

**G.E. dr. Paola TORRESAN**

**R.G. Esec. Imm. 222 / 2022**

Udienza:

**13 Dicembre 2023**

geom. PERER LUCIANO  
Studio Tecnico  
Via Cavalleggeri n°141  
31100 TREVISO  
Tel. 0422 55270  
Fax. 0422 1621390  
Albo professionale di TV n° 1995  
e-mail: [l.perer@pec.it](mailto:l.perer@pec.it)  
sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

## TRIBUNALE DI TREVISO

\*\*\*



### Causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

**IFIS NPL SERVICING S.P.A.**

per

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

C.F. 05828330638

Con sede in Napoli – Via Santa Brigida n. 39

rappresentata e difesa dall' avv.to **Laurea Munari**

con studio in Treviso – Via Manin, 37/a

e-mail PEC [lauramunari@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:lauramunari@pec.ordineavvocatitreviso.it)

### INDICE

1. Incarico	Pag.	2
2. Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3. Formazione dei lotti	Pag.	4
4. Ubicazione e accessibilità	Pag.	4
5. Descrizione catastale degli immobili	Pag.	4
6. Suddivisione Lotti	Pag.	5
7. Confini	Pag.	5
8. Servitù	Pag.	6
9. Atti di provenienza	Pag.	6
10. Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	6
11. Descrizioni degli immobili Lotto	Pag.	7
12. Certificazione energetica	Pag.	8



13.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	9
14.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	9
15.	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	9
16.	Abusi edilizi	Pag.	10
17.	Difformità rilevate	Pag.	10
18.	Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	10
19.	Disponibilità dell'immobile	Pag.	10
20.	Occupazione degli immobili	Pag.	11
21.	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	11
22.	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	11
23.	Metodi di stima	Pag.	12
	Premesse e aspetti generali	Pag.	12
	Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	12
	Valore di mercato	Pag.	13
	Prezzo base d'asta	Pag.	14
24.	Valutazione degli immobili	Pag.	15
	25.1 Lotto Unico valore di mercato	Pag.	16
	Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	17
26	Altre parti intervenute	Pag.	17
	Indice allegati	Pag.	18

\*\*\*

**1.**

## INCARICO

Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via Cavallegeri nr. 14, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe,



con provvedimento del 28.04.2023 cronol. 222/2022 del G.E. dott. Paola TORRESAN e conferimento d'incarico; successiva accettazione e giuramento in data 29.04.2023 .

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione (*all. doc. 1*) è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Tra le date del 11/11/2022 e il 12/11/2022 è stata inviata alle parti ed agli intervenuti copia della perizia (ricevute allegate al verbale di deposito).

\*\*\*

## 2.

### SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Trevignano di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- effettuato l'accesso all'immobile, il giorno 18/10/2023 alla presenza del custode giudiziario e degli occupanti locatari dell'immobile non eseguiti, ho dato inizio alle operazioni peritali.

Gli immobili si presentano quindi abitati ed occupati, e vista la collaborazione dei presenti, ho potuto eseguire tutte le verifiche necessarie accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione, contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,
- presso il Comune di Trevignano sulle destinazioni urbanistiche degli immobili,



sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità o meno di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380,

\*\*\*

### 3. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, risultano frazionati in più mappali, si riferiscono di fatto ad un appartamento al piano terra, con corte annessa e un garage al piano interrato entrambi inseriti nello stesso condominio, si predispone perciò la presente relazione per la vendita in **UNICO LOTTO** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

\*\*\*

### 4. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

(all. doc. 8)

Il complesso residenziale di cui fanno parte le unità oggetto della perizia è ubicato a circa 500,00 mt. dal centro del paese, in zona nord dello stesso in direzione Montebelluna, in una zona residenziale tranquilla.

Il fabbricato è accessibile direttamente attraverso l'accesso pedonale e l'accesso carrabile dalla via pubblica (laterale di via Montebelluna).

\*\*\*

### 5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Immobili oggetto di esecuzione (all. doc. 2):

██████████ nato a ██████████ per la quota dell'intera proprietà.



geom. PERER LUCIANO  
 Studio Tecnico  
 Via Cavalleggeri n°141  
 31100 TREVISO  
 Tel. 0422 55270  
 Fax. 0422 1621390  
 Albo professionale di TV n° 1995  
 e-mail: l.perer@pec.it  
 sito: www.studioperer.it

COMUNE DI TREVIGNANO (TV)

N.C.E.U. Sez. A Fg. 2

M.n. 214 sub 29 – 30 Via Montebelluna Cat. A/2 – Cl. 2 vani 3 RC€. 240,15

M.n. 214 sub 04 Via Montebelluna C/6 – Cl. 4 mq.28 RC€. 60,74

Il pignoramento colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni ed indivisibili dell'intero edificio nonché l'area scoperta esterna condominiale.

Come rilevato dalle visure catastali alla data dell'esecuzione delle visure (all. doc. 3-4-5), i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

Come si può ricavare quindi dalle visure catastali e da quanto in precedenza dichiarato, l'attuale descrizione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

**6. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

\*\*\*\*\* **LOTTO UNICO** \*\*\*\*\*

COMUNE DI TREVIGNANO (TV)

N.C.E.U. Sez. A Fg. 2

M.n. 214 sub 29 – 30 Via Montebelluna Cat. A/2 – Cl. 2 vani 3 RC€. 240,15

M.n. 214 sub 22 Via Montebelluna C/6 – Cl. 4 mq.28 RC€. 60,74

\*\*\*

**7. DESCRIZIONE CONFINI**

(all. doc. 6)

Il fabbricato su cui si trovano i beni oggetto di stima m.n. 214 (rif. N.C.T.) confina da Nord in senso orario con il m.n. 396 e m.n.290 ad Est con il mappale 279 e 280 a Sud con m.n. 819 e m.n. 219 ad Ovest con la via Pubblica, salvo altri e/o variati e

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79f248bac78713830298bd5838bdfcfd



come meglio riportato nell'estratto di mappa allegato alla presente stima.

\*\*\*

## 8. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Per le proprietà in oggetto, non si sono rilevate servitù di sorta ad eccezione di quelle derivanti dalla condominialità degli immobili; ne deriva che quindi il tutto è da ritenersi libero da vincoli di questa natura.

\*\*\*

## 9. ATTO DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti all'esecutato con:

- **Atto di Compravendita** del 29/10/2004 n° 86127 di repertorio – nr. 19042 di raccolta del notaio Maurizio Bianconi di Treviso, ivi reg.to in data 04/11/2004 al n. 13422 con il quale:

Il sig. [REDACTED] vende e trasferì ai sigg. [REDACTED] che accettò ed acquistò per l'intero la proprietà dell'appartamento e garage identificati con i m.n. 214 sub 22 – 29 e 30

\*\*\*

## 10. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 11)

Dalle visure esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse le stesse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nella relazione notarile già allegata al fascicolo e verificata con visura allegata alla presente perizia.

\*\*\*

## 11. LOTTO Unico



geom. PERER LUCIANO  
Studio Tecnico  
Via Cavalleggeri n°141  
31100 TREVISO  
Tel. 0422 55270  
Fax. 0422 1621390  
Albo professionale di TV n° 1995  
e-mail: [l.perer@pec.it](mailto:l.perer@pec.it)  
sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (all. doc. 8)

Trattasi di un appartamento situato al piano terra e del relativo garage situato al piano interrato facenti parte di un condominio denominato "ARNO" situato in Via Montebelluna civ. 16/a e destinato alla residenza.

Il condominio composto da edifici indipendenti e da 2 vani scala, nella sua totalità si sviluppa su 3 piani di cui uno interrato e due fuori terra, l'appartamento si trova al piano terra con esposizione Nord, ha una superficie commerciale complessiva di circa mq. 54,50 a cui vanno aggiunti ulteriori mq. 59,00 di lastrico solare e mq. 31,60 di garage, il tutto per una superficie commerciale di mq. 76,30.

Il presente lotto è autonomamente raggiungibile dalla via pubblica con la quale confina, attraverso il vano scala condominiale o attraverso l'accesso carraio dall'area scoperta. Il lotto è così composto:

➤ APPARTAMENTO AL PIANO 2° per commerciali mq. 60,50

### DIMENSIONI

E' così composto: Ingresso/Corridoio mq. 3.95 – Soggiorno/Pranzo mq. 23.28 – Camera mq. 14.63 – Bagno mq. 8.36 oltre al lastrico solare di mq. 59.00 accessibile solo dall'appartamento.

➤ GARAGE AL PIANO S1° per commerciali mq. 15.80

Unico locale della superficie netta di mq. 128.07 dotato di portone d'ingresso ad anta verso l'esterno e porta a battente verso l'interno del condominio.

### DIFFORMITÀ: (all. doc. 9)

L'immobile, così come visionato risulta corrispondente a quanto autorizzato dal Comune di Trevignano.

### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è in pilastri di cemento armato e porzione di muratura



geom. PERER LUCIANO  
Studio Tecnico  
Via Cavalleggeri n°141  
31100 TREVISO  
Tel. 0422 55270  
Fax. 0422 1621390  
Albo professionale di TV n° 1995  
e-mail: [l.perer@pec.it](mailto:l.perer@pec.it)  
sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

portante.

**La copertura** a padiglione con manto in coppi sottostante muretti e tavelloni poggianti su solaio in latero-cemento.

**La muratura perimetrale** e in laterizio alveolare spessore cm. 30, privo di cappotto, l'intonaco in entrambe le facciate.

**Il pavimento** in piastrelle di ceramica, mentre solo la camera matrimoniale è in legno. Il locale bagno in piastrelle di ceramica di mediocre qualità. Per i rivestimenti delle pareti è stata utilizzata la stessa piastrella usata per il pavimento.

**I serramenti esterni** sono con telaio in legno con vetrocamera e oscuri esterni in legno collegati al monoblocco, con qualità mediocre.

Le porte interne tamburate in legno tanganika sono di qualità e profilo tecnologico commerciale. L'accesso all'appartamento avviene attraverso il portoncino blindato che separa l'ingresso dal vano scala.

**Impianti** è presente un impianto di riscaldamento autonomo dotato di elementi radianti a parete. La stessa caldaia viene utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria. L'unità è dotata di impianto elettrico, citofonico e con la predisposizione al climatizzatore comunque assente.

**Recinzioni esterne** è presente nel lastrico solare parte in muretto in c.a. e ringhiera e parte in muretto in c.a. e rete metallica plastificata

**Stato di conservazione** è sufficiente anche se presenti alcune macchie di umidità dovute a ponti termici. L'unità abbisogna di una manutenzione ordinaria programmata, cosa che l'inquilino attuale non esegue.

\*\*\*

## 12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

Ovviamente per quanto riguarda la classificazione energetica dell'edificio si devono

fare alcune riflessioni, ovvero:

Isolamento termico nelle murature perimetrali mediante parete in laterizio comune semplice con rivestimento in intonaco;

Serramenti esterni di mediocre qualità e quindi con prestazioni termiche sicuramente molto ridotte;

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e elementi radianti a parete (termosifoni);

Esposizione dell'unità a nord;

Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio potrebbe avere dei costi di gestione energetica abbastanza elevati anche se utilizzato in modo corretto e quindi appartenere ad una delle classi energetiche più basse ovvero con dispersioni molto elevate.

\*\*\*

### **13. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA** **STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

*(all. doc. 10)*

#### **COMUNE DI TREVIGNANO**

ZONA urbanistica "C1"

\*\*\*

### **14. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA**

L'immobile esecutato, verificata la normativa urbanistica attualmente vigente, non ha la possibilità di essere ampliato.

\*\*\*

### **15. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA**

*(all. doc. 10)*



geom. PERER LUCIANO  
Studio Tecnico  
Via Cavalleggeri n°141  
31100 TREVISO  
Tel. 0422 55270  
Fax. 0422 1621390  
Albo professionale di TV n° 1995  
e-mail: [l.perer@pec.it](mailto:l.perer@pec.it)  
sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dalla Pubblica Amministrazione in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate:

E' emerso che l'unità immobiliare nel suo complesso è stata regolarmente realizzata con Permesso di costruire nr. 114/2003 del 10.07.2003 – nonché all'agibilità in data 20.10.2004 – nr. 80/2004.

\*\*\*

**16. ABUSI EDILIZI**

Non si sono rilevati abusi edilizi.

\*\*\*

**17. DIFFORMITÀ RILEVATE**

Non sono state rilevate difformità degne di nota.

\*\*\*

**18. DETER. ZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO**

L'immobile non necessita di sanatoria edilizia.

\*\*\*

**19. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE**

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che attualmente risulta in essere un contratto di locazione (che si allega alla presente perizia) con scadenza il 21.02.2024. Il contratto iniziale è stato stipulato il 22.02.2012 successivamente regolarmente prorogato fino al 21.02.2024

I locali infatti sono regolarmente occupati dal locatario (non esecutato) con la sua famiglia.

\*\*\*



## 20. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono perciò da ritenersi occupati .

\*\*\*

## 21. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 26/10/2023.

\*\*\*

## 22. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Con particolare riferimento alla descrizione degli immobili sopra indicati, si determina un coefficiente di deprezzamento o rivalutazione in funzione delle specifiche condizioni rilevate e, in particolare, si osserva che:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà;
- sono** stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della mediocre qualità e finitura interna;
- sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della probabile bassa classe di appartenenza.

Per tutto ciò premesso si osserva quindi che, pur avendo attribuito un valore prudenziale al metro quadrato all'immobile, successivamente corretto e rivisto con i coefficienti di valutazione, il prezzo finale globale desunto non garantirebbe la vendibilità nell'immediatezza anche tenuto conto del difficile momento storico-economico a cui l'edilizia in generale e il mercato immobiliare sono soggetti.

Si ritiene pertanto di dover applicare un ulteriore coefficiente di deprezzamento che ritengo appropriato, in relazione a tutto ciò premesso, pari al: **-20%**.



\*\*\*

**23.**

## METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

### **Premesse e aspetti generali per le valutazioni.**

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

### **Criteri di stima e metodi di valutazione**

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove,



in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

### **Valore di mercato**

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente



dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,

- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

### **Prezzo a base d'asta**

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto



nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile,
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene,
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta,
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

\*\*\*

## 24.

### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente, tenuto in particolare evidenza come unità di riferimento il metro quadrato lordo commerciale e, per quanto riguarda l'edificabilità residua qualora presente, l'ulteriore superficie utile realizzabile, comunque comprendendo l'area pertinenziale nel valore del fabbricato stesso. Pertanto, tenuto conto:

- di quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato,
- del rilievo eseguito,
- delle caratteristiche costruttive del fabbricato,
- delle caratteristiche tipologiche del bene,



geom. PERER LUCIANO  
 Studio Tecnico  
 Via Cavalleggeri n°141  
 31100 TREVISO  
 Tel. 0422 55270  
 Fax. 0422 1621390  
 Albo professionale di TV n° 1995  
 e-mail: [l.perer@pec.it](mailto:l.perer@pec.it)  
 sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

- dello stato di conservazione del bene,
- della dimensione del bene,
- della destinazione urbanistica del lotto e dell'ubicazione,
- della capacità edificatoria residua,
- della conformità urbanistica,
- delle condizioni di mercato della zona in cui esso è ubicato,

lo scrivente CTU attribuisce il seguente valore globale a ciascun lotto così come di seguito descritto

\*\*\*

## 25. LOTTO UNICO

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ per la quota dell'intera proprietà.

COMUNE DI TREVIGNANO (TV)

N.C.E.U. Sez. A Fg. 2

M.n. 214 sub 29 – 30 Via Montebelluna Cat. A/2 – Cl. 2 vani 3 RC€. 240,15

M.n. 214 sub 04 Via Montebelluna C/6 – Cl. 4 mq.28 RC€. 60,74

\*\*\*

### STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore corrente	76,30	€ 1.000,00	€ 76.300,00
valore giardino			
valore potenzialità residua	===	€. =====	€ =====
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 76.500,00
Valore immobile deprezzato del 20%			€ 61.200,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 61.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena



proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

**Euro € 61.000,00**

**diconsi euri – sessantunomila,00 –**

\*\*\*

### **STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

**Euro € 58.000,00**

**diconsi euri – cinquantottomila,00 –**

\*\*\*

Treviso, 05 Novembre 2023

**L'Esperto Estimatore**

**geom. Luciano Perer**

**26**

### **ALTRE PARTI INTERVENUTE**

In data 05/11/2023 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, sono risultate altre parti intervenute nell'esecuzione oltre a quelle sin d'ora nominate che qui elenco:

Agenzia delle entrate-Riscossione Agente della Riscossione per la Provincia di TREVISO rappresentata dal Sig. Maschera Simone domiciliato per la carica presso



geom. PERER LUCIANO  
Studio Tecnico  
Via Cavalleggeri n°141  
31100 TREVISO  
Tel. 0422 55270  
Fax. 0422 1621390  
Albo professionale di TV n° 1995  
e-mail: [l.perer@pec.it](mailto:l.perer@pec.it)  
sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

gli Uffici di Agenzia delle entrate - Riscossione - Agente della Riscossione della  
Provincia di TREVISO - in Piazza delle Istituzioni - fabbricato G - 31100 (TV)  
[ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it) .

\*\*\*

## ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1)	Incarico	doc. 09)	Rilievi
doc. 2)	Atto di pignoramento	doc. 10)	Urbanistica
doc. 3)	Visure NCEU	doc. 11)	Autorizzazioni Edilizie
doc. 4)	Visure NCT	doc. 12)	Visure Conservatoria
doc. 5)	Planimetrie NCEU	doc. 13)	Relazione notarile
doc. 6)	Estratto mappa NCT	doc. 14)	Spese Condominiali
doc. 7)	Atti di provenienza	doc. 15)	Ordinanza di vendita
doc. 8)	Doc. fotografica	doc. 16)	Avviso d'Asta

