

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 414-2016

a carico di:

esecutato n.1

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott. ssa Vortali Francesca, 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 Treviso (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 copia dell'atto di provenienza dei beni e verificato il contenuto della certificazione ipotecaria ventennale prodotta in atti dal creditore precedente.

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

Ha quindi presentato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Treviso al fine di verificare la presenza o meno di contratti registrati e riguardanti il bene in questione.

Ha inoltre effettuato accesso presso l'immobile, unitamente al custode nominato, per



verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo, all'uopo, ampia documentazione fotografica e svolgendo in loco le apposite misurazioni
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 **dettagliatamente**: 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 interesserà 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 di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp.att. c.p.c.;

14) **STIMA: determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla



procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

15) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) **depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non “deposito perizia immobiliare”)**, con congruo anticipo (almeno 10 giorni), rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;

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 [REDACTED] 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 immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso

Sez. C – foglio 6 , Via Cavallegeri 11

mappale 2444 sub.1 categ. C/6 classe 5, mq.16 Piano S1, rendita catastale Euro



66,11

mappale 2444 sub.30 categ. A/2 classe 3, vani 5,5 piano 3, rendita catastale Euro
511,29

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

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

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione ipotecaria ventennale
- certificato n. TV 167966.

La documentazione di cui al certificato è stata integrata con deposito della nota di
trascrizione del pignoramento del 2016.

Precisazione:

Va precisato che il pignoramento colpisce le unità immobiliari relative
all'appartamento ed al garage (che automaticamente includono le parti comuni
dell'edificio ed area di pertinenza).

L'area su cui sorge il fabbricato è censita al catasto terreni con il mappale 2444 del
foglio 16, Ente Urbano di mq.1133.

In precedenza l'area su cui è in essere l'edificio era censita con il mappale 1158 del
foglio 6, ente urbano di mq.1241.

A seguito di frazionamento del 10.08.1970 l'area è stata frazionata, con creazione del
mappale 2444 di mq. 1133 e mappale 1158 di mq. 108; il mappale 108 corrisponde a
sede stradale.



Sda visura effettuate tale mappale 1158, sede stradale, risulta ancora intestato ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e non ancora intestato al Comune di Treviso.

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Ditta intestata

Esecutato n.1 – proprietario per l'intero

Agenzia delle Entrate di Treviso

Catasto Fabbricati

UFFICIO DEL TERRITORIO

Comune di Treviso (codice L407)

Sez. C – foglio 6

mappale 2444 sub.1 Via Cavalleggeri n.11 Piano S1 categ. C/6 classe 5, mq.16 ,
superficie catastale mq. 16 rendita catastale Euro 66,11.

mappale 2444 sub.30 Via Cavalleggeri 11 piano 3, categ. A/2 classe 3, vani 5,5
superficie catastale mq. 98 – totale escluse aree scoperte mq. 97 rendita catastale
Euro 511,29.

Parti comuni:

il rogito di provenienza così richiama:

“ dette porzioni di fabbricato hanno diritto per le quote indicate nella tabella millesimale che trovasi allegata sub. B al mio atto in data 25.089.1971 n.39371 di repertorio alle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. ed in particolare alle seguenti:

m.n.1158 sem. arb. Ea: 0.12.41;



Ingresso, vano scale, ascensori, corridoi ai piani, strutture portanti, locale termo, locale contatori, ecc.”.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'esecutato, giusto atto di compravendita rep. 39.560 del [REDACTED] notaio dott. [REDACTED] di Treviso.

CONFINI

Presso gli uffici del Catasto Urbano di Treviso non vi è depositato alcun elaborato planimetrico che rappresenti le unità immobiliari in questione ed i subalterni a loro confinanti.

L'abitazione sub. 30 al piano terzo confina con muri perimetrali dell'edificio, altra abitazione, vano scala ed altra abitazione, salvo altri e /o variati.

Il garage sub. 11 al piano seminterrato, confina con muri perimetrali dell'edificio, altro garage, corsia di manovra comune, salvo altri e /o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità abitativa con accessorio in essere nel fabbricato condominiale denominato “Condominio Aurora”, condominio ubicato in Comune di Treviso (Tv), con fronte ed accesso da Via Cavalleggeri al civico n.11.

La zona in cui è situato il condominio è a nord del centro storico cittadino, a distanza di un chilometro circa dalle mura cittadine.

La proprietà condominiale è interamente recintata e dotata di accesso pedonale e carroia.

Il condominio nel quale insiste l'unità immobiliare (ed accessorio) oggetto della



presente perizia si sviluppa su quattro piani fuori terra e comprende, complessivamente, n. 15 unità immobiliari.

Di pertinenza del condominio l'area scoperta tenuta a verde e spazi comuni.

Il condominio risulta munito di ascensore.

L'unità abitativa oggetto di stima è situata al piano terzo dello stabile ed è così composta: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, corridoio, bagno, w.c., due terrazzini chiusi (di cui uno chiuso solo parzialmente).

Al piano seminterrato, di pertinenza, un piccolo garage.

Quindi, per riassumere, l'unità abitativa posta al piano secondo si compone di cinque vani abitabili oltre ai locali accessori quali bagno, w.c., corridoi e terrazzini ed al garage situato al piano seminterrato.

La superficie lorda dell'alloggio al piano terzo corrisponde a mq. 100 circa.

Il garage ha superficie lorda complessiva di mq.16 circa.

L'edificio ha struttura in laterocemento; l'alloggio ha buone finiture, anche recentemente rinnovate, in uno stato di conservazione che si può considerare buono, che si possono così riassumere:

pareti delle stanze in parte intonacate a civile e tinteggiate, in parte rifinite con calce rasata; soffitti del soggiorno in parte controsoffittati con faretti di illuminazione incassati; pavimenti dei locali parte in marmo, parte in ceramica, parte in parquet di legno; rivestimento delle pareti della cucina in piastrelle di ceramica; rivestimenti delle pareti del bagno in marmo, come pure in marmo il pavimento del bagno; portoncino di ingresso blindato; porte interne in legno, finestre in legno con vetrocamera ed avvolgibili in plastica; davanzali in marmo.

I terrazzini hanno ringhiera in ferro.

La chiusura dei terrazzini è realizzata con serramenti in alluminio anodizzato.



L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico, di citofono e risulta munito di riscaldamento a gas centralizzato, con radiatori e termovalvole.

Vi sono nell'alloggio due condizionatori con pompa di calore.

Tali elementi riscaldanti/refrigeranti non costituiscono impianto fisso dell'immobile e pertanto non si può avere certezza se rimarranno o meno all'interno dell'alloggio o verranno asportati dall'esecutato.

Il garage ha pavimento in cemento e basculante in metallo.

L'altezza ridotta del soffitto della corsia garage limita l'accesso ai veicoli di media/grande altezza al garage.

Il vano scale comune ha pavimento in marmo e scale con ringhiera in ferro.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo che si allegano al presente elaborato contribuiscono a descrivere l'appartamento in questione e le sue pertinenze.

SERVITU'

L'atto di provenienza riporta la seguente servitù:

“ con ogni annesso ed infisso, connesso ed accessorio, nonché con le servitù esistenti di cui al sovracitato atto 19.2.1970 n.2590 dott. [REDACTED] in Vittorio Veneto e quelle a favore ed a carico di ciascun condomino derivanti dal condominio e che vengono a crearsi per legge a seguito della vendita frazionata dell'intero stabile”.

**

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Effettuato l'accesso agli atti presso la P.A. di Treviso, per l'edificio e l'unità immobiliare in questione, sono state reperite dall'ufficio tecnico le seguenti pratiche edilizie:



- Concessione edilizia pratica spec. 12/4-70 – prot. gen. 1280 del 24 febbraio 1970;
- Concessione edilizia pratica spec. 16/16-70 – prot. gen. 9285 del 22 maggio 1970;
- Certificato di abitabilità 55/71 del 20.07.1971;
- Concessione in sanatoria spec. 8147/85 del 05 settembre 1992;
- Pratica spec. 23/04-98 (*)

(*) in pratica non rinvenuta dagli archivisti del Comune di Treviso ed attinente la sostituzione di tubi del gas – presentata dall'amministratore del condominio.

Accertamento difformità:

Dal sopralluogo svolto, con verifiche e misurazioni effettuate, si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto licenziato:

- a) Modifiche interne per demolizioni alcune pareti e spostamento di altre;
- b) Realizzazione di un bagno.

Sanabilità degli abusi:

Assunte in data 18.02.2019 informazioni presso l'ufficio tecnico del Comune di Treviso, le modifiche e difformità si ritengono sanabili.

I costi per la sanatoria vengono esposti in indicativi e complessivi € 4.000,00 circa, dei quali € 1.000,00 per sanzione pecuniaria ed i restanti per spese tecniche, bolli ecc.

() Precisazione al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

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 neanche teso a sostituire l'espressione che compete 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 Treviso.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso sono per la maggior parte corrispondenti allo stato dell'immobile così come oggi in essere, salvo non corrispondere esattamente per la rappresentazione di alcune pareti-modifiche interne.

Quindi non è rappresentata nella scheda catastale la dicitura "bagno"(bagno piccolo); la scheda catastale riporta la dicitura "rip" laddove è stato invece realizzato un piccolo bagno.

Il costo per la redazione di corretta ed aggiornata planimetria catastale viene indicativamente esposto in complessivi € 500,00.



CERTIFICAZIONI IMPIANTI

In atti presso la P.A. non si sono reperite dichiarazioni e/o certificazioni degli impianti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso 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 delle classi più basse 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

Effettuata la richiesta al custode nominato si è avuta notizia che l'immobile risulta non locato.



SPESE CONDOMINIALI

Assunte utili informazioni e documentazione dall'Amministratore del condominio, si rileva che le spese condominiali inerenti l'unità immobiliare in questione ammontano a circa € 2.700 annui.

Da segnalare che, per l'immobile in oggetto, vi sono delle morosità inerenti le spese condominiali.

L'Amministratore pro tempore del Condominio, su richiesta dello scrivente, ha trasmesso regolamento di condominio con unite le tabelle millesimali, oltre al bilancio consuntivo e preventivo di gestione.

Tali documenti si uniscono alla presente perizia.

Per quanto a conoscenza, e da documentazione fornita dall'Amministratore, per l'unità abitativa in questione, vi sono delle pendenze arretrate per € 1.000,00 circa alla data del deposito della redazione della presente perizia, con le ultime rate condominiali previste per il versamento, con scadenza 31.03.2019; 31.05.2019 e 31.07.2019 di ulteriori e complessivi € 1.590,00, per totali e complessivi di gestione (tra rate non versate e rate da versare sino alla fine della gestione consuntivo della stagione in corso di totali € 2.590,00 circa).

Per ogni ulteriore e più preciso chiarimento si rimanda al prospetto condominiale allegato.

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 storico della città di Treviso.

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 nelle 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. 100 x € 1.100,00 € 110.000,00

- garage / ripostiglio

mq. 16 x 0,50 x € 1.100,00 € 8.800,00



Sommano	€	118.800,00
* deprezzamento al valore dell'immobile per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e secondo la vendita mediante asta a detrarre dal 10 al 25% = arrotondati		
- costi per regolarizzazione difformità	- €	23.000,00
	- €	4.500,00
Residuo totale	€	91.300,00
che si arrotondano in esatti		
	€	<u>91.000,00</u>
(Diconsi Euro Novantunomila/00)		

Valore finale immobile considerando la
detrazione spese condominiali ultimo biennio,
(ultimo biennio da data attuale in periodo retroattivo)

Considerando l'attuale situazione debitoria pari a:

- *attuale debito nei confronti del condominio:*

€ 1.000,00 circa

(alla data del deposito della redazione della presente perizia)

- *rate in scadenza:*

rate condominiali previste per il versamento

(con scadenze 31.03.2019; 31.05.2019 e 31.07.2019)

complessivi € 1.600,00 circa

per totali e complessivi di gestione:



(tra rate non versate e rate da versare sino alla fine della gestione

consuntivo della stagione in corso di

complessivamente, per ..

indicative - circa - € 2.600,00

residuano totali	€	88.400,00
------------------	---	------------------

(Diconsi Euro ottantottomilaquattrocento/00)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti della certificazione ventennale ipotecaria prodotta in atti e, in data 18.02.2019, ad effettuare un aggiornamento delle visure e controllo presso l'Agencia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

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

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 17.05.2012 trascritta in data 25.05.2012 ai n.ri 15662 reg. generale – e n. 2237 reg. particolare a favore di [REDACTED] con sede in Udine - CF [REDACTED]
([REDACTED])

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- atto di pignoramento immobiliare - trascrizione del 12.09.2016 ai n.ri 29572 registro generale – n. 20166 registro particolare, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED]



^^^

COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI

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

In data 22/02/2019 si è effettuato accesso telematico 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 procedente, ai creditori intervenuti ed al custode nominato mediante posta certificata, ed agli esecutati, con raccomandata RR, copia dell'elaborato peritale.

La ricevuta della trasmissione si allega al presente elaborato unitamente al verbale di deposito ed alla specifica.

Treviso, lì 12 marzo 2019

^^^

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**
- Atto di provenienza – **Allegato n. 6**
- Concessioni edilizie – tavole progettuali abitabilità– **Allegato n.7**
- Aggiornamenti Conservatoria – **Allegato n. 8**
- Documentazione condominiale – **Allegato n. 9**
- Corrispondenza: Lettere invio copia elaborato peritale – **Allegato n. 10**



- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – **Allegato n. 11**

Il Perito Estimatore

(geom. Giovanni Simeoni)

