’impianto generalmente successivo agli anni del secondo dopoguerra. Si tratta di zone con edificazione non sempre coerente e definita rispetto al



contesto circostante; presentano spesso bassa densità edilizia e ampi spazi verdi pertinenziali ed al loro interno possono rinvenirsi vuoti urbani e a fianco presenze agricole. In queste zone possono risultare carenti o da completare opere di urbanizzazione e standard urbanistici.

Obiettivi

2. Vanno perseguiti obiettivi finalizzati a garantire la sostenibilità degli interventi ed il miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e paesaggistica degli insediamenti.

3. Tali obiettivi vanno attuati con modalità rapportate alle specificità dei contesti e delle situazioni attraverso: il consolidamento, riuso, riqualificazione, riconversione e trasformazione urbanistica ed edilizia dell'esistente;

- il miglioramento ambientale e paesaggistico con specifica attenzione alla qualità degli spazi aperti privati;
- il miglioramento qualitativo e funzionale del patrimonio edilizio;
- moderata densificazione edilizia con unitarietà morfo-tipologica;
- potenziamento, mantenimento e miglioramento del verde al fine di consentire una transizione “morbida” tra zone urbane e rurali;
- arricchimento dell'arredo urbano, qualificazione degli spazi pubblici ed incentivazione della presenza di funzioni di interesse generale.

Modalità degli interventi

4. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone residenziali consolidate, salvo diverse indicazione dei tabulati di zona. Nello specifico, in ragione della diversa collocazione di questi tessuti, gli interventi dovranno finalizzarsi:

- a) tessuti posti in area urbana o ai margini urbani: la progettazione dovrà riferirsi nell'organizzazione dei lotti verso un modello insediativo urbano;
- b) tessuti di frangia inseriti nell'area agricola: la progettazione dovrà tenere conto di eventuali segni dell'appoderamento rurale e delle caratteristiche dell'insediamento rurale.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici



5. Sono consentiti, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona, i seguenti interventi:

- a) nuova edificazione, demolizione con ricostruzione o saturazione della superficie calpestabile (Scal) realizzabile secondo gli indici dei tabulati di zona;
- b) incentivazione della superficie calpestabile (Scal) realizzabile alla lettera a), con prestazioni energetiche non inferiori alla classe A4, secondo gli indici dei tabulati di zona;
- c) incentivazione della superficie calpestabile (Scal) realizzabile alle lettere a) e b) con crediti edilizi secondo gli indici dei tabulati di zona;
- d) aumento massimo di mq 30 di superficie calpestabile (Scal) degli edifici unifamiliari e bifamiliari, per adeguamento igienico-sanitario e funzionale in aggiunta alla Scal esistente alla data di adozione del PI, applicabile una sola volta; l'aumento una tantum della Scal non è applicabile nei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento;
- e) per gli edifici esistenti aumento massimo del 15% della superficie calpestabile (Scal) nel caso del raggiungimento, per l'intero edificio, di prestazioni energetiche non inferiori alla classe A4;
- f) nel caso d'interventi di riorganizzazione attraverso accorpamenti/arretramenti e sostituzione edilizia dell'edificato privo di gradi di protezione, che comportino miglioramento della viabilità pubblica o di uso pubblico, realizzazione di standard a parcheggio, aumento del verde ecologico Ve, è ammesso tramite Progettazione Unitaria, un ampliamento del 15% della superficie calpestabile (Scal) esistente nel rispetto degli altri parametri di zona. Fatto salvo quanto consentito al comma 1-ter dell'art. 2-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; tale ampliamento è cumulabile con quello di cui alla lettera e).

Gli interventi di ampliamento di cui alle lettere d) ed e) del presente comma non sono sommabili.

Gli ampliamenti di cui alle lettere c), d), e) non sono sommabili a quelli previsti dalla L.R. 4 aprile 2019, n. 14.

6. Le distanze sono da determinarsi nei seguenti modi:



Df: non inferiori a ml 10,00;

Dc e Dz: non inferiori a ml 5,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona accordo registrato tra confinanti;

· Ds: non inferiori a ml 5,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona.

7. Dovranno essere demoliti i volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale delle aree di pertinenza, individuando assetti più coerenti con il contesto urbano.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

8. Deve essere realizzata e/o mantenuta una superficie a verde ecologico (Ve) permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto, fatti salvi i casi ove tale quantità risulti allo stato di fattogità inferiore.

9. L'equipaggiamento vegetazionale dovrà essere preferibilmente localizzato, in ragione della localizzazione dell'intervento, verso il fronte stradale e/o le aree agricole, in funzione di filtro e mitigazione. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

10. Possono essere consentiti interventi che comportino diminuzione della superficie permeabile garantendo nel lotto almeno il 20% di (Ve), qualora si realizzino coperture verdi computando come Ve il 40% di tali superfici.

Destinazioni d'uso

11. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona.

(v. *all. 5 - Estratto P.I e NTA e Certificato di Destinazione Urbanistica*):

7.2 –PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Spresiano (Tv) risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di relazione: (v. *all. 8- copia di pratiche edilizie*):

1. **Autorizzazione per lavori del 19.09.1959** – Sig. [REDACTED] fu [REDACTED] con sede



in Visnadello (Tv), Via dietro la Chiesa, 79 - Comune di Spresiano (Tv) - per l'esecuzione di Costruzione di un gabinetto al II^ piano con doccia, sopraelevando un attuale ripostiglio

2. **Concessione edilizia N. 314/84 del 14.03.1985** – Sig. [REDACTED] e [REDACTED] con sede in [REDACTED] - Comune di Spresiano (Tv) – Prot. N. 9090 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi, per Lavori di ristrutturazione fabbricato a n. 2 abitazioni.

3. **Concessione edilizia N. 92/010 del 16.06.1992** Ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] – Comune di Spresiano (Tv) - per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, per Lavori di straordinaria manutenzione fabbricato uso civile

4. **Concessione n. 92/231 del 14.01.93** Ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] – Comune di Spresiano (Tv) per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, per Lavori di **Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia N. 92/010.**

5. **Concessione n. 93/63 del 26.06.93** Ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] – Comune di Spresiano (Tv) per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, per Lavori di **Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia N. 92/010.**

6. **Licenza di abitabilità del 29.06.1993** Ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] – Comune di Spresiano (Tv) per porzione di fabbricato ad uso civile ristrutturato sito in Via XXIV Maggio 1 e 1/A Visnadello (Treviso) insistente sull'area censita in Catasto; foglio 22, M.N. 566 sez A Foglio 1 Mapp. 186-384 ampliato e ristrutturato giusta concessione edilizia **n. 92/010 - 92/231 - 93/063.**

7.3- PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.



7.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Con riferimento alla documentazione consultata e ritirata in copia digitale dagli uffici tecnici del Comune di Spresiano (Tv) e in base al sopralluogo effettuato, ai fini della conformità si precisa che le unità immobiliari adibite ad appartamento e garage sono conformi al progetto autorizzato.

8 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento oggetto della presente relazione **non è dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) Considerati l'epoca di realizzazione, la tipologia, dimensione, caratteristiche costruttive dell'immobile, si ritiene che lo stesso possa avere un rendimento energetico medio con costi di gestione medi per il riscaldamento/condizionamento.

9 – CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione, della dotazione degli impianti e di quanto sopra detto.

La valutazione si fonderà sull'applicazione di rapporti mercantili di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 100% soffitte e sottotetti agibili;
- al 70% taverne abitabili;
- al 50% soffitte e sottotetti agibili;
- al 50% le superfici accessorie;
- al 50% autorimesse, box, garage;
- al 30% - 40% posti auto scoperti;



- al 25% - 60% soffitte e sottotetti non agibili;
- al 25% - 50% cantina;
- al 30% - 50% portici, logge;
- al 25% - 35% terrazze;
- al 25% - 2 % eventuali aree scoperte, 10% se superfici inferiori ai 100 mq.

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori di settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni delle Agenzie delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) e dei valori ricavati presso agenzie immobiliari della zona.

Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il **valore di riferimento del bene**, quale **valore del mercato stimato**, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta, alla data della stima, come incontro fra una domanda e un'offerta.

Nel caso di vendite all'asta, si deve indicare anche il **valore di vendita forzata**, considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore si ottiene in ragione delle peculiarità della procedura, quali:

- la difficoltà di visionare l'immobile;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso degli immobili;
- la vendita senza garanzia per i vizi sul bene.

Nel caso di vendita forzata, pertanto, il valore di mercato così stimato dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla “ *specificità del bene*” (tipicità dell'immobile, stato generale e di conservazione,...).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% circa (immobili e/o appetibili) ad un massimo del 10% circa (immobili di non



particolare pregio e/o interesse). Alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la “ modalità della vendita”, per la quale occorra procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e i difetti eventualmente presenti sull’immobile.
- Le “condizioni di offerta del mercato”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole, ma al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell’immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazione sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 15%-20% circa.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell’immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l’applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell’immobile mediante l’applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell’immobile mediante l’applicazione dei coefficienti



correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;

6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (*manca di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà*) e per le condizioni dell'offerta (*regime di vendita forzata e non di libero scambio*);

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere in sanatoria,...) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Nel caso specifico, trattandosi di unità immobiliari costituite da appartamento ad uso civile abitazione posto ai piani primo e secondo, con ingresso indipendente al piano terra e da un garage a piano terra, facenti parte di un fabbricato a più alloggi, sito in Comune di Spresiano (Tv) in località Visnadello (Tv), il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, per il Comune di Treviso (TV) individua una zona catastale ZONA D2 "*Periferica / FRAZIONE DI VISNADELLO E ZONA INDUSTRIALE LUNGO VIA D. ALIGHIERI*" all'interno del cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Tipologia prevalente: abitazioni civili condizione manutentiva "*normale*"

- Anno 2024 - Semestre I

Valore di mercato: minimo €/mq 900,00 - massimo €/mq.1.400,00

Con un **valore medio pari a €/mq 1.150,00**

Considerando i valori di mercato per appartamenti nel Comune di Spresiano (TV) riscontrati presso **Agenzie Immobiliari**, è stato individuato un valore medio ponderato pari a **€/mq 1237,50** circa.



Infine i dati del Borsino Immobiliare, per il Comune di Spresiano (TV) individuano una zona catastale (Zona Agricola, Case Sparse) all'interno del cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riportano le quotazioni seguenti:

ville e porzioni di villa: condizione manutentiva “normale”;

Valore di mercato: minimo €/mq 1.014,00 - massimo €/mq.1.279,00

con un **valore di fascia superiori alla media pari a €/mq 1.147,00.**

Per la particolare tipologia del fabbricato sito in zona centrale, l'andamento per il prezzo medio richiesto per un **fabbricato analogo** nel mercato immobiliare vede un valore medio oscillare tra di **€/mq. 1075 e €/mq. 1.500,00**

In base alle indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate su caratteristiche e qualità dell'immobile in questione (dimensione, caratteri, ubicazione, alla vetustà di circa 31 anni), **unità immobiliare**, costituita da **appartamento ad uso civile abitazione posto ai piani primo e secondo, con ingresso indipendente al piano terra e da un garage a piano terra**, facenti parte di un fabbricato a più alloggi, sito in Comune di Spresiano (Tv) in località Visnadello (Tv) cui si trova si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **€/mq 1200,00.**

In particolare

Preso atto che i beni

- sono inseriti in un contesto urbanistico- edilizio posto in un'area identificata con zona territoriale del tipo “TCM” TESSUTI CONSOLIDATI MARGINALI O DISOMOGENEI, zone con edificazione non sempre coerente e definita rispetto al contesto circostante che presentano spesso bassa densità edilizia e ampi spazi verdi pertinenziali ed al loro interno possono rinvenirsi vuoti urbani e a fianco presenze agricole.
- fanno parte di un fabbricato che presenta buone condizioni conservative che presentano una vetustà di circa 31anni.



- inserito nella frazione di Visnadello (Tv), a pochi chilometri dal centro di Treviso, e, sebbene possa essere considerata una zona “*defilata*”, essa risulta prossima a diversi servizi e attività primarie, ed è posto nei pressi del casello autostradale di Treviso Nord.

e trattandosi di una stima finalizzata all’alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “specificità dell’immobile” pari al 5%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale del fabbricato è stata calcolata come segue:

Valore unitario di mercato **€/mq 1.200,00** tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerando la superficie commerciale così come indicata in letteratura.

Per gli immobili il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come segue.

a) UNITA’ IMMOBILIARI: Porzione di fabbricato residenziale e scoperto di pertinenza con magazzini e garage al piano interrato.

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE				
Piano terra	Ingresso- disimpegno	Mq	7,15	X	1	mqe 7,15
Primo Sub	Abitazione	Mq	59,55	X	1	mqe 59.55
Primo Sub	Abitazione	Mq	40,30	X	1	mqe 40,30



Terra	Garage	Mq	21	X	0,5	mqe 10,5
Sub						

Complessivamente la superficie commerciale della porzione di fabbricato residenziale e scoperto di pertinenza con magazzini e garage al piano interrato (espresso in mqe = mq equivalenti) **è pari a mqe 117,50**. Nella tabella seguente si riassumono inoltre le **superfici nette calpestabili**:

PIANO TERRA

ingresso mq. 5,90

ABITAZIONE- PIANO PRIMO

Pranzo- soggiorno mq. 29,70

disimpegno mq. 4,50

cucina mq. 9,94

bagno mq. 5,15

Complessivamente **mq 49,29**

ABITAZIONE PIANO SECONDO

camera mq. 10,65

camera mq. 15,23

bagno mq. 3,75

disimpegno mq. 2,05

Complessivamente **mq 31,68**

GARAGE sub 3-

Garage mq 20,00



unità immobiliare, costituita da porzione di fabbricato residenziale e scoperto di pertinenza con magazzini e garage al piano interrato cui si trova si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **€/mq 1.200,00**.

sup. commerciale complessiva della porzione di fabbricato residenziale e scoperto di pertinenza con magazzini e garage al piano interrato: **mqe 117,50**

STIMA- Quota 1/1 della proprietà

Porzione di fabbricato residenziale e scoperto di pertinenza con magazzini e garage al piano interrato – Bene del Comune di Spresiano (TV)

1. Valore unitario di mercato	€/mq	1.200,00
2. Superficie di riferimento	mqe	117,50
3. Valore stimato di mercato senza rid.ne/ deprez.ti	€	141.000,00
4. Deprezzamento particolarità immobile (3x5%) -10%	€	7.050,00
5. Valore Commerciale BB.Imm. pignorati	€	133.950,00
6. Valore BB.Imm nello stato di alienazione	€	215.441,19
7. Deprezzamento per condizioni offerta (7x20%) -20%	€	26.790,00
8. Valore complessivo BB. Imm. in vendita forzata	€	107.160,00
Totale complessivo BB.Imm.in vendita forzata	€	107.160,00
arrotondamento	€	160.000,00
VALORE FINALE DI STIMA	€	107.000.00

Nella loro totalità per i beni in oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO UNICO, per quota di 1/1 di proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 107.000,00 (Euro Centosettemila/00)**.

10 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione catastale e la documentazione ipotecaria sono complete.



ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

Allegato A – Planimetria generale

Allegato 1 – Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

Allegato 2 – Planimetrie

Allegato 3 – Estratto di mappa Catasto Terreni

Allegato 4 – Visure di aggiornamento al 30.09.2024 C.RR.II.

Allegato 5 – Copia atto di compravendita

Allegato 6 – Copia atto di mutuo

Allegato 7 – Estratto P.I. e NTA

Allegato 8 – Copia di pratiche edilizie

Allegato – Documentazione fotografica

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico e si firma

Treviso, 10 Marzo 2025

L'Esperto Estimatore

Arch. PAOLO GATTO



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. n. 441/2023 promossa da

AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A, con Avv. Marco Cappelletto di Treviso

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa **Paola Torresan**

INTEGRAZIONE

Nella relazione di stima depositata in Tribunale in data 14.03.2025 il sottoscritto **Arch. Paolo Gatto**, professionista con studio in Treviso, via Borgo Fiume 35, a seguito della nomina conferita dal Sig. **G.E. Dott. Paola Torresan** in data 02.08.2024

PRECISA

- che nell'atto di proprietà, punto 3.2 dell'elaborato peritale – **SERVITU' e PRECISAZIONI IMMOBILIARI** si sostituisce quanto riportato nell'elaborato depositato il 14.03.2025:

“Nell'atto di proprietà all'art. 3 si legge che: il trasferimento di quanto in oggetto viene fatto a corpo e non a misura, nello stato di di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici



registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come la parte venditrice ha in proprietà, nulla escluso od accettato non sono state reperite indicazioni relative a vincoli o servitù. L'accesso al sub.5 e al sub 3 avviene attraverso proprietà di terzi. (v. *all. n. 1 visura catasto fabbricati e catasto terreni, all. n. 2 Planimetrie*).

- a pag. 29 dell'elaborato peritale nel paragrafo “CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE” si precisa che **l'immobile oggetto della presente esecuzione posto ai piani terra, piano primo e secondo con garage a piano terra, deve essere considerato privo di scoperto di pertinenza e magazzini** come erroneamente indicato in perizia per mero errore materiale.

Allega la perizia con le modifiche citate sopra

Treviso, 17 Luglio 2025

CTU

Arch. Gatto Paolo

