

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°122/2022

Promossa da
ASSET MANAGEMENT COMPANY AMCO S.P.A.
(Esecutante) con Avv. Paolo Laghi

Contro
DEBITORI

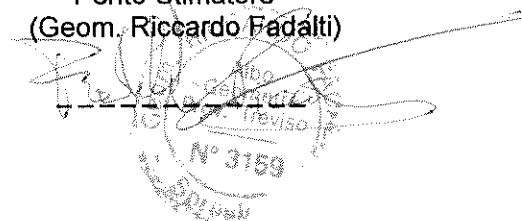
- Giudice Delegato Es. Imm. Dott. Leonardo Bianco

Perito Estimatore Geometra Riccardo FADALTI di Villorba

PERIZIA TECNICA DEL C.T.U.

Data Li, 15.07.2023

Perito Stimatore
(Geom. Riccardo Fadalti)





Geom. Riccardo Fadalti – Vicolo Marmolada 3/2 – 31020-Villorba (TV)
e_mail: geom.riccardo.fadalti@hotmail.it - cell.-348_5674625

=TRIBUNALE DI TREVISO=

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto : Esecuzione Immobiliare N° 122 / 2022 R.G.

Promossa da: AMCO (CON IFIS NPL SERVICING S.P.A.) ASSET MANAGEMENT COMPANY AMCO S.P.A.con sede in NAPOLI(NA)Via S.Brigida,39 domiciliata c/o Studio Legale "LS LAGHI & PARTNERS" avvocato Paolo Laghi del foro di Treviso e domiciliato presso lo Studio, sito in Viale Cesare Battisti,n°1 - Treviso;

Giudice Esecuzione : Dottore Leonardo Bianco;

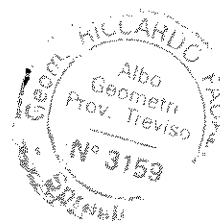
Perito Stimatore:geometra Riccardo FADALTI di Villorba

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

I N C A R I C O

Il sottoscritto Geometra Riccardo FADALTI da Villorba(TV), con studio in Vicolo Marmolada n°3/2, libero professionista, iscritto al n°3159 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, veniva nominato Perito Stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe con provvedimento in data 28.02.2023 del G.E. Dottor Leonardo Bianco del Tribunale di Treviso, il quale fissava l'udienza di comparizione delle parti in data **15 novembre 2023 ore 10,30** .

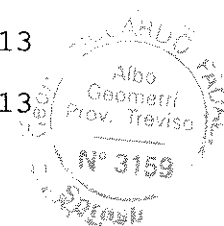
il sottoscritto prestava giuramento di rito mediante accettazione dell'incarico in modalità telematica in data **08.03.2023**;



Il sottoscritto provvedeva ad avviare la propria attività professionale, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C.-

Indice Sistematico:-

A) Quesito	pag. 3
1) Verifica se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia resid.le pubblica convezionata ai sensi della L.178/20 art.1 commi 376,377,378	" 10
2) Premesse e formazione lotti	" 11
3) Svolgimento delle operazioni peritali	" 12
4) Identificazione Catastale dei beni pignorati	" 12
5) Identificazione sintetica dei beni pignorati	" 13
5.1) Attuale intestatario	" 13
5.2) Tipo di immobile	" 13
5.3) Descrizione sommaria dei luoghi del condominio denominato "CONDOMINIO GRAZIA" dove insiste l'appartamento oggetto di stima	" 14
6) Provenienza	" 17
6.1) Attuali proprietari	" 17
7) Descrizione dei confini immobile	" 17
8) Disponibilità dell'immobile	" 18
9) Accertamento della destinazione urbanistica strumento urbanistico vigente	" 18
10) Pratiche edilizie	" 22
10.1) Verifica della conformità urbanistica	



ai sensi della DPR 380/2001 e ss.mm.ii.	”	22
11) Difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo	”	23
12)Trascrizioni ed iscrizioni a carico Vincoli a carico della procedura	”	24
13)Ricerca del prezzo di mercato dell'immobile	”	25
14)Eventuali spese condominiali insolute	”	26
15)Valutazione complessiva dei beni immobili oggetto della presente perizia	”	27

Con provvedimento in data 28.02.2023, il G.E. disponeva che il Perito Estimatore rispondesse ai seguenti punti che vengono di seguito riportati :[omissis]

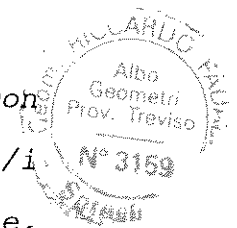
Esecuzione N°122 / 2022 - A) QUESITO :

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 2) verificare prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567,2° comma, segnalando immediatamente al giudice ad 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



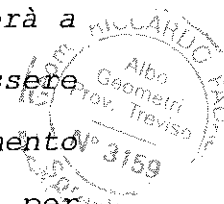
destinazione urbanistica (solo per terreni di cui all'articolo 30 D.P.R.6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipo catastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile- o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art.567 cpc e l'attualità.

- 3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode- se nominato, all/agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente :comune, località, via, numero civico, scala,piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, 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 nel 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. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene, 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 ed 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.cpc;

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 insorgono problemi (per accatastamento, di costituzione di servitù, ecc)ne interesserà subito il Giudice;

10) qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisire il titolo legittimamente 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 registri presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo 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; 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 punto8),dip.stt.dpc;

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.cpc;

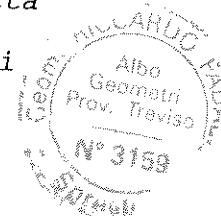
14)STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art.568 cpc, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute(ex art.568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno



maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;

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'art.569 cpc, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici 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 cpc 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, oltre al



file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo , né i dati anagrafici relativi alla parte esecrata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad esempio esecutato1, esecutato 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

- 17)allegare alla relazione :documentazione fotolitografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), 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. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art.1.8.7, che si riporta in nota (1);
- 18)segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo



all'accesso;

19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà a carico della procedura. [omissis]

1) VERIFICA SE L'IMMOBILE SIA STATO REALIZZATO IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVEZIONATA E AGEVOLATA FINANZIATA IN TUTTO O IN PARTE C/RISORSE PUBBLICHE AI SENSI DELLA L.178/2020 art.1 commi 376, 377, 378.

lo scrivente perito stimatore in ossequio al quesito posto dal Giudice Dottor Leonardo Bianco del Tribunale di Treviso ha proceduto alla richiesta di accesso atti inerente all'immobile oggetto di stima.

Tra la documentazione ricevuta dall'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Treviso esiste un documento denominato **"ATTO D'OBBLIGO"** .

Il suddetto atto pubblico stipulato presso il notaio Dottor Arrigo Manavello di Treviso in data 02.10.1984 tra il Comune di Treviso e la ditta esecutrice dei lavori "Immobiliare Trevigiana Selvanese S.p.A."

Lo scrivente perito stimatore ritiene che il richiamato atto pubblico denominato "atto d'obbligo", non sia da indendersi ostativo alla procedura esecutiva per il procedimento della vendita dell'immobile oggetto di



pignoramento come verrà specificato oltre.

Infatti, nel nostro caso non siamo di fronte a **finanziamenti statali e/o regionali** per la realizzazione dell'immobile oggetto di esecuzione, per tanto non ricade nella citata Legge n°178/2020 art.1 commi 376,377 e 378.

Infatti, la ditta "Immobiliare Trevigiana Selvanese S.p.A." esecutrice e proprietaria del lotto edificabile si avvale della Legge n°10 del 28.01.1977 chiamata anche (legge Bucalossi) specificatamente riferendosi al articolo n°7 comma I° per l'esonero della quota relativa al costo di costruzione da versare al Comune di Treviso.

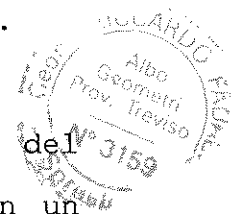
Lo scrivente perito stimatore per le considerazioni fatte di cui poco sopra, proseguirà la sua attività di stima.

2) - PREMESSE E FORMAZIONE LOTTI -

L'immobile oggetto di pignoramento facente parte del **condominio denominato "Condominio Grazia"** consiste in un appartamento ad uso civile posto al piano secondo, comprensivo anche di una cantina e un garage entrambi al piano seminterrato, siti in strada delle Capitelle al civico n°4, nel Comune di Treviso.

La consistenza del predetto immobile risulta identificata al Catasto Fabbricati in capo ai debitori per 1/2 ciascuno di quota in piena proprietà.

Tenuto in considerazione che il garage e cantina, sono pertinenze dell'unità residenziale, il sottoscritto perito



stimatore ritiene che essi siano da considerarsi facenti parte di un lotto unico, non ritenendo quindi una loro vendita separata.-

3) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

IL sottoscritto geometra Riccardo Fadalti Perito Stimatore, dopo aver proceduto ad eseguire le indagini di carattere catastale, di pubblicità immobiliare ed al fine rendersi edotto della consistenza immobiliare e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso afferenti e di verificare la rispondenza di quanto eseguito con l'autorizzato.

Quindi effettuava in data **20 aprile 2023 alle ore 15,00** il sopralluogo agli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare in esame congiuntamente con il custode giudiziario di aste 33.

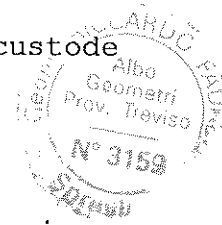
4) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI :

Alla data del 08.03.2023 - all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, gli immobili sottoposti a pignoramento immobiliare risultano così censiti :

- Piena proprietà per la quota di 1/2 in capo al debitore proprietario;
- Piena proprietà per la quota di 1/2 in capo alla debitrice proprietaria ;

Bene 1 - Appartamento

Comune di Treviso -TV- strada delle Capitelle, N°4 -TV -



Catasto Fabbricati -Sezione B - Fg.10;

-MN. 23 sub.23 -Categoria **A/3** -Classe 4 -Consistenza 4,5
vani.

Rendita Catastale Euro 395,09- piano : S1-2;

Bene 2- Garage:

Comune di Treviso -TV - Catasto Fabbricati -Sezione B -
Fg.10 ;

-MN.23 sub.29 -Categoria **C/6**-Classe 3 -Consistenza 18 mq-
Rendita Catastale Euro 53,92- Strada delle Capitelle,n°4-
piano : S1;

5)-IDENTIFICAZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà degli esecutati.

Esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione
d'uso dell'immobile pignorato,il sottoscritto perito
stimatore descrive quanto segue :

5.1- LOTTO unico - attuali intestatari : - Piena
proprietà per la **quota di 1/2** ciascuno in capo agli
esecutati .

5.2 - Tipo di immobile :

L'appartamento posto a pignoramento immobiliare fa parte di
un condominio sito nel quartiere di San Pelaio nel comune
di Treviso.

La costruzione risulta edificata dopo il 01.09.1967 come
dimostrato dall'accertamento eseguito presso gli uffici
tecnici dell'edilizia privata del Comune di Treviso.



5.3) Descrizione sommaria dei luoghi del complesso

**immobiliare denominato "CONDOMINIO GRAZIA" dove insiste
l'appartamento oggetto di stima.-**

Il fabbricato condominiale in cui si trova l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si trova nella zona nord del Comune di Treviso, e precisamente nel quartiere di San Pelaio in Strada alle Capitelle, al civico n° 4.

Il suddetto condominio denominato "Condominio Grazia" a pianta rettangolare è costituito da due scale indipendenti per l'accesso ai dodici appartamenti ciascuno.

L'immobile oggetto di stima si trova nella scala "B" al piano secondo comprensivo a livello dell'appartamento di una terrazza nella facciata Ovest.

L'accesso veicolare per accedere al condominio è a senso unico rispetto alla strada principale di via Santa Bona Vecchia.

Il condominio dista dal centro cittadino circa un paio di chilometri.

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano secondo di un complesso condominiale denominato "Condominio Grazia" costituito da tre piani fuori terra.

Per accedere ai piani intermedi del complesso condominiale non risulta installato l'ascensore, ma semplicemente è presente una scala condominiale interna in cemento armato.

Durante il sopralluogo dell'appartamento è stata



riscontrata una lievissima difformità - che verrà trattata nei prossimi capitoli- tra lo stato licenziato presso gli uffici tecnici edilizia privata del Comune di Treviso, e quanto riscontrato in loco.

-Piano 2°, Appartamento composto dai seguenti locali di altezza uniforme di 2,70 cm.comprendente:

(1)cottura mq. 5,91 (netti)- (2) soggiorno mq.19,27 (netti) - (3) bagno mq.5,46 (netti) - (4) ripostiglio mq.6,96 (netti) - (5) camera mq. 14,88 (netti) - (6) corridoio mq. 3,22 e (7) terrazzo di mq.15,51;

-Piano seminterrato :

(8)cantina mq.3,68 (netti) con h =2,20 cm.;

-Piano seminterrato :

(9)garage mq.18,00 (netti) con h =2,20 cm.;

La struttura portante del condominio è in C.A. con **muri** in materiale laterizio -

Le finiture interne sono del tipo corrente con **pavimenti** in piastrelle ceramica nel soggiorno, cucina, corridoio, bagno; mentre nella zona notte nei locali del ripostiglio e camera in legno lamparquet. -

Rivestimento in piastrelle di ceramica nelle pareti del bagno con altezza cm. 2,20 cm.e parzialmente in quelle della cucina.

Intonaci alle pareti e soffitti interni al civile a fino con tinteggiatura a tempera .-



Finestre in legno douglas a massello con verniciatura trasparente e vetro-camera, persiane avvolgibili in pvc, con porta scorrevole in legno tamburata con verniciatura tinta noce nella cucina, porte in legno tamburate con verniciatura tinta noce nelle altre stanze - vetrata tra soggiorno e corridoio -

Impianto elettrico sotto traccia con interruttore magneto - termico; Impianto termico autonomo con caldaietta murale in cucina a funzionamento gas-città con produzione anche di acqua calda, radiatori in acciaio coloriti a smalto - Impianto idrico alimentato dall'acquedotto comunale.-

Esiste inoltre a livello dell'appartamento una terrazza esterna nella facciata Ovest con parapetto in calcestruzzo.

Confini: appartamento, con prospetto su scoperto condominiale, vano scala, appartamenti sub 24 e sub 26.-

Cantina, ubicata al Piano seminterrato di altezza cm. 2,20 con superficie netta di mq 3,68 con portoncino in lamiera colore grigia .-

Confini : con corridoio comune, proprietà di terzi su due lati, muro perimetrale.-

Le sue finiture interne sono di tipo corrente.-

Le pareti e soffitto sono intonacate al civile a fino con tinteggiatura, pavimento in battuto di cemento liscio .-

Impianto elettrico con interruttore e lampada (attualmente



non funzionante) -

Garage, ubicato al Piano seminterrato di altezza cm. 2,20 con superficie netta di mq 17,52 con portone basculante per accesso veicolare verso la zona di manovra esterna e portoncino in lamiera colore grigia comunicante il corridoio condominiale della scala "B".

Confini: con due lati scoperto condominiale, corridoio, muro perimetrale.-

Le sue finiture interne sono di tipo comune.-

Le pareti e soffitto sono intonacate al civile a fino con tinteggiatura comune, pavimento in battuto di cemento liscio.

- Le condizioni di conservazione e manutenzione degli immobili predetti sono discrete.-

6) ATTO DI PROVENIENZA :

6.1) Attuali proprietari

L'immobile è pervenuto all'attuale ditta con rogito notarile pubblico presso il notaio dott. Bianconi Maurizio di Treviso in data 20.10.2003 repertorio n°82913/17258, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità di Treviso (Catasto) il 28.10.2003 al numero 30710.1/2003 reparto PI di Treviso in atti dal 31.10.2003.

7) - Descrizione dei confini immobile

L'appartamento prospetta su scoperto condominiale, vano scala, appartamenti sub 24 e sub 26;



il garage prospetta con due lati scoperto condominiale,
corridoio, muro perimetrale;

la cantina confina con corridoio comune, proprietà di
terzi su due lati, muro perimetrale;

8) - DISPONIBILITA' DELL' IMMOBILE

L'unità immobiliare sopra descritta, con annesso garage,
sono attualmente liberi da persone e cose.

9) - ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

=STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

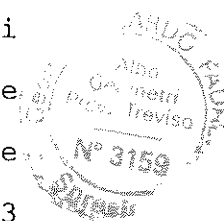
Lo scrivente perito stimatore ha verificato la
destinazione urbanistica vigente inerente l'appartamento
oggetto di esecuzione.

Il Comune di Treviso ha adottato il Piano degli
Interventi (P.I.) per il territorio comunale, e
precisamente riferendosi al fabbricato di cui insiste
l'appartamento oggetto di stima con l'articolo 36.3
sottozona "B.3"

Il fabbricato secondo quanto indicato nelle tavole
urbanistiche il fabbricato oggetto di perizia si trova in
zona omogenea del tessuto residenziale "**Sottozona B.2 -
Aree di completamento residenziale di media densità**".

Pertanto lo scrivente perito riporta testualmente
l'articolo riguardante il fabbricato:

*"Comprende le parti della città contemporanea
caratterizzate da una densità edilizia media e dalla*



presenza di diffuse aree destinate a giardino.

2 Destinazione d'uso

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'articolo 36 delle presenti norme.

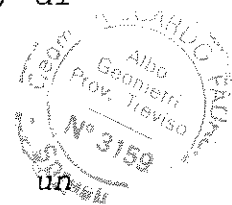
3 Categorie di intervento

Salve le eventuali prescrizioni particolari, sono concessi tutte le tipologie di intervento, gli ampliamenti, le nuove costruzioni e comunque la saturazione degli indici sono ammessi con i seguenti parametri urbanistici:

- indice di edificabilità fondiaria primaria = 1,50 mc/mq.;
- Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,30 mc/mq. con utilizzo di credito edilizio (CE o CER) di cui al precedente art. 4.5.
- IPF min: 30%;
- Dc min: metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 5 ;
- Ds min: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente la strada, con un minimo di m 5;
- Df min: conformemente all'art. 9 del D.M. 1444/1968;
- H max: 10 m;

4 Prescrizioni particolari

4.1 Il PI conferma le prescrizioni urbanistiche ed i

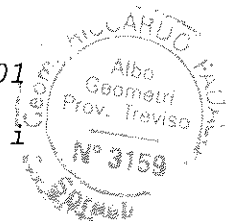


parametri edificatori dei seguenti PUA decaduti :S.Angelo 1-4 (B.2/172 Tav.T01 20), S.Angelo 2 (B.2/158 Tav.T01 24) e Villa Lia 1-4 (B.2/332 Tav.T01 6), come individuati in cartografia, che hanno esaurito interamente le obbligazioni originarie derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione il cui volume di progetto non è stato completamente saturato, in ossequio al principio generale per l'edificazione dei lotti residui, qualora l'ambito sia stato urbanizzato, dalla c.d. "ultattività residuale di piani particolareggiati" decaduti per decorso del tempo, di cui all'art.17, comma 1, della Legge 1150/1942. Sono fatte salve le eventuali modifiche che potranno essere introdotte ai sensi del comma 19 dell'art.13.

4.2 Per l'ambito denominato "Borgo Venezia" (B.2/29 Tav.T01 21) il P.I. conferma le prescrizioni urbanistiche e i parametri edificatori del PIRUEA convezionato;

4.3 per l'ambito denominato "Quattro novembre 5" (B.2/187 Tav.T01 18) il P.I. conferma le prescrizioni urbanistiche e i parametri edificatori del PIRUEA convezionato;

4.4 il rilascio del permesso di costruire relativo alle porzioni di Z.T.O. B2/173 (Tav.01 9) e catastalmente al foglio 15 mappale 848 è subordinato alla corresponsione al Comune da parte del soggetto attuatore di un contributo straordinario di cui all' art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R.380/2001 con le modalità e nella misura stabilita



con idonea delibera di Consiglio Comunale.

4.5 Per l'area **B.2/333** (Tav.T01 9) si prescrive che l'edificazione esistente sia oggetto di recupero nel limite del volume dell'immobile tutelato di circa mc.4600, che dovrà essere liberato dalle superfestazioni e restituito nella sua integrità formale e volumetrica, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, oltre alla volumetria legittimata derivante dal parziale recupero del volume degli edifici artigianali esistenti, nel limite della superficie esistente artigianale legittimata, in coerenza e nel rispetto dell'edificio tutelato, mediante ristrutturazione o demolizione e nuova costruzione. L'ambito dovrà avere la corretta dotazione di standard, secondo la norma di riferimento, proporzionalmente al carico urbanistico complessivo dell'intervento. Si prescrive in particolare il ricavo di idonei spazi a parcheggio pubblico per una superficie di almeno 225 mq. (almeno 9 posti)

4.6 Per l'area (**B.2/332** Tav.T01 6) è consentito il completamento della edificazione facendo salvi i parametri edificatori dei PUA (piano di lottizzazione "Villa Lia") in conformità al precedente punto 4.1

4.7 Per l'area **B.2/331** (Tav.T01 13) è da attuarsi tramite Intervento Edilizio Diretto Convezionato, nell'ambito del quale dovrà prevedersi la sistemazione a parco e la



cessione a titolo gratuito al Comune dell'area verde
Fl.4 /6(area di circa 8.200 mq), quale contributo
straordinario.Si prescrive una potenzialità edificatoria
di 2.400 mc.Si prescrive inoltre il ricavo di idonei spazi
a parcheggio pubblico per una superficie di almeno 300
mq.lungo via Asiago, con adeguamento in larghezza della
stessa,e la realizzazione di un percorso ciclo pedonale
nel lato est del lotto.

10) PRATICHE EDILIZIE :

**10.1)-VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA AI
SENSI DELLA LEGGE 47/85 - DPR 380/2001 e ss.mm.ii.**

In via preliminare è stata eseguita la verifica di
corrispondenza tra quanto depositato ed autorizzato,
presso la P.A. e quanto realizzato in loco.-

L'Amministrazione Comunale a seguito di richiesta del
sottoscritto Perito Stimatore, per l'accesso atti datata
il 09.03.2023, il sottoscritto ha ricevuto via e-mail dal
predetto ufficio tecnico (previo pagamento dei diritti per
l'accesso atti) la documentazione richiesta.

A seguito dell'accesso atti si è riscontrato che i
documenti abilitativi per l'esecuzione dell'immobile
rilasciati dal Comune di Treviso sono i seguenti:

- Concessione Edilizia prot.n°34506 del 26/10/1984;
- Concessione Edilizia per variante prot.n°32129 del
13/12/1985;



- Dichiarazione di Abitabilità prot.n°196 del
14/01/1986;

Il sottoscritto Perito Stimatore ha provveduto al ritiro presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) delle planimetrie catastali in forma telematica e le visure riguardanti l'immobile oggetto di stima.

11)-Difformità riscontrate in sede di sopralluogo

fra quanto depositato presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Treviso e lo stato di fatto.

Per quanto riguarda l'appartamento è stato riscontrato una lievissima difformità interna.

Nel corso dell'accertamento si è riscontrato che le pareti che formano il locale cucina sono state disposte diversamente da quanto autorizzato.

La difformità sopra descritta risulta sanabile con una comunicazione scritta presso lo sportello dell'edilizia privata del Comune di Treviso in modalità di Edilizia libera.

Lo scrivente perito stimatore ritiene che la lieve difformità sopra descritta possa essere normalizzata nella misura sotto descritta:

- Spese per demolizioni pareti in cartongesso

(comprensivo di oneri di smaltimento materiali) € 300,00

Totale spesa per la difformità- circa € 300,00

(Diconsi euro Trecento/00) S.E. & O.



La difformità sopra descritta risulta sanabile con una comunicazione scritta presso l'ufficio tecnico dell'edilizia privata del Comune di Treviso in Edilizia libera.

Nell'accertamento presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Treviso non è stato trovato l'attestato energetico (A.P.E.).

La spesa di cui sopra sarà da richiedere a cura dell'aggiudicatario .

12)-Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura :

Dall'esame delle visure eperito dallo scrivente Perito Stimatore in data **24.07.2023** presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:



TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A CARICO

1-**TRASCRIZIONE A FAVORE** del 08/06/1980 Registro Particolare n°10804 Registro Generale n°14670 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 143629 del 23/05/1989

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2- ISCRIZIONE del 08/06/1989 R.P.n°1930 R.G.

n14671 Pubblico ufficiale DE MEZZO MARIA Rep.143864 del



30/05/1989;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO CONDIZIONATO

3- TRASCRIZIONE del 28/10/2003 R.P.n°30710 R.G.n°45773

Pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Rep.82913/17258 del
20/10/2003;

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4-**ISCRIZIONE del 28/10/2003 R.P.10303 R.G.45774**

Pubblico Ufficiale BIANCONI MAURIZIO Rep.82914/17259 del
20/10/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

5-**ISCRIZIONE 27/03/2017 R.P.1684 R.G.10233**

Pubblico Ufficiale EQUITALAIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Rep.1662/11317 del 21/03/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante DA RUOLO
E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

6-**TRASCRIZIONE del 13/04/2022 R.P.9913 R.G.13851**

Pubblico ufficiale GIUD.PRESSO IL TRIBUNALE DI TREVISO
Rep.1386/29293 del 09/03/2022;

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI**

13)RICERCA DEL PREZZO DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto Perito stimatore a seguito di verifiche
presso alcune agenzie immobiliari nella zona di Treviso



per un'analisi comparativa dei prezzi su immobili simili ubicati nel circondario, espone quanto segue:

la località dove si trova l'immobile oggetto di causa è logisticamente lontano ai servizi primari tipo (uffici pubblici, stazione treni, ospedale, ecc).

Storicamente la zona dove si trova l'immobile oggetto di causa viene classificata come zona "**Sottozona B.2 - Aree di completamento residenziale di media densità**".

• Dall'esame della banca dati della **Osservazioni del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del territorio O.M.I. (rif. **anno 2022 semestre 2**) si riscontrano i seguenti risultati:

Provincia: Treviso, Comune di Treviso; zona periferica tra la zona semicentrale, Via Castagnole, Via Castellana, via Noalese e strada San Pelaio, codice di zona "D2" tipologia prevalente abitazioni civili, stato di conservazione normale, il valore delle quotazioni immobiliari oscillano da un minimo pari a €/mq.1.200,00 ed un valore di mercato massimo pari a €/mq.1.400,00; dalla stima sintetico-comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari (che forniscono dati relativi a effettive trattazioni sul territorio) si è potuto ricavare un valore medio che oscilla tra €/mq. 1.100,00 ed €/mq. 1.300,00.

14) EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE



Lo scrivente perito stimatore ha fatto richiesta scritta presso l'attuale amministratore ditta "MEO"& Facility Management sas di Treviso che gestisce la contabilità del condominio denominato "Grazia" facente parte l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare le eventuali spese condominiali insolute a carico dei debitori.

In risposta alla mia richiesta l'amministratore mi inviava e-mail con la situazione contabile dei debitori. Pertanto ad oggi l'ammontare delle spese condominiali insolute a carico degli esecutati sono € 8.060,00 (euro OttomilaZeroSessanta/00).

15)- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA TECNICA

15.1- Criterio di stima: metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione, età e condizioni di mercato della zona in cui i beni sono ubicati, tenendo presente che sono compresi, annessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragione, servitù attive e passive se esistenti, l'area scoperta ad uso esclusivo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si possiedono e si ha diritto di possedere.

Lo scrivente di seguito specifica le **superfici commerciali**



-rilevate- dell'immobile di cui all'esecuzione immobiliare (vedi allegato 1.13 della seguente perizia per l'attribuzione dei relativi **coefficienti** di destinazione per uso abitativo):

Appartamento p.2° (secondo)	mq.55,70
Cantina p. seminterrato	mq. 1,84
Terrazzino p.2° (secondo)	mq. 4,65
Garage p.seminterrato	<u>mq. 9,00</u>
Totale superficie commerciale	mq.71,19

Il sottoscritto attribuisce i seguenti valori a misura e non a corpo .

- Piena proprietà per la quota di 1/2 in capo al debitore proprietario;
- Piena proprietà per la quota di 1/2 in capo alla debitrice proprietaria ;

Bene 1 - Appartamento

Comune di Treviso -TV- strada delle Capitelle,N°4 -TV -

Catasto Fabbricati - Sezione B - Fg.10;

-MN. 23 sub.23 -Categoria **A/3** -Classe 4 - Consistenza 4,5 vani.

Rendita Catastale Euro 395,09- piano : S1-2;

Bene 2- Garage:

Comune di Treviso -TV - Catasto Fabbricati - Sezione B -

Fg.10 ;

-MN.23 sub.29 - Categoria **C/6** - Classe 3 - Consistenza 18



mq-

Rendita Catastale Euro 53,92- Strada delle Capitelle,n°4-
piano : S1;

-Appartamento mq.71,19 x €/mq 1,250,00	€ 88.987,50
-Spese necessarie regolarizz.one urbanistica(-)€	300,00
-Spese condominiali insolute	(-)€ <u>8.060,00</u>
-Valore immobile regolarizzato	€ 80.627,50
-Deprezzamento del 20%(*)su valore immobile (-)	€ <u>16.125,50</u>
Prezzo base d'asta lotto unico	€ 64.502,00
Arrotondato a	€ 65.000,00
(Euro SessantaCinquemila/00)	S.E. & O.

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

N.B.) Si precisa che i suddetti valori sono stati riportati nella scheda allegata a corredo della presente.-

TREVISO, li 15.07.2023

IL Perito Stimatore -(Geom. Riccardo Fadalti)-

=Documenti complementari allegati:-

Scheda di dati per l'ordinanza di vendita, per la pubblicità e per decreto di trasferimento.-

=Documentazione allegata alla presente :

- Visure A.T. Pubblicità Immobiliare -RR.II. e
aggiornamento;

- Visure Catastali- Estratti di Mappa- Planimetrie



- catastali ;
- Documenti del Comune di Treviso ;
 - Atti di provenienza;
 - documentazione fotografica;



1) percentuale di prassi nelle stime per le esecuzioni immobiliari



Geom. Riccardo Fadalti – Vicolo Marmolada 3/2 – 31020-Villorba (TV)
e_mail: geom.riccardo.fadalti@hotmail.it - cell. -348_5674625

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 122/2022

Promossa da
ASSET MANAGEMENT COMPANY AMCO S.P.A.
(Esecutante) con Avv. Paolo Laghi

Contro
DEBITORI

- Giudice Delegato Es. Imm. Dott. Leonardo Bianco

Perito Estimatore Geometra Riccardo FADALTI di Villorba

PRECISAZIONE PERIZIA TECNICA DEL C.T.U.

Data Li, 17.11.2023

Perito Stimatore
(Geom. Riccardo Fadalti)




Geom. Riccardo Fadalti – Vicolo Marmolada 3/2 – 31020-Villorba (TV)
e_mail: geom.riccardo.fadalti@hotmail.it - cell.-348_5674625

=TRIBUNALE DI TREVISO=

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto : Esecuzione Immobiliare N° 122 / 2022 R.G.

Promossa da: AMCO (CON IFIS NPL SERVICING S.P.A.) ASSET MANAGEMENT COMPANY AMCO S.P.A. con sede in NAPOLI (NA) Via S. Brigida, 39 domiciliata c/o Studio Legale "LS LAGHI & PARTNERS" avvocato Paolo Laghi del foro di Treviso e domiciliato presso lo Studio, sito in Viale Cesare Battisti, n°1 - Treviso;

Giudice Esecuzione : Dottore Leonardo Bianco;

Perito Stimatore: geometra Riccardo FADALTI di Villorba ;

RETTIFICA

In ossequio a quanto disposto dal Giudice Leonardo Bianco del Tribunale di Treviso nell'udienza in data 15.11. u.s. disponeva che lo scrivente CTU stimatore *precisi* il corretto foglio catastale del compendio immobiliare pignorato indicato erroneamente in perizia.

Per tanto lo scrivente perito stimatore **precisa** che il bene immobile pignorato si trova nel foglio catastale fabbricati al n°3 e non nel foglio n°10 (quest'ultimo riferito al catasto terreni).

4) -IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI :

Alla data del 08.03.2023 - all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, gli immobili sottoposti a pignoramento immobiliare risultano così censiti :

Geom. Riccardo Fadalti – Vicolo Marmolada 3/2 – 31020-Villorba (TV)
e_mail: geom.riccardo.fadalti@hotmail.it - cell.-348_5674625

- Piena proprietà per la quota di 1/2 in capo al debitore proprietario;

- Piena proprietà per la quota di 1/2 in capo alla debitrice proprietaria ;

Bene 1 - Appartamento

Comune di Treviso -TV- strada delle Capitelle,N°4 -TV -

Catasto Fabbricati -Sezione B - Fg.3;

-MN. 23 sub.23 -Categoria **A/3** -Classe 4 -Consistenza 4,5 vani.

Rendita Catastale Euro 395,09- piano : S1-2;

Bene 2- Garage:

Comune di Treviso -TV - Catasto Fabbricati -Sezione B -

Fg.3 ;

-MN.23 sub.29 -Categoria **C/6**-Classe 3 -Consistenza 18 mq-

Rendita Catastale Euro 53,92- Strada delle Capitelle,n°4- piano : S1;

TREVISO, li 17.11.2023

IL Perito Stimatore - (geom. Riccardo Fadalti)-