

	TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. LEONARDO BIANCO	
	* * *	N. 46/2024
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.	<u>Udienza 14/05/2025</u>
	AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.	<u>Ore 10.40</u>
	(avv. Marco Ripa)	
	contro	
	ESECUTATO 1 – ESECUTATO 2	
	* * *	
	PREMESSA	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 05/10/2024,	
	nominava lo scrivente arch. Alessandro Caronia, con recapito professionale in	
	Treviso, via Zermanese n. 44/c, Esperto Stimatore.	
	Il giorno 7 ottobre 2024, il sottoscritto arch. Alessandro Caronia depositava	
	con modalità telematica in cancelleria l'atto di accettazione della nomina e la	
	dichiarazione di giuramento. Sono stati contestualmente allegati al	
	provvedimento di nomina, e inviati al sottoscritto, i chiarimenti relativi all'art.	
	173 bis disp. att. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.	
	- Dati di pignoramento: Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in	
	data 08/02/2024, Reg. Part. 3266, Reg. Gen. 4724, n.° rep. 193/2024 del	
	18/01/2024, sono state pignorate le seguenti quote di proprietà sul bene	
	immobile sottoindicato, a favore del precedente AMCO – ASSET	
	MANAGEMENT COMPANY S.p.A.:	
	- 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti immobili:	



Catasto Fabbricati del Comune di Fonte (TV), beni intestati a:

Esecutato 1 – proprietà per 1/2

Esecutato 2 – proprietà per 1/2

Catasto Fabbricati del Comune di Fonte (TV) - Foglio 9

○ Particella 552 Sub 3, Categoria A/3, consistenza 5,5 vani, via
Castellana, Piano 1.

(appartamento al primo piano di edificio ad uso residenziale)

○ Particella 552 Sub 1, Categoria C/6, consistenza 33 mq, via Castellana,
Piano S1.

(autorimessa al piano seminterrato di edificio ad uso residenziale)

- Verifica della documentazione: In base all'esame della documentazione in
atti, si è verificata la sua idoneità secondo quanto previsto dall'ex art. 567 cod.
proc. civ.

- Verifica della corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto
pignorato: si riscontra la corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale
(come da visure per immobile in data 18/10/2024) e l'identificazione catastale
dell'immobile riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari agli
atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, e dopo
aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonte e
l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, espone quanto segue.

* * *

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'Esperto Stimatore, in seguito all'esame dei beni oggetto della presente
esecuzione immobiliare, ha ritenuto conveniente, al fine di favorire la



vendibilità dei beni, la formazione di un Lotto Unico, così composto:

LOTTO UNICO

Intera proprietà di appartamento al primo piano, e di autorimessa al piano seminterrato, di edificio ad uso residenziale (Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 552 Sub 3, Sub 1).

Superficie commerciale dell'appartamento (Particella 552 Sub 3), di ca. mq 125,30

Superficie lorda dell'autorimessa (Particella 552 Sub 1) di ca. mq 39,60

1.1 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Appartamento al primo piano di edificio ad uso residenziale, e autorimessa al piano seminterrato dello stesso edificio, in via Castellana n. 14, frazione Onè, Comune di Fonte (TV).

1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

LOTTO UNICO

Catasto Fabbricati del Comune di Fonte (TV), beni intestati a:

Esecutato 1 – proprietà per 1/2;

Esecutato 2 – proprietà per 1/2;

Foglio 9

- Particella 552 Sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 355,06, via Castellana, Piano 1; superficie totale 126 mq; superficie totale escluse aree scoperte 124 mq.
(appartamento al primo piano di edificio ad uso residenziale)



- Particella 552 Sub 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 33 mq, Rendita Euro 51,13, via Castellana, Piano S1; superficie totale 33 mq (autorimessa al piano seminterrato di edificio ad uso residenziale)

1-3 - CONFINI

LOTTO UNICO

Appartamento al primo piano di edificio ad uso residenziale (Catasto

Fabbricati, Foglio 9, Particella 552 Sub 3): da Nord in senso orario: vuoto sulla

Particella 552 Sub 5 (area scoperta comune); vuoto sulla Particella 552 Sub 4

(area scoperta comune); vano scala comune.

Autorimessa al piano seminterrato di edificio ad uso residenziale (Catasto

Fabbricati, Foglio 9, Particella 552 Sub 1): da Nord in senso orario: Particella

552 Sub 5 (area scoperta comune); Particella 552 Sub 4 (area scoperta

comune).

1-4 - SERVITU' ATTIVE O PASSIVE

Nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione, Notaio

Graziella Barone di Cornuda, Repertorio n. 37040 del 17/04/2003, trascritto a

Treviso in data 30/04/2003, Reg. Part. n.° 11712, Reg. Gen. n° 17177, viene

dichiarato che le unità immobiliari "...hanno diritto alla quota proporzionale

delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte ai sensi dell'art.

1117 C.C., quali fondazioni, muri maestri, tetto ed area scoperta del

fabbricato." Sempre nell'atto di compravendita di cui sopra, viene dichiarato

che la vendita "...viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti di

quanto venduto gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e



passive, diritti, azioni e ragioni...in particolare con quanto convenuto e citato

all'art. 8 dell'atto in data 15 giugno 1985 n. 101764 di rep. del Notaio Ernesto

Scarpa-Gregorj, registrato a Montebelluna il 3 luglio 1985 ai nn. 1908 Atti

Pubblici e trascritto a Treviso l'11 luglio 1985 ai nn. 13853/11400.

Vedere Allegato 09 – Copia Atto di Provenienza.

1.5 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

LOTTO UNICO

- Ditta intestataria:

Esecutato 1 – proprietà per 1/2;

Esecutato 2 – proprietà per 1/2.

- Titoli di provenienza:

Con atto di compravendita Notaio Graziella Barone di Cornuda, Repertorio n.

37040 del 17/04/2003, trascritto a Treviso in data 30/04/2003, Reg. Part. N.º

11712, Reg. Gen. N.º 17177, l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2 acquistavano ½

ciascuno del diritto di proprietà dell'immobile oggetto di perizia nel Comune

di Fonte (TV).

Vedere Allegato 09 – Copia Atto di Provenienza.

1.6 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

LOTTO UNICO

La Relazione Notarile in merito all'immobile pignorato è stata redatta sino a

tutto il 16/02/2024. In base alle visure per soggetto effettuate presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 23-01-

2025 (vedere Allegato 08-Visure Conservatoria), si riscontrano le seguenti



iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile oggetto di esecuzione:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Carlo Martucci del 07/11/2006 rep. n. 70020/8422, iscritta a Treviso in data 15/11/2006, N. Gen. 56492, N. Part. 14491;

Immobili: Catasto Fabbricati di Fonte (TV) – Foglio 9 – Particella 552 Sub 3, Particella 552 Sub 1;

Soggetto a favore: Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni con sede in Vicenza, cod. fisc. 00204010243;

Per complessivi Euro 284.000,00, capitale di Euro 142.000,00;

Soggetti contro: Esecutato 1 per ½ di piena proprietà; Esecutato 2 per ½ di piena proprietà;

- Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso del 18/01/2024 rep. n. 193, trascritto a Treviso in data 08/02/2024, N. Gen. 4724, N. Part. 3266;

Immobili: Catasto Fabbricati di Fonte (TV) – Foglio 9 – Particella 552 Sub 1, Particella 552 Sub 3;

Soggetto a favore: Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, cod. fisc. 05828330638;

Soggetti contro: Esecutato 1 per ½ di piena proprietà; Esecutato 2 per ½ di piena proprietà.



1.7 – DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E PARTICOLARE

DI CIASCUN BENE CHE LO COMPONE

LOTTO UNICO

Il compendio oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento al primo piano di un edificio ad uso residenziale, e da un'autorimessa al piano seminterrato dello stesso edificio, in via Castellana n. 14, frazione Onè, nel Comune di Fonte (TV).

In base alla documentazione acquisita e alle verifiche effettuate presso il Comune di Fonte, l'edificio è stato costruito in data anteriore al 1967, con intervento di rifacimento del vano scale comune realizzato nel periodo 1966-1967.

L'edificio, che sorge su un'area a giacitura pianeggiante, ha una localizzazione che consente l'accesso ai servizi e alle attrezzature della frazione di Onè, e si trova a una distanza di ca. 2,00 Km dal centro del capoluogo comunale.

Il fabbricato presenta due elevazioni fuori terra (piano terra, primo piano), e un piano seminterrato, ha sagoma planimetrica prismatica, e quattro esposizioni (Nord-Ovest, Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ovest). L'ingresso-vano scale comune, costituito da un volume in parte sporgente dal prospetto Nord-Ovest, consente l'accesso all'appartamento oggetto di perizia, che occupa integralmente il primo piano dell'edificio; il piano terra del fabbricato è integralmente occupato da un altro appartamento. Al piano seminterrato è inoltre localizzata l'autorimessa facente parte del lotto unico, con accesso esterno dal prospetto Sud-Est del fabbricato, attraverso l'area scoperta comune.



Il complesso è inoltre dotato di un'area scoperta comune, perimetrale all'edificio. L'area scoperta comune presenta una recinzione esterna con muretti in cemento e ringhiere metalliche verniciate in scadenti condizioni di manutenzione, con un cancelletto in ferro verniciato a due ante ad apertura manuale sull'angolo Nord, e un cancello a doppia anta in ferro verniciato ad apertura manuale, con scadenti condizioni di manutenzione della finitura, sul lato Sud-Ovest, sul varco d'ingresso alla rampa che consente l'accesso all'autorimessa al piano seminterrato. Vi sono delle pavimentazioni perimetrali all'edificio in cemento liscio; la rampa di accesso all'autorimessa al piano interrato è pavimentata anch'essa in cemento liscio, così come la pavimentazione dello spazio di manovra che ne consente l'accesso, in pessime condizioni generali di conservazione e manutenzione, con diverse fessurazioni. La porzione Sud-Est dell'area scoperta comune è a giardino, con prato ed un albero di alto fusto.

L'accesso esterno all'appartamento al primo piano oggetto di perizia avviene dal prospetto Nord-Ovest dell'edificio, mediante ingresso con vano scala comune senza ascensore, pavimentato in marmo tipo Botticino.

I prospetti del fabbricato presentano impaginati semplici, con aperture disposte secondo assi verticali, con un balcone incassato sul prospetto Nord-Ovest, e un balcone a sbalzo sul prospetto Sud-Est.

La struttura portante dell'edificio è mista, in calcestruzzo armato e muratura, con intonaco esterno in scadente stato generale di manutenzione e conservazione, con formazioni di muffa e distacchi di finitura.

Gli infissi esterni delle unità immobiliari sono in legno verniciato con vetro singolo, con tapparelle esterne in legno, in pessimo stato generale di



manutenzione della finitura; l'ingresso comune presenta un portone a due ante in legno verniciato, con scadenti condizioni di manutenzione della finitura.

La copertura dell'edificio è a falde inclinate, con manto in coppi.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'area scoperta comune dell'edificio sono mediocri: si rileva in particolare la presenza di numerose fessurazioni nella pavimentazione in cemento lisciato in corrispondenza dell'accesso carrabile sul lato Sud-Ovest. Le condizioni generali di conservazione e manutenzione delle altre parti comuni dell'edificio sono mediocri; si rileva in particolare la presenza di macchie di umidità con distacchi di finitura e cavillature sulle pareti del vano scala comune.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione delle parti esterne del fabbricato sono scadenti, con particolare riguardo agli intonaci esterni, che presentano macchie diffuse di muffa e distacchi di finitura.

Come detto l'appartamento al primo piano oggetto di perizia è accessibile dal prospetto Nord-Ovest dell'edificio, mediante ingresso e vano scala comune senza ascensore. L'appartamento presenta un pessimo stato generale di manutenzione e conservazione delle finiture, e necessita di un generale intervento di riqualificazione, sia delle finiture che impiantistico.

L'appartamento è così composto: primo piano: ingresso-disimpegno dalla superficie utile di ca. 9,20 mq; soggiorno – pranzo dalla superficie utile di ca. 24,50 mq; cucina dalla superficie utile di ca. 12,90 mq; disimpegno dalla superficie utile di ca. 4,90 mq; camera dalla superficie utile di ca. 16,65 mq; camera dalla superficie utile di ca. 16,10 mq; bagno dalla superficie utile di ca. 4,60 mq; bagno dalla superficie utile di ca. 4,20 mq; ripostiglio dalla superficie utile di ca. 10,30 mq; balcone sul prospetto Sud-Est accessibile dal



soggiorno-pranzo, dalla superficie calpestabile di ca. 2,30 mq; balcone sul
prospetto Nord-Ovest accessibile dall'ingresso-disimpegno, dalla superficie
calpestabile di ca. 2,25 mq.

La superficie commerciale dell'appartamento è di ca. 125,30 mq.

La qualità generale delle finiture interne dell'appartamento è medio-bassa; lo
stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne è
pessimo; si rileva in particolare la presenza diffusa di ampie formazioni di
muffa, macchie di umidità e distacchi di finitura sulle pareti e sui soffitti, e il
pessimo stato generale di manutenzione degli infissi esterni.

Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti
dell'appartamento oggetto di esecuzione al primo piano.

- Le pareti della cucina presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche;
le pareti dei bagni presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche; tutte
le altre pareti sono intonacate e tinteggiate.

- Soffitti piani intonacati e tinteggiati.

- I pavimenti dell'ingresso-disimpegno, del disimpegno e della cucina
sono in cotto, con battiscopa in legno laccato in pessime condizioni di
manutenzione e conservazione, e con parti mancanti; il pavimento del
soggiorno-pranzo è in parquet in legno, con battiscopa nello stesso
materiale; i pavimenti delle camere e del ripostiglio sono in parquet in
legno, con battiscopa nello stesso materiale; le pavimentazioni dei
balconi sono in piastrelle ceramiche, con bordi in marmo di tipo
Botticino.

- Le porte interne sono in legno laccato, in pessimo stato generale di
manutenzione della finitura.



○ I serramenti esterni sono in legno laccato, con vetro singolo, con tapparelle esterne in legno, in pessime condizioni generali di manutenzione.

○ Un bagno è dotato di vasca e sanitari, con rubinetterie; l'altro bagno è dotato di lavabo e di doccia, con rubinetterie.

○ Impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, con caldaia murale ubicata nella cucina, e radiatori, con tubazioni fuori traccia.

○ Impianto elettrico sottotraccia.

Fa parte del compendio oggetto di esecuzione anche un'autorimessa al piano seminterrato, accessibile dall'area scoperta comune, mediante rampa pavimentata in cemento liscio, e portone a doppia anta sul prospetto Sud-Est.

L'autorimessa è così composta: piano seminterrato: locale ad uso autorimessa dalla superficie calpestabile complessiva di ca. 32,30 mq, nella porzione terminale del quale si trova attualmente una parete divisoria con porta che delimita uno spazio ad uso ripostiglio non riportato nella planimetria catastale.

Si rileva che il locale ha altezza modesta (ca. 1,95 m).

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione delle finiture dell'autorimessa sono scadenti; si rilevano in particolare la presenza, sulle pareti, di macchie di umidità con distacchi di finitura, e lo scadente stato di manutenzione e conservazione delle finiture del portone d'ingresso a doppia anta in legno verniciato, e della finestra in ferro verniciato.

Segue una descrizione sintetica delle finiture e degli impianti dell'autorimessa.



○ Pavimento in ceramica.

○ Pareti intonacate e tinteggiate.

○ Soffitto piano, intonacato e tinteggiato.

○ Portone esterno a doppia anta in legno verniciato.

○ Finestra con infisso in ferro verniciato, con vetro singolo.

○ Impianto elettrico fuori traccia, con punti luce a soffitto.

○ Impianto idrico, con buttatoio.

- Riepilogo consistenza commerciale del lotto unico:

La superficie commerciale dell'appartamento al primo piano (Particella 552

Sub 3), puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Superficie commerciale dell'appartamento al primo piano di edificio ad uso

residenziale (Particella 552 Sub 3), di ca. mq 125,30

La superficie lorda dell'autorimessa al piano seminterrato (Particella 552 Sub

1), puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Superficie lorda dell'autorimessa al piano seminterrato (Particella 552 Sub 1)

di ca. mq mq 39,60.

- Verifica esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (a carico

dell'acquirente, da cancellarsi o non opponibili all'acquirente), informazioni

di cui all'art. 173 bis punto 9 disp. att. C.P.C.:

In base alla documentazione acquisita e al sopralluogo effettuato, e come

illustrato, si è riscontrato che il lotto unico oggetto di esecuzione è costituito

da un appartamento al primo e ultimo piano di edificio ad uso residenziale, e

autorimessa al piano seminterrato dello stesso edificio, e che detto compendio

è ubicato in un fabbricato che risulta privo di amministrazione condominiale.



1.8 - DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO UNICO

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all’Esperto Stimatore dal Comune di Fonte in data 17/12/2024, l’area sulla quale sorge il fabbricato nel quale si trovano le unità immobiliari oggetto di perizia, identificata al Catasto Terreni del Comune di Fonte al Foglio 9 M.N. 552, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Zona Piano Interventi (P.I.) TRQ/22 – TESSUTI EDILIZI DA RIQUALIFICARE (TRQ/22)

Vincoli e annotazioni: Vincolo Sismico L. 64/74; Vincolo Paesaggistico artt. 136 e 142 D. Lgs. 42/2004; Vincoli e altre prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) adottato con Delibera del Consiglio Provinciale nr. 25/66401/2008 del 30/06/2008 e approvato dalla Regione Veneto con delibera nr. 1137 del 23/03/2010.

Vedere Allegato 06 – C.D.U.
- Verifica esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici:

In base ai contatti avuti con il Comune di Fonte, e al C.D.U. di cui sopra, non si riscontrano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici inerenti l’immobile oggetto di esecuzione.

1.9 – CONFORMITA’ EDILIZIA

In base alla documentazione acquisita ed all’ispezione effettuata presso il Comune di Fonte, l’edificio nel quale sono ubicate le unità immobiliari



oggetto di esecuzione è stato edificato in data anteriore al 1967; in base

all'accesso atti effettuato presso il Comune di Fonte, risultano le seguenti

pratiche edilizie in merito all'immobile oggetto di perizia:

- Licenza di Costruzione Edile n. 451 in data 26/07/1966 per “la costruzione

di un vano scale”;

- Segnalazione di rilascio di permesso di abitabilità in data 22/03/1967 per “la

costruzione di un vano scale”.

Vedere Allegato 05-Concessioni-Abitabilità.

In base al sopralluogo effettuato, ed al confronto tra lo stato di fatto rilevato

dell'immobile oggetto di perizia, i grafici di progetto approvato agli atti, e la

planimetria catastale, si riscontra in generale la corrispondenza tra lo stato di

fatto e le opere descritte negli elaborati di progetto approvato, e la

corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento e dell'autorimessa

oggetto di perizia e le planimetrie catastali, a meno di quanto segue:

- Nell'appartamento al primo piano, si riscontra l'eliminazione di due setti

murari nel bagno in posizione adiacente al vano scala comune; si riscontra

inoltre, in detto bagno, la presenza di un gradino che determina un salto di

quota tra la porzione d'ingresso e la porzione di fondo, probabilmente

realizzato per passaggi impiantistici;

- Sempre nell'appartamento al primo piano, si riscontra lo spostamento della

porta d'ingresso del ripostiglio;

- Si riscontra la presenza di una parete divisoria con porta interna in

corrispondenza della porzione di fondo dell'autorimessa al piano

seminterrato, che delimita attualmente uno spazio ad uso ripostiglio, e non è

indicata nella planimetria catastale.



Si ritiene che le difformità riscontrate nell'appartamento possano essere regolarizzate mediante idonea pratica edilizia in sanatoria, per la quale si ipotizza il pagamento dell'importo complessivo di € 600 per sanzione e diritti amministrativi; per quanto riguarda la parete divisoria attualmente insistente nell'autorimessa, al fine della presente stima, se ne considera la demolizione, con ripristino dello stato rappresentato nella planimetria catastale; dovrà inoltre essere aggiornata la planimetria catastale dell'appartamento.

1.10 – DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

In base al sopralluogo congiunto dell'immobile pignorato, effettuato assieme al Custode IVG Treviso in data 04/11/2024, il lotto unico oggetto di esecuzione risulta occupato dagli esecutati.

Si è trasmessa, in data 06-11-2024, a mezzo P.E.C., richiesta all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso di verifica e copia di eventuali contratti di locazione dell'immobile pignorato. L'Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso ha risposto a detta richiesta, comunicando che non risultano contratti di locazione in atto inerenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Vedere Allegato 11 – Verifica Locazioni.

1.12 – DIVISIBILITA'

LOTTO UNICO

In base all'esame del lotto unico, costituito da appartamento al primo piano di edificio ad uso residenziale, e autorimessa al piano seminterrato dello stesso edificio, si ritiene che detto lotto unico non sia comodamente divisibile.



1.13 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO UNICO

Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è stato determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico, considerando, quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le caratteristiche qualitativo - architettoniche. È stata effettuata un'indagine di mercato avente come oggetto un campione di immobili simili a quello da stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per l'immobile oggetto di perizia pari a 928 €/mq. L'immobile si colloca all'estremo inferiore del campione, i cui prezzi unitari oscillano da 1.037 €/mq a 1.618 €/mq, con un valore medio di 1.263 €/mq. Il prezzo unitario di 928 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di € 116.278. Da detto valore devono essere detratti i seguenti importi:

- € 600 per sanzione e diritti amministrativi;
- € 1.000 per spese tecniche;
- € 500 per costi di ripristino autorimessa.

Per quanto concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima sintetica pluriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione confrontando direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo degli adeguati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del procedimento, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono quelle tecnologiche, che includono lo stato manutentivo.

Il valore di stima del Lotto Unico oggetto di perizia è dunque pari a



€ 116.278 - € 600 - € 1.000 - € 500 = € 114.178.

1.14 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di stima dell'immobile oggetto di perizia è pari a € 114.178.

Trattandosi di bene sottoposto a vendita forzata, su tale valore si è applicata la seguente riduzione:

- Riduzione del 15%, trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva:

€ 114.178 x 0,15 = € 17.126.

Il prezzo dell'immobile così determinato è pari a € 114.178 - € 17.126 =

€ 97.052 = € 97.000 in cifra tonda.

1.15 - RIEPILOGO

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un lotto unico.

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di:

Lotto Unico: Intera proprietà di appartamento al primo piano di edificio ad uso residenziale, e autorimessa al piano seminterrato dello stesso edificio, in via Castellana n. 14, frazione Onè, nel Comune di Fonte (TV).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e qualitativo - architettoniche, e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:



VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE (LOTTO UNICO) € 97.000,00 (euro novantasettemila/00).

* * *

1.15 – ELENCO ALLEGATI

Elenco Allegati:

- 02 - Foto
- 03a - Piante - Planimetrie Catastali
- 03b - Piante - Rilievo Stato di Fatto
- 04 - Scheda Sintetica
- 05 - Concessioni Comunali - Abitabilità
- 06 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 07 - Mappa - Visure Catastali
- 08 - Visure Conservatoria
- 09 - Copia Atto di Provenienza
- 10 - Verbale del Sopralluogo
- 11 - Verifica Locazioni
- 12 - Corrispondenza Nominale Esecutati



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l’incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Treviso, 05/02/2025

L’ESPERTO STIMATORE

Alessandro Caronia architetto

