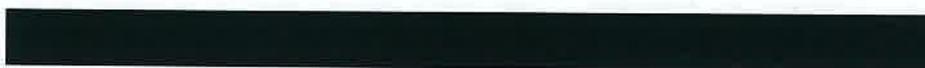


**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. R.G.E. 161/2023**

Udienza di comparizione delle Parti fissata per il 13 novembre 2024, ore 10:20.

Promossa da



Contro



**RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA di STIMA**

**Esperto stimatore: Architetto Cristina Ortica**

**GIUDICE ESECUZIONE: Dott.ssa PAOLA TORRESAN**

TREVISO, 11 ottobre 2024

Il C.T.U.

Arch. CRISTINA ORTICA

  
CRISTINA  
ORTICA  
N° 1075  
Settore A Settore architettura  
ARCHITETTA



## SCHEMA DI SINTESI

### Indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca e trascritto pignoramento:

[REDACTED]

Domicilio ipotecario: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Domicilio ipotecario: [REDACTED]

### Esecutati:

[REDACTED]

### Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità comproprietari:

[REDACTED] I beni immobili risultano pignorati per l'intero diritto di proprietà.

L'Area scoperta risulta essere :

Proprieta' 1/2 [REDACTED]

[REDACTED]

Proprieta' 1/2 [REDACTED]

[REDACTED]



**Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:**

Piena proprietà per l'intero: Appartamento al piano terra con garage in  
Susegana (TV), via Crevada n. 17.

Comune di Susegana (TV)

Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano :

Sezione C foglio 1

-part. 258 sub 3 , Via Crevada n. 17 ,Piano T ,Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5,5 vani,  
Sup.Cat.82 mq, Redita € 326,66 Appartamento

-part. 258 sub 2 , Via Crevada n. 17 ,Piano T ,Cat. C/6 , Cl. 3 ,Cons. 11mq ,  
Sup.Cat.11mq, Redita € 31,25 Garage

-per la quota di  $\frac{1}{2}$  indivisa dell'intero, sui seguenti beni immobili:

Comune di Susegana (TV),Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano :

Sezione C foglio 1

-part. 258 sub 1 , Via Crevada n. 17 ,Piano T ,Cat. F/1 , Cons. 513 mq Area Scoperta

**Indicazione del prezzo di stima: LOTTO UNICO**

valore attribuito al netto delle detrazioni

Intera piena proprietà (approssimato) € 43.800,00

(Euroquarantatremilaottocento/00)



## **INDICE**

### **PREMESSE E OPERAZIONI PRELIMINARI**

Premessa e dichiarazione di conformità normativa

Formazione dei lotti

### **LOTTO UNICO – COMUNE DI SUSEGANA (TV)**

Ubicazione ed accessibilità del bene

Dati catastali

Confini

Servitù attive o passive

Titoli di provenienza

Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Descrizione stato dei luoghi

Descrizione dell'unità immobiliare

Computo superfici

Destinazione urbanistica

### **CONFORMITÀ EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Cronologia pratiche edilizie

Conformità edilizia

Conformità catastale

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI**

### **DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

### **STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI**

Stima del valore di mercato

Riepilogo - Prezzo base d'asta

### **ELENCO ALLEGATI**



## RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA di STIMA

All' ill.mo Giudice dell' Esecuzione del  
Tribunale di Treviso  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. R.G.E.161/2023

### PREMESSE E OPERAZIONI PRELIMINARI

**Premessa e dichiarazione di conformita' normativa (ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)**

La sottoscritta Ortica Cristina nata a Treviso il 25.05.1966, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1075, con studio professionale in Silea (Treviso) Via Roma 76, Cod.Fisc. RTC CST 66E65 L407V e P. Iva 03258250269 Tel. 0422/363522 cell.348/2487848 e-mail criortica@gmail.com – PEC cristina.ortica@archiworldpec.it

### AVENDO RICEVUTO

Con provvedimento del giorno 11/04/2024 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' esecuzione del Tribunale di Treviso dott.ssa Paola Torresan, l'accettazione di incarico e il giuramento è stato depositato il giorno 15/04/2024 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno del 13 novembre 2024, ore 10:20.

### Formazione dei lotti

Lotto unico composto da : appartamento con due ripostigli e garage ,tutto al piano terra, oltre allo scoperto di proprietà comune ad altra unità.



## **LOTTO UNICO – COMUNE DI SUSEGANA (TV)**

### **Ubicazione ed accessibilità del bene:**

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato in Comune di Susegana Via Crevada N.17.

L'accesso avviene da via Crevada in una laterale sterrata privata che da accesso anche ad altre abitazioni , ci sono cancello pedonale e cancello carraio.

Il lotto immobiliare consiste in un appartamento con due ripostigli (uno di h.1.35 non viene computato nelle superfici) e un garage in lamiera tutto al piano terra ; sono ubicati in un fabbricato del tipo casa su due piani, nella quale c'è un altro appartamento al piano primo e uno scoperto comune. L'appartamento è rivolto con un lato, dove affacciano soggiorno-pranzo , ingresso e camera a Sud-Ovest, con il lato soggiorno cucina e piccolo ripostiglio a Nord-Est, nel retro della casa dove affacciano cucina, bagno e camera a Nord-Ovest e il lato ripostiglio e due camere a Sud-Ovest . Il garage è accessibile dal lato Sud-Ovest .

### **Dati catastali:**

Comune di Susegana (TV),

Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano :

Sezione C foglio 1

-part. 258 sub 3, Via Crevada n. 17, Piano T, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup.Cat.82 mq, Redita € 326,66

-part. 258 sub 2, Via Crevada n. 17, Piano T, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 11mq, Sup.Cat.11mq, Redita € 31,25

-per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà, sui seguenti beni immobili:

Comune di Susegana (TV), Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano :

Sezione C foglio 1

-particella 258 sub 1 , Via Crevada n. 17 ,Piano T ,Cat. F/1 , Cons. 513mq

### **Confini:**



L'appartamento confina a Nord-Ovest con part. 255 e 549, a Sud-Est con part. 257 e 1518, a Sud-Ovest con part. 1518, Nord-Est con part. 1505 verso la strada.

### **Servitù attive o passive**

Il fabbricato di cui le unità in oggetto fanno parte, sono state compravendute a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, fissi e infissi, servitù attiva e passiva anche non apparenti e discontinue; servitù di transito gravante su mapp. 258 sub 1 Atto Notaio Enrico Sartorio Gaiarine, del 14/08/1953 Rep. n. 1.482, Conegliano 3/09/1953 al n. 272 trascritto a Treviso il 17/09/1953 ai N. 9870/9305.

### **Titoli di provenienza**

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano pervenute all'esecutato in virtù dell'atto di compravendita del 21/09/2001 del Notaio Blandaleone Roberto di Vittorio Veneto (TV) Repertorio n. 105776 – Trascritto il 12/10/2001 al n. 41460 Registro Generale e N. 29787 Registro Particolare.

### **Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie**

Dall'esame del certificato notarile a firma del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo aggiornata alla data del 19/05/2023 e dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 09/09/2024, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra descritti:

Trascrizione A Favore del 12/10/2001 - Registro Particolare 29787 Registro Generale 41460 Pubblico ufficiale Blandaleone Roberto Repertorio 105776 del 21/09/2001 atto tra vivi - compravendita  
Immobili siti in SUSEGANA (TV) Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano:



Sezione C foglio 1-part. 258 sub 3,  
Sezione C foglio 1-part. 258 sub 2,  
per la quota di ½ del diritto di proprietà, sui seguenti beni immobili:  
Comune di Susegana (TV), Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano :  
Sezione C foglio 1 -particella 258 sub 1

Iscrizione Contro del 07/08/2007 - Registro Particolare 10712 Registro Generale  
39018 Pubblico ufficiale Blandaleone Roberto Repertorio 126668/27461 del  
11/07/2007 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo  
fondiario a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni  
su

Immobili siti in SUSEGANA (TV) Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano :  
Sezione C foglio 1-part. 258 sub 3,  
Sezione C foglio 1-part. 258 sub 2,  
per la quota di ½ del diritto di proprietà, sui seguenti beni immobili:  
Comune di Susegana (TV), Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano :  
Sezione C foglio 1 -particella 258 sub 1

Iscrizione Contro del 01/10/2018 - Registro Particolare 5746 Registro Generale  
33863 Pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate-Riscossione Repertorio  
2381/11318 del 28/09/2018 Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante  
da ruolo e avviso di addebito esecutivo su

Immobili siti in SUSEGANA (TV) Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano :  
Sezione C foglio 1-part. 258 sub 3,  
Sezione C foglio 1-part. 258 sub 2,

Trascrizione Contro del 17/05/2023 - Registro Particolare 12917 Registro  
Generale 17964 Pubblico ufficiale Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di



Treviso Repertorio 2650 del 21/04/2023 Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a carico di Amco -Asset Management Company S.p.a. con sede a Napoli su

Immobili siti in SUSEGANA (TV) Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano :

Sezione C foglio 1-part. 258 sub 3,

Sezione C foglio 1-part. 258 sub 2,

per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà, sui seguenti beni immobili:

Comune di Susegana (TV), Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano :

Sezione C foglio 1 -particella 258 sub 1

### **Descrizione stato dei luoghi**

Il compendio immobiliare è composto da un appartamento con due ripostigli e garage tutto al piano terra , compreso in un fabbricato di due piani con area scoperta comune :

- **Piano terra** : Appartamento :corridoio di ingresso 5,4 mq , pranzo 12,6 mq, cucina 11,6 mq, camera 13,3 mq , camera 12,9 mq , bagno 4,14 mq

- **Piano terra**: un ripostiglio ha un h.di 1,35 , mentre l'altro h.2,30 , per una superficie netta di circa 5,35 mq.

- **Piano terra**: Garage di 10,5 mq circa

Le unità sono inserite in una casa di due piani fuori terra con due appartamenti uno al piano terra e uno al piano primo ,magazzini e garage al piano terra, più la parte comune , l'area scoperta indivisa di 513mq .L'area è recintata con struttura metallica , c'è un ingresso pedonale con un cancelletto e l'ingresso carrabile è con cancello ad apertura di tipo scorrevole .

La casa è stata edificata nel 1954 e resa abitabile dal 01.08.1955; la costruzione è stata realizzata con struttura in muratura portante in laterizio, solai in latero cemento, tetto a due falde, pluviali e grondaie in lamiera, pareti esterne con finitura a intonaco civile tipo graffiato.



L'edificio si presenta complessivamente in pessime condizioni ; il grado di manutenzione e conservazione di tutto il fabbricato è molto basso.

Nell'area esterna sono presenti due auto ed un furgone di proprietà dell'esecutato, tutte sono in stato di fermo amministrativo, tutti e tre sono in pessime condizioni di abbandono e piene di rifiuti .

Tutta la parte davanti all'ingresso dell'appartamento, dove si trovano le carcasse delle due auto (mentre il furgone è in mezzo al giardino) sono attorniate da rifiuti, il garage non si è potuto ispezionare in quanto strapieno di roba , le ante sono state bloccate da pezzi di letti vecchi,perché il materiale non fuoriesca .

## **Descrizione dell'unità immobiliare**

### Finiture

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle vecchie di tipo differente in ingresso pranzo e in bagno , marmette in cucina , nelle camere ci sono i parchetti vecchi e consumati; le pareti sono intonacate e dipinte ma tutte scrostate. I serramenti sono in legno con doppi vetri e serramenti in alluminio esterni, ci sono le tapparelle in PVC non vecchie ma tenute molto male e alcune rotte; il portoncino d'ingresso è in legno e vetro con doppia porta finestra in alluminio esterna ; le porte interne, sono in legno vecchie. L'appartamento è in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

### Dotazione impiantistica

Sono presenti l'impianto igienico sanitario e l'impianto elettrico: tutti obsoleti. Il riscaldamento dei locali avviene tramite stufa posizionata in mezzo all'appartamento , nel corridoio davanti al bagno , la caldaia non è stata rilevata ma ci sono radiatori in metallo non funzionanti. E' presente un condizionatore funzionante. Il magazzino al piano terra ha accesso dall'esterno ha il pavimento in marmette , c'è un rubinetto e sono presenti contatore dell'acqua e del gas.



Anche l'impianto di illuminazione è in scarse condizioni di manutenzione. Il garage sempre al piano terra ha accesso dallo spazio esterno, è in lamiera, ma non è accessibile; il tutto è in pessime condizioni di manutenzione.

### **Computo superfici**

Superf. principali appartamento 1,00 * 79,64 mq	circa 79,64mq
Locale di sgombero - Magazzino 0,50 * 5,80 mq	circa 2,90 mq
Garage in lamiera 0,30 * 10.50 mq	circa 3,50mq
<b>Totale</b>	<b>86,04 mq</b>

### **Destinazione urbanistica**

Ai sensi del vigente strumento urbanistico il condominio è inserito in una zona urbanistica , definita ai sensi dell'art 44 delle Norme Tecniche Operative-Piano degli interventi :zone omogenee sottozona C1 :

*Comprendono le parti del territorio consolidato, totalmente o parzialmente edificate, in ambito urbano e/o periurbano.*

*Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 mq di Snp per alloggio, nel rispetto dei parametri di zona ;parametri che possono variare in relazione a specifici contenuti riportati in cartografia ,nelle tabelle del dimensionamento - norme presenti NTO del PI; l'area è in zona di vincolo paesaggistico .*

## **CONFORMITÀ EDILIZIA DEI FABBRICATI**

### **Cronologia pratiche edilizie**

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come l'intero complesso immobiliare al quale le porzioni in oggetto appartengono, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Nulla osta per la costruzione del 05/04/1954



La costruzione della casa è iniziata a marzo del 1954 e ultimata nell'ottobre del 1954

- Abitabilità N.3270 con decorrenza dal 01.08.1955
- Licenza di Esecuzione Lavori Edili N.4420 Prot, N.125/68 Prat.Edil.del 30/07/1968 ampliamento per ricavare due ripostigli al piano terra e due bagni al piano I ,estensione immobile di 18 mq, 90mc (Pratica non conclusa)
- Domanda di Sanatoria N.946 del 31.03.87 n.3301 del del 08.07.2002 relativa ad opere eseguite in difformità da quelle autorizzate con licenza edilizia N. N.125/68 del 30.07.1968 e box in lamiera 2.53x4.30xh.2.00
- Notifica per Rilascio Concessione in Sanatoria Prot.n.3301/12873 del 08.07.2002 relativa a richiesta del 31.03.87 n.3301 (Pratica non risolta )

### **Conformità edilizia**

In sede di verifica è stato rilevato nelle pratiche presenti in comune ,che la richiesta di Condono del 1987 ,rappresentante lo stabile allo stato dei fatti non è stata conclusa; è stata pagata l'oblazione ma manca la definizione della pratica. L'abitabilità inoltre è riferita alla casa intera ,non a due appartamenti separati come nello stato di fatto , si ritiene che serva l'agibilità.

Il costo per entambe le pratiche è di circa di € 5.000,00 comprese spese tecniche e oneri concessori.

### **Conformità catastale**

Le Planimetrie catastali presentate nel 1987 (riferite al condono) rappresentano modeste difformità:non è stata segnata una finestra in cucina e una spalletta nel corridoio. Allorché fosse richiesta una corrispondenza nella planimetria catastale odierna è possibile presentare nuova variazione . Il costo per la nuova pratica catastale viene stimato in circa € 800,00.



## **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è stato rilevato alcun certificato energetico ,ma considerando l'immobile e la sua epoca di costruzione, si presume che la classe di appartenenza sia la più bassa (G) rispetto agli indici prestazione energetica.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'Agenzia delle Entrate di Treviso (protocollo n.91155 del 14/05/2024) ha comunicato che risulta in essere un contratto di locazione per il solo appartamento part. 258 sub 3 , Via Crevada n. 17 ,Piano T ,Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup.Cat.82 mq, Redita € 326,66 Appartamento

Il contratto registrato nel 2021 N.1203 registrato ufficio Conegliano Cod.T5N con durata dal 05/10/2019 al 06/10/2024 .

Il sig. [REDACTED]

[REDACTED] . Agor Obi nato in [REDACTED] appartamento per la cifra annua di € 2.400,00 divise in 12 rate ,cadauna di € 200.00 mensili.

Alla visita dell'immobile , i locali apparivano visibilmente degradati non curati e non manutentati .

Si rileva che : L'immobile è occupato dai locatari ,il contratto è stato stipulato dal 05/10/2019 al 06/10/2024 di quattro anni + quattro (in realtà c'è un'incongruenza in quanto la scadenza dovrebbe essere stata nel 2023). Il contratto registrato il 16/03/2021 è opponibile alla procedura in quanto anteriore alla data del pignoramento ( del 21/04/2023) .

È stata fatta la disdetta all'inquilino, dall'Istituto IVG. Custode in data 02/07/2024 con relativa diffida al pagamento delle mensilità.

L'amministratore di sostegno del sig. [REDACTED] rileva che non sono stati corrisposti i pagamenti delle mensilità precedenti e che ha provveduto con diffida di liberazione dell'immobile. Il canone richiesto si ritiene congruo.



## **INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI**

Dalle indagini effettuate non risulta che l'immobile abbia debiti nei confronti di comproprietari se non per lo stato di degrado .

## **DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in parti frazionate .

## **STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

### **Stima del valore di mercato**

Il valore dell'immobile viene considerato in relazione ad una pubblica asta, tenuto conto della circostanza per la quale la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto. Il seguente rapporto di valutazione è redatto in conformità ad un procedimento di stima del prezzo medio di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella procedura di comparazione, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Si valutano in tal proposito immobili della stessa tipologia con caratteristiche simili e posti nelle immediate vicinanze dell'oggetto di stima secondo le norme legislative che regolano la Stima del valore di mercato degli immobili.

Ai valori presi come base sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi , intrinseci o estrinseci: orientamento, posizione ed ubicazione, piano , dimensioni , vetustà e grado di finitura, contesto in cui sono inseriti, stato di manutenzione e conservazione. Si sono considerate inoltre la vicinanza alla città, l'immobile è situato nella zona di Crevada, a 5 km circa dal centro di Susegana , e a 5 km circa dal centro di Conegniano, la zona è residenziale, ma posizionata in



una strada di grande traffico ,i servizi sono abbastanza comodi . L'accessibilità è buona : ci sono fermate di autobus a poca distanza ,la stazione ferroviaria di Conegliano dista circa 5,5 Km.

Le fonti sono state :agenzie immobiliari,l'Agencia delle Entrate,il Borsino Immobiliare,Tribunale di Treviso.

Per la determinazione delle superfici degli immobili si può anche fare riferimento alle indicazioni del *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa*, alle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* emanato dall'A.B.I. o al M.O.S.I. dell'Agencia del Territorio; in linea generale la superficie commerciale viene calcolata al filo esterno dei muri perimetrali di proprietà esclusiva ed all'asse di quelli in comproprietà valutando al 100% le parti residenziali e/o direzionali, al 70% taverne e mansarde abitabili (ma con altezze medie inferiori ai ml 2,70 o ad andamento inclinato dei soffitti), al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage, sottotetto e cantina, al 30% portici e logge, al 25% le terrazze, al 20% posti macchina scoperti, al 5% eventuali aree scoperte di pertinenza privata – 10% se superfici inferiori ai 100 mq).

In alcuni casi possono essere applicati alcuni *coefficienti correttivi* per stimare il maggior o minor valore derivante agli immobili dal fatto di essere in un eventuale stato di grezzo, in cattive o pessime condizioni statiche e di manutenzione, ecc.

Secondo i dati dell'Agencia delle Entrate il prezzo delle abitazioni civili in normali condizioni di conservazione nella zona del comune di Susegana -Frazione di Crevada è compreso tra 1050 €/m<sup>2</sup> e 1.300 €/m<sup>2</sup> per la compravendita. Il Borsino immobiliare indica i valori della stessa zona , nella perimetrazione indicata per le destinazioni residenziali indica una media di €/mq 1005 .

Nel caso in specie la localizzazione del bene, le scadenti condizioni di conservazione e manutenzione e l'età dei manufatti concorrono a una sensibile riduzione dei valori. La ristrutturazione, potrebbe presentarsi onerosa.

Considerata la media dei valori OMI, le statistiche di zona, le proposte immobiliari e il valore a nuovo parametrato alle condizioni dell'immobile, dopo informazioni assunte presso operatori del settore immobiliare per fabbricati situati nell'intorno a quello oggetto di valutazione , si può applicare un valore di sintesi di €/mq 1005 con l'applicazione di *coefficienti correttivi*.



*Si tiene conto dello stato di occupazione dell'immobile nel valore di stima finale.*

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

Calcolo della superficie commerciale

Superf. principali appartamento	1,00 * 79,64 mq	circa 79,64mq
Locale di sgombero - Magazzino	0,50 * 5,80 mq	circa 2,90 mq
Garage in lamiera	0,30 * 10,5 mq	circa 3,50mq
	<b>Totale</b>	<b>86,04 mq</b>

Viene stimato, quindi, il valore del lotto come segue

Valore commerciale del lotto:

$$\text{mq } 86,04 \times \text{€}/\text{mq } 1.005,00 = \text{€ } 86.470,00$$

*Adeguamenti e correzioni della stima :*

si considerano i coefficienti correttivi in merito a :

Stato di conservazione: da ristrutturare	-10%
Anzianità di costruzione: scadente oltre 40 anni	-15%
Assente il riscaldamento	- 5%

$$\text{mq } 86,04 \times \text{€}/\text{mq } 1.005,00 - 30\% = \text{€}60.529,00$$

*Adeguamenti e correzioni della stima :*

Costi tecnici di aggiornamento Pratiche edilizie e planimetrie catastali €5.800,00

A corpo e arrotondato pari ad euro € 54.729,00

### **Riepilogo - Prezzo base d'asta**

Considerato che l'eventuale cessione dell'immobile avviene in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell'immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 20% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile



periziato un “valore di vendita forzata” (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata). Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

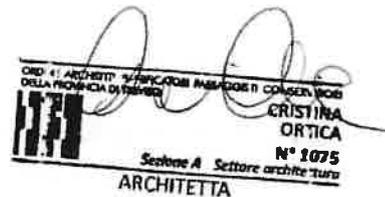
Intera piena proprietà (approssimato) € 43.800,00 (Euro quarantatremilaottocento/00)

E' responsabilità della parte offerente verificare le caratteristiche del bene oggetto d'asta, sotto ogni profilo, prima del trasferimento.

Il perito si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari. Tanto riferisce la sottoscritta, a completa evasione dell'incarico, e si firma

Treviso , 11 ottobre 2024

Esperto incaricato  
Arch.Cristina Ortica



### **ELENCO ALLEGATI 01/03**

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- Estratto di mappa catastale
- Visure
- Planimetria catastale particella 258 , sub. 1 – Area Scoperta
- Planimetria catastale particella 258 , sub. 2 – Garage
- Planimetria catastale particella 258 , sub. 3 Appartamento e rip.

### **ELENCO ALLEGATI 02/03**

Relazione fotografica

### **ELENCO ALLEGATI 03/03**

Ispezione Ipotecaria

Titoli Edilizi - Comune di Susegana (Tv)

- Nulla osta per la costruzione del 05/04/1954
- Abitabilità N.3270 con decorrenza dal 01.08.1955
- Licenza di Esecuzione Lavori Edili N.4420 Prot, N.125/68  
Prat.Edil.del 30/07/1968 Pratica non conclusa
- Domanda di Sanatoria N.946 del 31.03.87 n.3301 del del  
08.07.2002
- Notifica per Rilascio Concessione in Sanatoria Prot.n.3301/12873  
del 08.07.2002 relativa a richiesta del 31.03.87 n.3301
- Atto di compravendita Notaio Blandaleone Roberto di Vittorio Veneto  
(TV) del 21/09/2001 Repertorio n. 105776
- Agenzia delle Entrate Esiti ricerca atti del registro
- Contratto di locazione

