

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 240/2024

promossa da

CREDITORE PROCEDENTE

contro **ESECUTATO**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Leonardo Bianco**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

INDICE

ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI.....	6
VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (Rif.art. 567, 2 Comma C.P.C.):	11
IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:.....	11
ACCERTAMENTO AI FINI DELL'ART. 1, COMMI 376, 377, 378, DELLA LEGGE N. 178/2020 (EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA):	12
VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI:.....	13
INTESTAZIONE DELLA PROPRIETÀ - ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 5):	15
RECUPERO ULTERIORE DOCUMENTAZIONE TECNICA (LOTTI da 1 a 5):.....	15
ALLEGATI INERENTI ALLA DESCRIZIONE DI TUTTI I LOTTI (LOTTI da 1 a 5).....	16
1. LOTTO 1 (Treviso – Vico Avogari, 1 – appartamento al piano secondo e posto auto scoperto al piano terra).....	18
1.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'	18
1.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI	18
1.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETÀ - ATTO DI PROVENIENZA	19
1.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO.....	19
1.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	19
1.2.1. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI.....	20

1.2.2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	20
1.2.3. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO	21
1.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE.....	21
1.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE	21
1.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE	22
1.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE.....	23
1.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	24
1.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA.....	24
1.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	24
1.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA	25
1.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	26
1.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA.....	26
1.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE	27
1.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.	27
1.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO	28
1.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	29
ALLEGATI LOTTO 1 – Treviso – vicolo Avogari, 1 – appartamento al piano secondo e posto auto scoperto al piano terra	29
2. LOTTO 2 (Treviso – Viale 4 Novembre, 98 – garage – Sub 48)	30
2.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'	30
2.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI	30
2.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA	31
2.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO.....	31
2.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	31
2.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI.....	32
2.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	32
2.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO	33
2.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE.....	33
2.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE	33
2.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE	33
2.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE.....	34
2.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	34



2.4.	SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA.....	34
2.4.1.	DESTINAZIONE URBANISTICA.....	34
2.4.2.	REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA	35
2.5.	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	36
2.5.1.	CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA.....	36
2.5.2.	VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE	36
2.5.3.	INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.	37
2.5.4.	DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO	37
2.6.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	38
	ALLEGATI LOTTO 2 – Treviso – viale 4 Novembre, 98 – garage – Sub 48.....	38
3.	LOTTO 3 (Treviso – Viale 4 Novembre, 98 – garage – Sub 57).....	39
3.1.	INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'	39
3.1.1.	INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI.....	39
3.1.2.	INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA	40
3.2.	VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO.....	40
3.2.1.	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	40
3.2.2.	LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI.....	41
3.2.3.	STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	41
3.2.4.	ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO	42
3.3.	DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE.....	42
3.3.1.	DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE	42
3.3.2.	DESCRIZIONE DEL BENE	42
3.3.3.	FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE	43
3.3.4.	IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	43
3.4.	SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA.....	43
3.4.1.	DESTINAZIONE URBANISTICA.....	43
3.4.2.	REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA	44
3.5.	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	45
3.5.1.	CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA.....	45
3.5.2.	VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE	45
3.5.3.	INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.	46
3.5.4.	DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO	46



3.6.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	46
	ALLEGATI LOTTO 3 – Treviso – viale 4 Novembre, 98 – garage – Sub 57.....	47
4.	LOTTO 4 (Treviso – Viale 4 Novembre, 100 – garage – Sub 76)	48
4.1.	INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'	48
4.1.1.	INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI.....	48
4.1.2.	INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA	49
4.2.	VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO.....	49
4.2.1.	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	49
4.2.2.	LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI.....	50
4.2.3.	STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	51
4.2.4.	ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO	51
4.3.	DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE.....	51
4.3.1.	DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE	51
4.3.2.	DESCRIZIONE DEL BENE	52
4.3.3.	FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE.....	52
4.3.4.	IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	52
4.4.	SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA.....	53
4.4.1.	DESTINAZIONE URBANISTICA.....	53
4.4.2.	REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA	53
4.5.	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	54
4.5.1.	CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA.....	54
4.5.2.	VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE	55
4.5.3.	INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.	55
4.5.4.	DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO	56
4.6.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	56
	ALLEGATI LOTTO 4 – Treviso – viale 4 Novembre, 100 – garage – Sub 76.....	56
5.	LOTTO 5 (Mogliano Veneto - TV – Strada Provinciale 39 “SP39” – Terreni agricoli).....	58
5.1.	INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'	58
5.1.1.	INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI.....	58
5.1.2.	INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA	58
5.2.	VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO.....	59



5.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	59
5.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI.....	60
5.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	60
5.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO	60
5.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE.....	60
5.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE	60
5.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE	61
5.3.3. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	61
5.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA.....	61
5.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	61
5.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA	62
5.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	62
5.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA	62
5.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE	62
5.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.	62
5.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO	63
5.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	63
ALLEGATI LOTTO 5 – Mogliano Veneto – Strada Provinciale 39 “SP39” – Terreni agricoli	64
6. RIEPILOGO VALORI DI VENDITA FORZATA (LOTTI 1-5).....	65
7. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI.....	65
8. CONCLUSIONI	66



ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Leonardo Bianco, in data 12.04.2025 nominava il sottoscritto, Ing. Giulio Contini, nato a Treviso il 15.03.1959 con studio professionale in Treviso – Via Piave n. 6 – Treviso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173bis disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente Esecuzione Immobiliare.

In data 14.04.2025 il sottoscritto accettava l'incarico.

Nel suddetto incarico il Giudice disponeva che l'esperto stimatore rispondesse preliminarmente al seguente quesito: *"visti i commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020 dispone che l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato".*

Il sottoscritto riceveva inoltre le seguenti indicazioni per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015:

"CHIARIMENTI RELATIVI ALL' ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015

l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa*

richiesta. L'esperto inoltre allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la relazione notarile – o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 c.p.c.

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 in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (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 e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;

provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

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

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, 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 o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;

13) accettare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.) 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'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato1, esecutato2, 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 fotografica 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. 1.8.7omissis...;
- 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 posta a carico della procedura.

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (Rif.art. 567, 2

Comma C.P.C.):

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il certificato notarile relativo agli immobili di cui trattasi, del Notaio Dott. Tiecco Niccolò di Perugia (vedasi allegato ALL.02), riportava verifiche risalenti al 04.07.2024, per verificare che non risultassero sugli immobili ulteriori e nuove formalità ha provveduto ad effettuare un accesso presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si vedano le ispezioni ipotecarie riportate negli specifici allegati relativi ai singoli Lotti) constatando che dal 04.07.2024 al giorno 04.09.2025 non sono state presentate ulteriori formalità successive a quelle indicate dal notaio dott. Vincenzo Calderini (si vedano anche i successivi paragrafi relativi ai singoli Lotti denominati "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI").

Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (planimetrie catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché dei titoli di provenienza originari degli immobili e dunque si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Il pignoramento colpisce i diritti di **1/1 di piena proprietà** delle unità immobiliari così catastalmente individuate:

In Comune di Treviso (TV) – Vicolo Avogari:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Sezione E – Foglio 2:

- Particella 819, Sub 18, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Piano 2, Superficie Totale 177 mq, Rendita Euro 987,72;
- Particella 819, Sub 7, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 11 mq, Piano T, Superficie Totale 11 mq, Rendita Euro 45,45.

In Comune di Treviso (TV) – Viale Quattro Novembre:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Sezione F – Foglio 2:

- Particella 1731, Sub 48, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 16 mq, Piano S1, Superficie Totale 18 mq, Rendita Euro 66,11;
- Particella 1731, Sub 57, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 28 mq, Piano S1, Superficie Totale 30 mq, Rendita Euro 115,69;
- Particella 1736, Sub 76, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 32 mq, Piano S1, Superficie Totale 36 mq, Rendita Euro 132,21.

In Comune di Mogliano Veneto (TV):

Catasto Terreni –Foglio 31:

- Particella 2, Semin. Arbor., Classe 3, Superficie 7.983 mq, R. D. Euro 46,59, R.A. Euro 26,80;
- Particella 587, Seminativo, Classe 3, Superficie 456 mq, R. D. Euro 2,66, R.A. Euro 1,53;
- Particella 1199, Prato, Classe 3, Superficie 1.470 mq, R. D. Euro 2,88, R.A. Euro 1,90.

**ACCERTAMENTO AI FINI DELL'ART. 1, COMMI 376, 377, 378,
DELLA LEGGE N. 178/2020 (EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA):**

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva ad accertare quanto richiesto in via preliminare dal Giudice, ossia rispondere al seguente quesito: *“l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato”.*

Sulla base delle informazioni reperite effettuando accesso agli atti presso il “Servizio Attività Edilizia” del Comune di Treviso, si è constatato che gli immobili pignorati non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale

pubblica convenzionata e agevolata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Pertanto lo scrivente ha proseguito le operazioni di stima e ha redatto la presente relazione di stima.

VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione la quale precisa (Cass. 30.07.2004 n. 14540) come *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*.

Ciò premesso, si rileva che i beni oggetto di pignoramento costituiscono una pluralità di immobili e nello specifico:

- n. 1 appartamento in vicolo Avogari n. 1 a Treviso;
- n. 1 posto auto scoperto in vicolo Avogari n. 1 a Treviso;
- n. 2 garage in viale 4 Novembre n. 98 a Treviso;
- n. 1 garage in viale 4 Novembre n. 100 a Treviso;
- n. 3 terreni agricoli a Mogliano Veneto (TV).

Constatando che allo stato attuale detti immobili sono di fatto autonomi, in quanto catastalmente indipendenti ed individuati, e che non si prestano ad ulteriori suddivisioni, lo scrivente ha operato la formazione di più lotti sulla base dei seguenti criteri:

- l'appartamento e il posto auto scoperto, appartenenti ad uno stesso condominio in vicolo Avogari, formano un singolo Lotto in quanto la disponibilità di un posto auto scoperto rende più appetibile l'acquisto dell'immobile residenziale;
- ciascun garage costituisce un Lotto;
- i terreni essendo tra loro confinanti costituiscono un singolo appezzamento e pertanto formano un singolo Lotto.

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente perito ha formato i seguenti cinque Lotti:

LOTTO 1 (Treviso – Vicolo Avogari, 1 – appartamento e posto auto scoperto)

Piena proprietà delle unità immobiliari così catastalmente individuate:

Comune di Treviso – N.C.E.U. – Sezione E – Foglio 2:

- Particella 819, Sub 18, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Piano 2, Superficie Totale 177 mq, Rendita Euro 987,72;
- Particella 819, Sub 7, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 11 mq, Piano T, Superficie Totale 11 mq, Rendita Euro 45,45.

LOTTO 2 (Treviso – Viale 4 Novembre, 98 – garage)

Piena proprietà delle unità immobiliari così catastalmente individuate:

Comune di Treviso – N.C.E.U. – Sezione F – Foglio 2:

- Particella 1731, Sub 48, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 16 mq, Piano S1, Superficie Totale 18 mq, Rendita Euro 66,11.

LOTTO 3 (Treviso – Viale 4 Novembre, 98 – garage)

Piena proprietà delle unità immobiliari così catastalmente individuate:

Comune di Treviso – N.C.E.U. – Sezione F – Foglio 2:

- Particella 1731, Sub 57, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 28 mq, Piano S1, Superficie Totale 30 mq, Rendita Euro 115,69.

LOTTO 4 (Treviso – Viale 4 Novembre, 100 – garage)

Piena proprietà delle unità immobiliari così catastalmente individuate:

Comune di Treviso – N.C.E.U. – Sezione F – Foglio 2:

- Particella 1736, Sub 76, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 32 mq, Piano S1, Superficie Totale 36 mq, Rendita Euro 132,21.

**LOTTO 5 (Mogliano Veneto (TV) – Strada Provinciale 39 “SP39” –
Terreni agricoli)**

Piena proprietà delle unità immobiliari così catastalmente individuate:

Comune di Mogliano Veneto - Catasto Terreni –Foglio 31:

- Particella 2, Semin. Arbor., Classe 3, Superficie 7.983 mq, R. D. Euro 46,59, R.A. Euro 26,80;
- Particella 587, Seminativo, Classe 3, Superficie 456 mq, R. D. Euro 2,66, R.A. Euro 1,53;
- Particella 1199, Prato, Classe 3, Superficie 1.470 mq, R. D. Euro 2,88, R.A. Euro 1,90.

INTESTAZIONE DELLA PROPRIETÀ - ATTO DI PROVENIENZA
(LOTTI da 1 a 5):

Come risulta dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Tiecco Niccolò di Perugia, le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà di ESECUTATO per i diritti di 1/1 di piena proprietà in forza dell'**atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario** a rogito atto Dott. Paone Roberto Notaio in Camposampiero (PD) del 30.07.2021 rep. 112207/52261, registrato a Padova in data 3.08.2021 al n. 33129 serie 1T, e trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 12.08.2021 al n. 24093, a favore di ESECUTATO e contro il coniuge defunto (vedasi copia dell’atto in allegato ALL.01 e certificazione notarile in allegato ALL.02).

**RECUPERO ULTERIORE DOCUMENTAZIONE TECNICA (LOTTI
da 1 a 5):**

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all’espletamento dell’incarico, nonché di verificare la congruità dello stato

di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- richiesta atti di provenienza ventennale agli studi del Dott. Paone Roberto Notaio in Camposampiero (PD) e del Dott. Talice Paolo Notaio in Montebelluna oltre che all'Archivio Notarile di Treviso per l'acquisizione di copia degli atti di provenienza ventennale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare;
- accesso telematico e presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Servizi catastali) di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle "visure" relative agli immobili;
- accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare per aggiornamento ispezioni ipotecarie;
- richiesta agli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Treviso, per ricerca di eventuali atti privati (contratti di locazione o comodato ecc.);
- accesso agli atti "Servizio Attività Edilizia" del Comune di Treviso per verifica situazione urbanistico-edilizia degli immobili e recupero documentazione tecnica relativa alla legittimità degli immobili;
- accesso telematico al sito del Comune di Treviso e di Mogliano Veneto per l'acquisizione di estratti del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative;
- istanza all'Ufficio Urbanistica del Comune di Mogliano Veneto per Certificato di Destinazione Urbanistica;
- istanza all'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso per la verifica di soggetti residenti nell'immobile.

ALLEGATI INERENTI ALLA DESCRIZIONE DI TUTTI I LOTTI (LOTTI da 1 a 5)

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti che sono da ritenersi comuni a tutti i lotti (quindi da consultare unitamente alla descrizione dei singoli lotti):

Allegato	Contenuti
ALL.01	Copia atto di provenienza: Atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito atto del Dott. Paone Roberto Notaio in Camposampiero (PD) del 30.07.2021);
ALL.02	Certificazione notarile del Notaio Tiecco Niccolò di Perugia, ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c.;
ALL.03	Estratti di mappa catastale ed elaborati planimetrici con individuazione Lotti da 1 a 5;
ALL.04	Scheda nominativi perizia;
ALL.05	Spese condominiali arretrate Lotti 2, 3 e 4.



1. LOTTO 1 (Treviso – Vicolo Avogari, 1 – appartamento al piano secondo e posto auto scoperto al piano terra)

1.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

1.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 1 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.1.01):

N.C.E.U. – Comune di Treviso –Sezione E – Foglio 2:

- Particella 819, Sub 18, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Piano 2, Superficie Totale 177 mq, Rendita Euro 987,72;
- Particella 819, Sub 7, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 11 mq, Piano T, Superficie Totale 11 mq, Rendita Euro 45,45.

Dette unità immobiliari (appartamento e posto auto scoperto) fanno parte del fabbricato appartenente al Condominio “Ancillotto” sito a Treviso in vicolo Avogari n. 1, all’angolo con via Castelmenardo, ubicato nell’area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 27 – Mappale 819.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza (88/1000).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

Si segnala però che a differenza di quanto risulta indicato nelle visure catastali, l’indirizzo corretto è vicolo Avogari e non via Avogari.

CONFINI: l’appartamento Sub 18 confina con: Sub 19, Sub 24 e Sub 23 (bcnc).

Il posto auto scoperto Sub 7 confina con: Sub 6, fiume Siletto, Sub 8 e Sub 10 (bcnc).

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: via Castelmenardo, fiume Siletto, mappale 820 e vicolo Avogari (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.1.02).

1.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETÀ - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo “INTESTAZIONE DELLA PROPRIETÀ - ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 5)” e all'allegato ALL.01.

1.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

1.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nella certificazione notarile del 5 luglio 2024, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., depositato dal creditore precedente (vedasi allegato ALL.02), alla data del 4.07.2024 i beni di cui al presente Lotto 1 sono liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti (con riferimento all'ultimo ventennio) in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg Part	Titolo	Creditore	Capitale	Tot. ipoteca/ iscrizione	Controparte
18.05.2007	23904	6474	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario		500.000,00 €	1.000.000,00 €	CONIUGE (DEFUNTO) DI ESECUTATO
26.07.2010	27437	6129	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario		2.500.000,00 €	5.000.000,00 €	CONIUGE (DEFUNTO) DI ESECUTATO
17.10.2019	39911	6590	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo		95.000,00	120.000,00	CONIUGE (DEFUNTO) DI ESECUTATO

- Trascrizione del 04.07.2024 ai nn. 18162/25002 derivante da atto di pignoramento immobiliare emesso dall’Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso rep. n. 3964 del 10.06.2024 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATO, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva;

Considerato che il succitato certificato notarile è risalente al luglio 2024, al fine di verificare se risultassero sull’immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l’Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (si vedano ispezione ipotecarie di aggiornamento in allegato ALL.1.03) constatando che alla data del 04.09.2025, non sono state presentate ulteriori formalità.

Per quanto riguarda le limitazioni, vincoli e servitù, si rinvia al paragrafo successivo.

1.2.1. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Dalle verifiche inerenti all’esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, non si è riscontrata alcuna evidenza.

Per quanto attiene a eventuali vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia al capitolo 1.4.1.

1.2.2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L’immobile all’atto del sopralluogo risultava **occupato da ESECUTATO**.

Dalle consultazioni effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, il cui esito è pervenuto in data 29.04.2025, non risultavano contratti aventi per oggetto i beni di cui al presente Lotto 1.

Da quanto appreso in sede di sopralluogo però, vi è un contratto di comodato, avente per oggetto i beni di cui al presente Lotto 1 oltre ad altri beni, stipulato in data 03.01.2020 e registrato in data 26.06.2025 al n. 001836 – serie 3X (vedasi ricevuta di registrazione in allegato ALL.1.04).

Si segnala che in detto contratto il comodatario è un soggetto terzo alla procedura mentre il proprietario è il coniuge defunto di ESECUTATO.

Si segnala inoltre che dal certificato di residenza è stato di famiglia rilasciato dal Comune di Treviso (vedasi allegato ALL.1.05) nell'immobile risulta residente un altro soggetto terzo alla procedura.

1.2.3. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del Condominio “Ancillotto” e dalla documentazione fornita dall’Amministratore del condominio risulta che:

- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 1, relative agli ultimi 2 esercizi sono pari a circa 500,00 Euro;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 1, è mediamente pari a circa € 1.200,00;

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 1 una cifra pari a 1.700,00 Euro.

1.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL’IMMOBILE

1.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 1 (appartamento al piano secondo e posto auto scoperto) fanno parte del fabbricato, a destinazione residenziale e direzionale, denominato Condominio “Ancillotto”.

Trattasi di un palazzo storico risalente al XIX secolo, sito nel centro storico di Treviso, in vicolo Avogari n. 1, all’angolo con via Castelmenardo, confinante ad Est con il canale Siletto.

Il fabbricato nel corso degli anni è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, gli ultimi dei quali negli anni '80 (agibilità dell'immobile rilasciata nel 1987). Le unità sono accessibili da vicolo Avogari attraverso un portico privato condominiale che conduce all'ingresso del vano scala condominiale, o dal cancello carraio accessibile sempre da vicolo Avogari.

1.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 1 si compone di un'unità residenziale al piano secondo (Sub 18) e un posto auto scoperto (Sub 7), appartenenti ad un fabbricato che si sviluppa su cinque piani fuori terra (oltre al piano ammezzato), a destinazione residenziale e direzionale, denominato Condominio "Ancillotto", sito a Treviso in vicolo Avogari 1.

L'appartamento (Sub 18) si compone di ingresso, ampio soggiorno, disimpegno, due bagni e tre camere, di cui due matrimoniali.

Si segnala che in sede di sopralluogo si è constatato che l'alloggio non è dotato di vano cucina/angolo cottura. È da verificare la presenza delle predisposizioni per futuro allaccio cucina. Inoltre si è constatato che nella parete perimetrale Ovest dell'ingresso è presente una porta interna che lo mette in comunicazione diretta con la confinante unità Sub 19 (non oggetto di pignoramento).

La zona giorno ha affaccio Nord-Ovest su via Castelmenardo e Sud su una corte interna. La zona notte ha affaccio Est sul canale Siletto. Nel complesso l'alloggio gode di una buona illuminazione naturale ad eccezione dei due bagni, che sono ciechi (un bagno in realtà presenta una finestra che però affaccia su un vano scala privato della confinante unità Sub 24).

L'altezza utile interna rilevata è pari a 2,75 m nella zona notte, mentre il soggiorno ha altezza utile 2,65 m ad eccezione delle zone a ridosso dei muri perimetrali Nord e Sub dove il soffitto presenta due volte a botte di altezza massima pari a 3,60 m.

Il posto auto scoperto, di superficie pari a circa 11 mq, è situato nel cortile condominiale pavimentato posto a Sud del fabbricato.

Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata negli allegati ALL.1.06.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

APPARTAMENTO (Sub 18)	SUPERFICIE UTILE
Ingresso	7,0 mq
Soggiorno	75,0 mq
Disimpegno	5,5 mq
Camera	14,5 mq
Camera	23,0 mq
Camera	13,5 mq
Bagno	5,5 mq
Bagno	5,5 mq

POSTO AUTO (Sub 7)	SUPERFICIE UTILE
Posto auto	11,0 mq

1.3.3. *FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE*

L'immobile presenta buone finiture interne in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, pavimento con parquet a listelli di legno su tutta la superficie dell'alloggio ad eccezione dei pavimenti dei bagni in piastrelle ceramiche (con rivestimento in piastrelle anche a parete fino ad un'altezza di circa 2 m).

Le aperture finestrate presentano serramenti in legno con vetro-camera e scuri in legno verniciato. I serramenti interni e il portoncino d'ingresso blindato sono in legno.

Il fabbricato esternamente necessiterebbe di un intervento di manutenzione ordinaria in quanto risulta evidente un degrado dovuto agli anni trascorsi dall'ultimo intervento manutentivo di oltre 35 anni fa. E' caratterizzato da facciate con decorazioni in stile neoclassico (paramento a bugnato, cornici marcapiano, finestre con timpani, cornici di gronda a dentelli). Nel lato Sud-Ovest dell'edificio ci sono tracce di decorazioni ad affresco.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 1 (vedasi allegato ALL.1.06).

1.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas e radiatori a parete, e impianto di raffrescamento a pompa di calore con split posizionato nel vano soggiorno.

L'edificio è dotato di impianto ascensore e cancello carraio automatizzato. Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica bassa con costi di gestione energetica alti.

1.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

1.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale insiste il fabbricato cui le unità in oggetto appartengono è classificata dal Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Treviso in zona A.1 "La città di antica formazione" che comprende le parti della città murata di più antica formazione, disciplinata dall'art. 35.1 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.O.).

Il fabbricato è soggetto al grado di protezione 2 e ricade in area soggetta al vincolo sui beni paesaggistici – ambiti di notevole interesse, di cui all'art. 18.2 delle N.T.O. "Ambiti corsi d'acqua" e all'art. 142, comma 1, lettera c del D.Lgs. 42/2004.

Si rinvia alla consultazione degli estratti del P.I. e della N.T.O. del Comune di Treviso (vedasi allegato ALL.1.07).

1.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 1 è stato edificato nel XIX secolo. Successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Treviso i seguenti titoli edilizi abilitativi relativi all'unità immobiliare in oggetto, come anche indicati nell'Abitabilità rilasciata in data 8.05.1987 prot. gen. 13747, prot. part. 68/87:

- Concessione edilizia (C.E.) in data 30.12.1982 n. 17854 Spec. 100/11-82;
- C.E. in variante in data 17.1.1985 n. 26601 Spec. 67/20-84;
- C.E. in variante in data 23.12.1986 n. 30484 Spec. 45/22-86;
- C.E. in variante in data 31.03.1987 n. 49528 Spec. 65/2-87;
- C.E. in variante in data 31.03.1987 n. 3422 Spec. 44/5-87.

Si segnala che dall'accesso atti effettuato presso l'ufficio Edilizia del Comune di Treviso non risulta la pratica relativa all'ultima concessione edilizia in variante in data 31.03.1987 n. 3422 Spec. 44/5-87, citata nella pratica di abitabilità. Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.1.08.

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi l'allegato ALL.1.02):

- per il Sub 18 (appartamento) quella depositata in data 20.03.1986, prot. 6718;
- per il Sub 7 (garage) quella depositata in data 20.03.1986, prot. 6708.

Per quanto attiene al Sub 18 si precisa che, da quanto risulta dalla visura storica catastale, in data 8.04.1987 protocollo n. 17222, è stata presentata una denuncia di variazione catastale, pratica N. TV0030659, per diversa distribuzione spazi interni alla quale è allegata la planimetria aggiornata dell'immobile. Detta pratica di variazione catastale è inoltre allegata all'agibilità del '87 (vedasi planimetria e pratica di variazione catastale riportata negli allegati ALL.1.02 e ALL.1.08).

Pertanto risulta necessario presentare agli Uffici del Catasto un'istanza per inserire in atti la planimetria presentata con protocollo n. 1722 del 8.04.1987.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti

e quanto rilevato sul posto si sono riscontrate le seguenti difformità interne (vedasi anche elaborato grafico riportato in calce all'allegato ALL.1.08).

- nella parete Ovest dell'ingresso è presente una porta che mette in comunicazione l'unità Sub 18 con la confinante unità Sub 19;
- l'ingresso presenta una maggiore profondità, dovuta allo spostamento della parete Sud di separazione con il pianerottolo condominiale.

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico a titolo indicativo e cautelativo pari a circa 3.500,00 Euro per le opere necessarie a chiudere nell'ingresso la porta di accesso alla unità adiacente e per le pratiche di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette difformità dell'ingresso. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.

1.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

1.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive

condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene “libero da irregolarità / pregiudizi” i valori corrispondenti al ripristino e/o all’eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà.

1.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 1 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 1.5.1 (vedasi anche l’elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all’allegato ALL.1.09).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. commerciale appartamento (Sub 18) = 177,0 mq

Sup. commerciale posto auto scoperto (Sub 7) = 11 mq

1.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.1.09), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024: per abitazioni civili è compreso tra 2.400,00 – 4.500,00 €/mq; per posti auto scoperti è compreso tra 1.200,00 – 1.850,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione. Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziatati, nello stato di fatto in cui si trovano.

Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametri unitari di riferimento iniziale i seguenti valori:

- per l'abitazione il valore di 4.000,00 €/mq;
- per il posto auto il valore a corpo di 30.000,00 €.

Ne consegue un valore base di stima pari a:

$$177,00 \text{ mq} \times 4.000,00 \text{ €/mq} + 30.000,00 \text{ €} = \text{Euro } 738.000,00.$$

1.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quali prezzi unitari di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 1.2.3 (costo stimabile pari a 1.700,00 Euro);
 - spese per opere edili (chiusura porta), pratiche edilizie di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale, come meglio descritto al precedente paragrafo 7.4.2 (costo stimabile pari a 3.500,00 Euro);
- si attribuisce all'immobile periziatato un **“VALORE ATTUALE DI MERCATO”** a corpo e arrotondato pari a **€ 733.000,00 (diconsi Euro settecentotrentatremila/00)**.

1.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziatto un **“VALORE DI VENDITA FORZATA”** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

€ 733.000,00 – 15% con arrotondamento = € 623.000,00 (diconsi Euro seicentoventitremila/00).

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 1 – Treviso – vicolo Avogari, 1 – appartamento al piano secondo e posto auto scoperto al piano terra

ALL.1.01	Visure catastali;
ALL.1.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie, pratica di variazione catastale del 08.04.1987;
ALL.1.03	Ispezione ipotecaria di aggiornamento;
ALL.1.04	Ricevuta registrazione contratto di comodato; Esito ricerca atti privati in Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate;
ALL.1.05	Certificato di residenza e stato di famiglia;
ALL.1.06	Documentazione fotografica;
ALL.1.07	Estratti Piano degli Interventi del Comune di Treviso;
ALL.1.08	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie;
ALL.1.09	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona centrale pregiata; Scheda individuazione superfici commerciali;
ALL.1.10	Scheda sintetica LOTTO 1.

2. LOTTO 2 (Treviso – Viale 4 Novembre, 98 – garage – Sub 48)

2.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

2.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà della seguente unità immobiliare, facente parte del Lotto 2 (vedasi visura catastale riportata in allegato ALL.2.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F – Foglio 2

- Particella 1731, Sub 48, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 66,66.

Detta unità immobiliare (garage) fa parte del complesso condominiale denominato “Villa di Porto” sito in viale 4 Novembre n. 98 a Treviso, ubicato nell’area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 32 – Mappale 1731.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza.

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano l’unità immobiliare di cui trattasi.

CONFINI: il garage Sub 48 confina con: Sub 99 (bcnc), Sub 47, Sub 39 e Sub 49.

Il mappale nel quale è situata l’unità immobiliare in oggetto confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 1626, 1615, 1627, 1736, 1628, 1610, pubblica via (strada dei Roveri), mappale 1203, 346 e 153 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell’allegato ALL.2.02).

2.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETÀ - ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 5)" e all'allegato ALL.01.

2.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

2.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nella certificazione notarile del 5 luglio 2024, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., depositato dal creditore procedente (vedasi allegato ALL.02), alla data del 4.07.2024 il bene di cui al presente Lotto 2 è libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti (con riferimento all'ultimo ventennio) in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg Part	Titolo	Creditore	Capitale	Tot. ipoteca/ iscrizione	Controparte
04.08.2009	30578	6888	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	[REDACTED]	1.000.000,00 €	2.000.000,00 €	CONIUGE (DEFUNTO) DI ESECUTATO
26.07.2010	27437	6129	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	[REDACTED]	2.500.000,00 €	5.000.000,00 €	CONIUGE (DEFUNTO) DI ESECUTATO

- Trascrizione del 04.07.2024 ai nn. 18162/25002 derivante da atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso rep. n. 3964 del 10.06.2024 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATO, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva;

Considerato che il succitato certificato notarile è risalente al luglio 2024, al fine di verificare se risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso

l’Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (si vedano ispezione ipotecarie di aggiornamento in allegato ALL.2.03) constatando che alla data del 04.09.2025, non sono state presentate ulteriori formalità.

Per quanto riguarda le limitazioni, vincoli e servitù, si rinvia al paragrafo successivo.

2.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Dalle verifiche inerenti all’esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, a carico del complesso condominiale cui l’unità di cui trattasi appartiene, è emerso quanto segue:

- Servitù di passaggio a carico dell’area scoperta mappale 1736 Sub 1 costituita con atto autenticato dal Notaio F.C. Baravelli di Treviso in data 1/12 marzo 1999 Rep. n. 44816/44876 trascritto a Treviso il 9 aprile 1999 ai nn. 11744/7763;
- Concessione idraulica C/03115 del 12 marzo 1996 con richiesta di variante C03860 del 24 febbraio 1999.

Per quanto attiene a eventuali vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia al capitolo 2.4.1.

2.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L’immobile all’atto del sopralluogo risultava **libero**.

Dalle consultazioni effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, il cui esito è avvenuto in data 29.04.2025, non risultavano contratti aventi per oggetto il bene di cui al presente Lotto 2.

Da quanto appreso in sede di sopralluogo però, vi è un contratto di comodato, avente per oggetto il bene di cui al presente Lotto 2 oltre ad

altri beni, stipulato in data 03.01.2020 e registrato in data 26.06.2025 al n. 001836 – serie 3X (vedasi ricevuta di registrazione in allegato ALL.2.04). Si segnala che in detto contratto il comodatario è un soggetto terzo alla procedura mentre il proprietario è il coniuge defunto di ESECUTATO.

2.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

L'unità immobiliare di cui trattasi fa parte di un complesso immobiliare condominiale con parti comuni. Non si sono avuti notizie o riscontri da parte dell'Amministratore di Condominio di spese condominiali arretrate.

2.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

2.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

L'unità immobiliare di cui al presente Lotto 2 è un garage collocato al piano interrato del complesso condominiale denominato "Villa di Porto", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 98.

Trattasi di un complesso condominiale costituito da più edifici, ristrutturato nel 2000, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte commerciale-direzionale, situato nel quartiere di "Fiera", confinante con la via Alzaia e con accesso pedonale diretto al percorso ciclo-pedonale del lungo Sile.

L'autorimessa al piano interrato è accessibile dall'area scoperta condominiale attraverso l'accesso e la rampa carrabili con ingresso da viale 4 Novembre.

2.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un garage (Sub 48) collocato nell'autorimessa al piano interrato del complesso condominiale. "Villa di Porto", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 98. L'autorimessa è accessibile per mezzo di una rampa carrabile e si compone di circa 60 garage.

Il garage, dotato di basculante elettrico, presenta una superficie lorda di circa 18 mq e altezza interna media utile di circa 2,45 m.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.2.05.

Nella seguente tabella viene riportata la superficie utile del garage, rilevata in sede di sopralluogo.

GARAGE	SUP. UTILE
Sub 48	16,2 mq

2.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'autorimessa presenta pavimento in calcestruzzo (pavimentazione industriale), pareti di partizione in blocchi di calcestruzzo a vista e soffitti in lastre “predalles” a vista.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica (vedasi allegato ALL.2.05).

2.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli impianti risalgono all'epoca di costruzione del complesso condominiale. I garage sono dotati di basculante elettrico e impianto di illuminazione.

L'autorimessa è dotata di cancello d'ingresso elettrico e non è servita da impianto ascensore.

Trattandosi di immobile non riscaldato (garage) non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

2.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

2.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale insiste il complesso condominiale cui l'unità in oggetto appartiene è classificata dal Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Treviso in zona A.2 “I borghi storici” che comprende le parti della città murata di più antica formazione, le parti extra moenia di formazione post

unitaria e i borghi storici, disciplinata dall'art. 35.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.O.).

Il complesso immobiliare ricade inoltre:

- in area soggetta al vincolo sui beni paesaggistici – ambiti di notevole interesse, di cui all'art. 18.2 delle N.T.O. "Ambiti corsi d'acqua" e all'art. 142, comma 1, lettera c del D.Lgs. 42/2004;
- in area ricadente all'interno del perimetro del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile, art. 3 N.D.A. del P.A. e art. 22 delle N.T.O. del P.I.;
- fascia di tutela del Fiume Sile – 30 metri, art. 10 bis N.D.A. del P.A. e art. 25.5 delle N.T.O. del P.I.;
- nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua stabilite dal R.D. n. 368/1904 e R.D. 523/1904;

Si rinvia alla consultazione degli estratti del P.I. e delle N.T.O. del Comune di Treviso (vedasi allegato ALL.2.06).

2.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il complesso immobiliare nel quale è ubicata l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 2 è stato edificato ante 1967. Successivamente è stato oggetto di lavori di ristrutturazione per i quali sono stati rilasciati dal Comune di Treviso i seguenti titoli edilizi abilitativi, come anche indicati nell'Abitabilità rilasciata in data 13.06.2000 Prot. n. 29671/00, Prot. part. n. 94/00 (vedasi allegato ALL.2.07):

- Concessioni edilizie (C.E.) in data 29.11.1994 Spec. n. 36/1-94 e n. 40/28-94;
- C.E. in data 29.11.1994 Spec. n. 37/1-94 e 41/28-94;
- C.E. in data 29.06.1999 Spec. n. 2/2-99;
- C.E. in data 24.03.2000 Spec. n. 33/35-99;
- D.I.A. in data 3.04.2000 Prot. 23420.

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultima planimetria agli atti risulta quella depositata in data 14.04.2000 (vedasi l'allegato ALL.2.02).

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le dimensioni ed altezze

dell'immobile. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto risulta una sostanziale conformità urbanistico-edilizia catastale.

2.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

2.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

2.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

Si assume come superficie commerciale dell'unità immobiliare (garage) di cui al Lotto 2, la superficie catastale, pertanto l'immobile ha una consistenza pari a 18 mq.

2.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.2.08), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per le autorimesse è compreso tra 1.100,00 – 1.600,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione. Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato, nello stato di fatto in cui si trova.

Tutto ciò considerato, si ritiene di assumere come valore base di stima, a corpo, per l'immobile di cui al presente Lotto 2 (garage singolo di superficie lorda pari a 18 mq) il valore di 25.000,00 €.

2.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la consistenza dell'immobile e prendendo quali valore base di stima quello sopra individuati, si attribuisce all'immobile periziato un **“VALORE ATTUALE DI MERCATO”** a corpo e arrotondato pari a **€ 25.000,00 (diconsi Euro venticinquemila/00).**

2.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziatato un **“VALORE DI VENDITA FORZATA”** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

€ 25.000,00 – 15% con arrotondamento = € 21.000,00 (diconsi Euro ventunomila/00).

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 2 – Treviso – viale 4 Novembre, 98 – garage – Sub 48

ALL.2.01	Visure catastali;
ALL.2.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie;
ALL.2.03	Ispezione ipotecaria di aggiornamento;
ALL.2.04	Ricevuta registrazione contratto di comodato; Esito ricerca atti privati in Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate;
ALL.2.05	Documentazione fotografica;
ALL.2.06	Estratti Piano degli Interventi del Comune di Treviso;
ALL.2.07	Documentazione amministrativa;
ALL.2.08	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali;
ALL.2.09	Scheda sintetica LOTTO 2.

3. LOTTO 3 (Treviso – Viale 4 Novembre, 98 – garage – Sub 57)

3.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

3.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà della seguente unità immobiliare, facente parte del Lotto 3 (vedasi visura catastale riportata in allegato ALL.3.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 2

- Particella 1731, Sub 57, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 28 mq, Superficie Tot. 30 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 115,69.

Detta unità immobiliare (garage) fa parte del complesso condominiale denominato "Villa di Porto" sito in viale 4 Novembre n. 98 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 32 – Mappale 1731.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza.

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano l'unità immobiliare di cui trattasi.

CONFINI: il garage Sub 57 confina con: Sub 99 (bcnc), Sub 58 e Sub 56.

Il mappale nel quale è situata l'unità immobiliare in oggetto confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 1626, 1615, 1627, 1736, 1628, 1610, pubblica via (strada dei Roveri), mappale 1203, 346 e 153 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'allegato ALL.3.02).

3.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 5)" e all'allegato ALL.01.

3.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

3.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nella certificazione notarile del 5 luglio 2024, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., depositato dal creditore procedente (vedasi allegato ALL.02), alla data del 4.07.2024 il bene di cui al presente Lotto 3 è libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti (con riferimento all'ultimo ventennio) in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg Part	Titolo	Creditore	Capitale	Tot. ipoteca/ iscrizione	Controparte
04.08.2009	30578	6888	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	[REDACTED]	1.000.000,00 €	2.000.000,00 €	CONIUGE (DEFUNTO) DI ESECUTATO
26.07.2010	27437	6129	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	[REDACTED]	2.500.000,00 €	5.000.000,00 €	CONIUGE (DEFUNTO) DI ESECUTATO

- Trascrizione del 04.07.2024 ai nn. 18162/25002 derivante da atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso rep. n. 3964 del 10.06.2024 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATO, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva;

Considerato che il succitato certificato notarile è risalente al luglio 2024, al fine di verificare se risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso

l’Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (si veda l’ispezione ipotecaria di aggiornamento in allegato ALL.3.03) constatando che alla data del 04.09.2025, non sono state presentate ulteriori formalità.

Per quanto riguarda le limitazioni, vincoli e servitù, si rinvia al paragrafo successivo.

3.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Dalle verifiche inerenti all’esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, a carico del complesso condominiale cui l’unità di cui trattasi appartiene, è emerso quanto segue:

- Servitù di passaggio a carico dell’area scoperta, mappale 1736, Sub 1, costituita con atto autenticato dal Notaio F.C. Baravelli di Treviso in data 1/12 marzo 1999 Rep. n. 44816/44876 trascritto a Treviso il 9 aprile 1999 ai nn. 11744/7763;
- Concessione idraulica C/03115 del 12 marzo 1996 con richiesta di variante C03860 del 24 febbraio 1999

Per quanto attiene a eventuali vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia al capitolo 3.4.1.

3.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L’immobile all’atto del sopralluogo risultava **libero**.

Dalle consultazioni effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, il cui esito è avvenuto in data 29.04.2025, non risultavano contratti aventi per oggetto il bene di cui al presente Lotto 3.

Da quanto appreso in sede di sopralluogo però, vi è un contratto di comodato, avente per oggetto il bene di cui al presente Lotto 3 oltre ad

altri beni, stipulato in data 03.01.2020 e registrato in data 26.06.2025 al n. 001836 – serie 3X (vedasi ricevuta di registrazione in allegato ALL.3.04). Si segnala che in detto contratto il comodatario è un soggetto terzo alla procedura mentre il proprietario è il coniuge defunto di ESECUTATO.

3.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

L'unità immobiliare di cui trattasi fa parte di un complesso immobiliare condominiale con parti comuni. Non si sono avuti notizie o riscontri da parte dell'Amministratore di Condominio di spese condominiali arretrate.

3.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

3.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

L'unità immobiliare di cui al presente Lotto 3 è un garage collocato al piano interrato del complesso condominiale denominato "Villa di Porto", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 98.

Trattasi di un complesso condominiale costituito da più edifici, ristrutturato nel 2000, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte commerciale-direzionale, situato nel quartiere di "Fiera", confinante con la via Alzaia e con accesso pedonale diretto al percorso ciclo-pedonale del lungo Sile.

L'autorimessa al piano interrato è accessibile dall'area scoperta condominiale attraverso l'accesso e la rampa carrabili con ingresso da viale 4 Novembre.

3.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un garage (Sub 57) collocato nell'autorimessa al piano interrato del complesso condominiale. "Villa di Porto", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 98. L'autorimessa è accessibile per mezzo di una rampa carrabile e si compone di circa 60 garage.

Il garage in oggetto, dotato di basculante elettrico, presenta una superficie lorda di circa 30 mq e altezza interna media utile di circa 2,47 m.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica riportata

nell'allegato ALL.3.05.

Nella seguente tabella viene riportata la superficie utile del garage, rilevata in sede di sopralluogo.

GARAGE	SUP. UTILE
Sub 57	28,0 mq

3.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'autorimessa presenta pavimento in calcestruzzo (pavimentazione industriale), pareti di partizione in blocchi di calcestruzzo a vista e soffitti in lastre “predalles” a vista.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica (vedasi allegato ALL.3.05).

3.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli impianti risalgono all'epoca di costruzione del complesso condominiale. I garage sono dotati di basculante elettrico e impianto di illuminazione.

L'autorimessa è dotata di cancello d'ingresso elettrico e non è servita da impianto ascensore.

Trattandosi di immobile non riscaldato (garage) non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

3.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

3.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale insiste il complesso condominiale cui l'unità in oggetto appartiene è classificata dal Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Treviso in zona A.2 “I borghi storici” che comprende le parti della città murata di più antica formazione, le parti extra moenia di formazione post unitaria e i borghi storici, disciplinata dall'art. 35.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.O.).

Il complesso immobiliare ricade inoltre:

- in area soggetta al vincolo sui beni paesaggistici – ambiti di notevole interesse, di cui all'art. 18.2 delle N.T.O. "Ambiti corsi d'acqua" e all'art. 142, comma 1, lettera c del D.Lgs. 42/2004;
- in area ricadente all'interno del perimetro del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile, art. 3 N.D.A. del P.A. e art. 22 delle N.T.O. del P.I.;
- fascia di tutela del Fiume Sile – 30 metri, art. 10 bis N.D.A. del P.A. e art. 25.5 delle N.T.O. del P.I.;
- nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua stabilite dal R.D. n. 368/1904 e R.D. 523/1904;

Si rinvia alla consultazione degli estratti del P.I. e delle N.T.O. del Comune di Treviso (vedasi allegato ALL.3.06).

3.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il complesso immobiliare nel quale è ubicata l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 3 è stato edificato ante 1967. Successivamente è stato oggetto di lavori di ristrutturazione per i quali sono stati rilasciati dal Comune di Treviso i seguenti titoli edilizi abilitativi, come anche indicati nell'Abitabilità rilasciata in data 13.06.2000 Prot. n. 29671/00, Prot. part. n. 94/00 (vedasi allegato ALL.3.07):

- Concessioni edilizie (C.E.) in data 29.11.1994 Spec. n. 36/1-94 e n. 40/28-94;
- C.E. in data 29.11.1994 Spec. n. 37/1-94 e 41/28-94;
- C.E. in data 29.06.1999 Spec. n. 2/2-99;
- C.E. in data 24.03.2000 Spec. n. 33/35-99;
- D.I.A. in data 3.04.2000 Prot. 23420.

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultima planimetria agli atti risulta quella depositata in data 14.04.2000 (vedasi l'allegato ALL.3.02).

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le dimensioni ed altezze dell'immobile. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto risulta una sostanziale conformità urbanistico-edilizia

catastale.

3.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

3.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene “libero da irregolarità / pregiudizi” i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

3.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

Si assume come superficie commerciale dell'unità immobiliare (garage) di cui al Lotto 3, la superficie catastale, pertanto l'immobile ha una consistenza pari a 30 mq.

3.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.3.08), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per le autorimesse è compreso tra 1.100,00 – 1.600,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell’area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione. Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale dell’immobile periziato, nello stato di fatto in cui si trova.

Tutto ciò considerato, si ritiene di assumere come valore base di stima, a corpo, per l’immobile di cui al presente Lotto 3 (garage doppio di superficie lorda pari a 30 mq) il valore di 50.000,00 €.

3.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la consistenza dell’immobile e prendendo quali valore base di stima quello sopra individuati, si attribuisce all’immobile periziato un “**VALORE ATTUALE DI MERCATO**” a corpo e arrotondato pari a € 50.000,00 (diconsi Euro cinquantamila/00).

3.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziatato un **"VALORE DI VENDITA FORZATA"** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

€ 50.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 43.000,00 (diconsi Euro quarantatremila/00).**

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

***ALLEGATI LOTTO 3 – Treviso – viale 4 Novembre, 98 – garage – Sub
57***

ALL.3.01	Visure catastali;
ALL.3.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie;
ALL.3.03	Ispezione ipotecaria di aggiornamento;
ALL.3.04	Ricevuta registrazione contratto di comodato; Esito ricerca atti privati in Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate;
ALL.3.05	Documentazione fotografica;
ALL.3.06	Estratti Piano degli Interventi del Comune di Treviso;
ALL.3.07	Documentazione amministrativa;
ALL.3.08	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali;
ALL.3.09	Scheda sintetica LOTTO 3.

4. LOTTO 4 (Treviso – Viale 4 Novembre, 100 – garage – Sub 76)

4.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

4.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà della seguente unità immobiliare, facente parte del Lotto 4 (vedasi visura catastale riportata in allegato ALL.4.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 2

- Particella 1736, Sub 76, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 32 mq, Superficie Tot. 36 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 132,21.

Detta unità immobiliare (garage) fa parte del complesso condominiale denominato "Villa di Porto" sito in viale 4 Novembre n. 100 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 32 – Mappale 1736.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza.

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano l'unità immobiliare di cui trattasi.

CONFINI: il garage Sub 76 confina con: Sub 94 (bcnc) e Sub 77.

Il mappale nel quale è situata l'unità immobiliare in oggetto confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 518, 338, pubblica via (via Alzaia), mappali 1727, 1740 e 1739 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'allegato ALL.4.02).

4.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETÀ - ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 5)" e all'allegato ALL.01.

4.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

4.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nella certificazione notarile del 5 luglio 2024, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., depositato dal creditore procedente (vedasi allegato ALL.02), alla data del 4.07.2024 il bene di cui al presente Lotto 4 è libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti (con riferimento all'ultimo ventennio) in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg Part	Titolo	Creditore	Capitale	Tot. ipoteca/ iscrizione	Controparte
04.08.2009	30578	6888	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario		1.000.000,00 €	2.000.000,00 €	CONIUGE (DEFUNTO) DI ESECUTATO
26.07.2010	27437	6129	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario		2.500.000,00 €	5.000.000,00 €	CONIUGE (DEFUNTO) DI ESECUTATO

- Trascrizione del 04.07.2024 ai nn. 18162/25002 derivante da atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso rep. n. 3964 del 10.06.2024 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATO, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva;

Considerato che il succitato certificato notarile è risalente al luglio 2024, al fine di verificare se risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (si veda l'ispezione ipotecaria di aggiornamento in allegato ALL.4.03) constatando che alla data del 04.09.2025, non sono state presentate ulteriori formalità.

Per quanto riguarda le limitazioni, vincoli e servitù, si rinvia al paragrafo successivo.

4.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Dalle verifiche inerenti all'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, a carico del complesso condominiale cui l'unità di cui trattasi appartiene, è emerso quanto segue:

- Servitù di passaggio a carico dell'area scoperta, mappale 1736, Sub 1, costituita con atto autenticato dal Notaio F.C. Baravelli di Treviso in data 1/12 marzo 1999 Rep. n. 44816/44876 trascritto a Treviso il 9 aprile 1999 ai nn. 11744/7763;
- Servitù di passaggio e servitù di elettrodotto a favore di Enel ed a carico dell'area scoperta, mappale 1736, Sub 68, costituite con atto autenticato dal Notaio P. Talice in data 6.11.2001 Rep. n. 51656 e dal Notaio trascritto a Treviso F.C. Baravelli di Treviso in data 16.01.2002 Rep. n. 49977 trascritto a Treviso in data 31.01.2002 ai nn. 3824-3825/2747-2748;
- Concessione idraulica C/03115 del 12 marzo 1996 con richiesta di variante C03860 del 24 febbraio 1999.

Per quanto attiene a eventuali vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia al capitolo 4.4.1.

4.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile all'atto del sopralluogo risultava **libero**.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, il cui esito è avvenuto in data 29.04.2025, non risultavano contratti aventi per oggetto il bene di cui al presente Lotto 4.

Da quanto appreso in sede di sopralluogo però, vi è un contratto di comodato, avente per oggetto il bene di cui al presente Lotto 4 oltre ad altri beni, stipulato in data 03.01.2020 e registrato in data 26.06.2025 al n. 001836 – serie 3X (vedasi ricevuta di registrazione in allegato ALL.3.04). Si segnala che in detto contratto il comodatario è un soggetto terzo alla procedura mentre il proprietario è il coniuge defunto di **ESECUTATO**.

4.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

L'unità immobiliare di cui trattasi fa parte di un complesso immobiliare condominiale con parti comuni. Non si sono avuti notizie o riscontri da parte dell'Amministratore di Condominio di spese condominiali arretrate.

4.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

4.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

L'unità immobiliare di cui al presente Lotto 4 è un garage collocato al piano interrato del complesso condominiale denominato "Villa di Porto", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 100.

Trattasi di un complesso condominiale costituito da più edifici, ristrutturato nel 2001, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte commerciale-direzionale, situato nel quartiere di "Fiera", confinante con la via Alzaia e con accesso pedonale diretto al percorso ciclo-pedonale del lungo Sile.

L'autorimessa al piano interrato è accessibile dall'area scoperta condominiale attraverso l'accesso e la rampa carrabili con ingresso da viale 4 Novembre.

4.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un garage (Sub 76) collocato nell'autorimessa al piano interrato del complesso condominiale. "Villa di Porto", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 100. L'autorimessa è accessibile per mezzo di una rampa carrabile e si compone di 7 garage, 7 posti auto e 1 magazzino.

Il garage in oggetto, con basculante ad apertura manuale, presenta una superficie linda di circa 36 mq e altezza interna media utile di circa 2,50 m.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.4.05.

Nella seguente tabella viene riportata la superficie utile del garage, rilevata in sede di sopralluogo.

GARAGE	SUP. UTILE
Sub 76	31,5 mq

4.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'autorimessa presenta pavimento in calcestruzzo (pavimentazione industriale), pareti in c.a. e soffitti in lastre "predalles" tinteggiati.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica (vedasi allegato ALL.4.05).

4.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli impianti risalgono all'epoca di costruzione del complesso condominiale. Il garage è dotato di basculante metallico grigliato ad apertura manuale e impianto di illuminazione.

L'autorimessa è dotata di cancello d'ingresso elettrico ed è servita da impianto ascensore.

Trattandosi di immobile non riscaldato (garage) non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

4.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

4.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale insiste il complesso condominiale cui l'unità in oggetto appartiene è classificata dal Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Treviso in zona A.2 “I borghi storici” che comprende le parti della città murata di più antica formazione, le parti extra moenia di formazione post unitaria e i borghi storici, disciplinata dall'art. 35.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.O.).

Il complesso immobiliare ricade inoltre:

- in area soggetta al vincolo sui beni paesaggistici – ambiti di notevole interesse, di cui all'art. 18.2 delle N.T.O. “Ambiti corsi d'acqua” e all'art. 142, comma 1, lettera c del D.Lgs. 42/2004;
- in area ricadente all'interno del perimetro del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile, art. 3 N.D.A. del P.A. e art. 22 delle N.T.O. del P.I.;
- fascia di tutela del Fiume Sile – 30 metri, art. 10 bis N.D.A. del P.A. e art. 25.5 delle N.T.O. del P.I.;
- nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua stabilite dal R.D. n. 368/1904 e R.D. 523/1904;

Si rinvia alla consultazione degli estratti del P.I. e delle N.T.O. del Comune di Treviso (vedasi allegato ALL.4.06).

4.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il complesso immobiliare nel quale è ubicata l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 4 è stato edificato ante 1967. Successivamente è stato oggetto di lavori di ristrutturazione per i quali sono stati rilasciati dal Comune di Treviso i seguenti titoli edilizi abilitativi, come anche indicati nell'Abitabilità rilasciata in data 20.11.2001 Prot. n. 70843/01, Prot. part. n. 167/01 (vedasi allegato ALL.4.07):

- Concessioni edilizie (C.E.) in data 29.11.1994 Spec. n. 36/1-94 e n.

40/28-94;

- C.E. in data 29.11.1994 Spec. n. 37/1-94 e 41/28-94;
- C.E. in data 29.06.1999 Spec. n. 2/2-99;
- C.E. in data 24.03.2000 Spec. n. 33/35-99;
- C.E. in data 11.07.2001 Spec. n. 17/19-01;
- D.I.A. in data 29.06.2001 Prot. n. 43440.

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quale ultima planimetria agli atti risulta quella depositata in data 04.10.2001 (vedasi l'allegato ALL.4.02).

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le dimensioni ed altezze dell'immobile. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto risulta una sostanziale conformità urbanistico-edilizia catastale.

4.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

4.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive

condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene “libero da irregolarità / pregiudizi” i valori corrispondenti al ripristino e/o all’eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

4.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

Si assume come superficie commerciale dell’unità immobiliare (garage) di cui al Lotto 4, la superficie catastale, pertanto l’immobile ha una consistenza pari a 36 mq.

4.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.4.08), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per le autorimesse è compreso tra 1.100,00 – 1.600,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell’area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione. Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale dell’immobile periziatato, nello stato di fatto in cui si trova.

Tutto ciò considerato, si ritiene di assumere come valore base di stima, a corpo, per l’immobile di cui al presente Lotto 4 (garage doppio di superficie lorda pari a 36 mq) il valore di 32.000,00 €.

4.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la consistenza dell'immobile e prendendo quali valore base di stima quello sopra individuati, si attribuisce all'immobile periziato un **“VALORE ATTUALE DI MERCATO”** a corpo e arrotondato pari a **€ 32.000,00 (diconsi Euro trentaduemila/00)**.

4.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** 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) così calcolato:

€ 32.000,00 – 15% con arrotondamento = € 27.000,00 (diconsi Euro ventisettamila/00).

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 4 – Treviso – viale 4 Novembre, 100 – garage – Sub 76

ALL.4.01	Visure catastali;
ALL.4.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie;
ALL.4.03	Ispezione ipotecaria di aggiornamento;

ALL.4.04	Ricevuta registrazione contratto di comodato; Esito ricerca atti privati in Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate;
ALL.4.05	Documentazione fotografica;
ALL.4.06	Estratti Piano degli Interventi del Comune di Treviso;
ALL.4.07	Documentazione amministrativa;
ALL.4.08	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali;
ALL.4.09	Scheda sintetica LOTTO 4.

**5. LOTTO 5 (Mogliano Veneto - TV – Strada Provinciale 39 “SP39”
– Terreni agricoli)**

5.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA’

5.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà dei seguenti beni (terreni agricoli), facenti parte del Lotto 5 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.5.01):

Catasto Terreni – Comune di Mogliano Veneto (TV) - Foglio 31:

- Particella 2, Semin. Arbor., Classe 3, Superficie 7.983 mq, R. D. Euro 46,59, R.A. Euro 26,80;
- Particella 587, Seminativo, Classe 3, Superficie 456 mq, R. D. Euro 2,66, R.A. Euro 1,53;
- Particella 1199, Prato, Classe 3, Superficie 1.470 mq, R. D. Euro 2,88, R.A. Euro 1,90.

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Catasto Terreni ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: i succitati mappali (tra loro confinanti) confinano, partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: mappali 1054, 656, 657, 5, scolo consorziale e mappale 1354 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'allegato ALL.5.02).

5.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA’ - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo “INTESTAZIONE DELLA PROPRIETÀ - ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 5)” e all'allegato ALL.01.

5.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

5.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nella certificazione notarile del 5 luglio 2024, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., depositato dal creditore precedente (vedasi allegato ALL.02), alla data del 4.07.2024 il bene di cui al presente Lotto 5 sono liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti (con riferimento all'ultimo ventennio) in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg Part	Titolo	Creditore	Capitale	Tot. ipoteca/ iscrizione	Controparte
26.07.2010	27437	6129	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	[REDACTED]	2.500.000,00 €	5.000.000,00 €	CONIUGE (DEFUNTO) DI ESECUTATO

- Trascrizione del 04.07.2024 ai nn. 18162/25002 derivante da atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso rep. n. 3964 del 10.06.2024 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATO, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva;

Considerato che il succitato certificato notarile è risalente al luglio 2024, al fine di verificare se risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (si veda l'ispezione ipotecaria di aggiornamento in allegato ALL.5.03) constatando che alla data del 04.09.2025, non sono state presentate ulteriori formalità.

Per quanto riguarda le limitazioni, vincoli e servitù, si rinvia al paragrafo

successivo.

5.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Dalle verifiche inerenti all'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, non si è riscontrata alcuna evidenza.

Per quanto attiene a eventuali vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia al capitolo 5.4.1.

5.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni di cui al presente Lotto 5 all'atto del sopralluogo risultavano coltivati a pioppeto.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, il cui esito è avvenuto in data 29.04.2025 (vedasi ALL.5.04), non risultavano contratti aventi per oggetto i beni di cui al presente Lotto 5.

5.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Trattasi di un terreno non edificato e per quanto si è potuto appurare non risultano oneri e pesi di carattere economico.

5.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

5.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

I terreni di cui al presente Lotto 5 si trovano in Comune di Mogliano Veneto (TV) lungo la Strada Provinciale 39 "SP39".

Trattasi di terreni agricoli pianeggianti coltivati a pioppeto, situati a ridosso della zona industriale in località Peseggia.

I terreni sono dotati di accesso diretto dalla pubblica via SP39, costituito da un ponticello di attraversamento del fossato esistente lungo il confine Nord dell'area.

5.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

I terreni agricoli in oggetto hanno una superficie catastale complessiva pari a 9.909 mq.

L'area è pianeggiante e di forma trapezoidale con sviluppo prevalente lungo l'asse Nord-Sud (lunghezza media 165 ml e larghezza media 60 ml) ed è priva fabbricati.

L'area è dotata di accesso diretto dalla strada SP39 attraverso un ponticello (larghezza circa 7 ml) su fossato.

Lungo i confini Nord e Sud sono presenti due fossati, e nei pressi del confine Ovest è presente un elettrodotto di media tensione.

All'atto del sopralluogo effettuato i terreni erano coltivati a pioppeto, con piante di altezza pari a circa 6 metri.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.5.05.

5.3.3. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattasi di terreni agricoli privi di fabbricati e/o impianti, pertanto non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

5.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

5.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Si allega copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Mogliano Veneto (TV) per i terreni di cui trattasi (vedasi allegato ALL.5.07).

Come riportato anche nel suddetto C.D.U. l'area sulla quale insistono i terreni di cui al presente Lotto 5 è interamente classificata in zona

territoriale omogenea Z.T.O. E – “Zone agricole”, normata dall’art. 37 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi (P.I.) ed è soggetta ai seguenti vincoli:

- aree vincolate ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. n.42/2004;
- fascia di rispetto stradale;
- fascia di rispetto aeroportuale Treviso 1;
- fascia di rispetto aeroportuale Venezia 1;
- terreni idonei a condizione di tipo d;
- aree esondabili o soggette a ristagno idrico.

Per la normativa di dettaglio si rinvia anche agli estratti cartografici e normativi riportati nell’allegato ALL.5.06.

5.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Trattandosi di terreni inedificati ed utilizzati a scopi agricoli, in conformità alle normative urbanistiche ed edilizie comunali.

5.5. STIMA DEL VALORE DELL’IMMOBILE

5.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

Non essendovi alcuna possibilità edificatoria per quanto già espresso nei precedenti paragrafi, la presente determinazione del valore di stima viene effettuata sulla base dell’estensione, posizione e tipologia del terreno di cui trattasi, e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq), come desumibile dal confronto con i terreni simili, o assimilabili, presenti sul mercato o oggetto di compravendita.

5.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

I terreni di cui trattasi, coltivati a pioppeto, hanno una consistenza catastale di 9.909 mq.

5.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Esaminato il terreno di cui trattasi, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso (quali, ad esempio, la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, le colture in atto ...), fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale del terreno periziato, nello stato di fatto in cui si trova, si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il seguente valore di 9,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a:

$$9.909 \text{ mq} \times 9,00 \text{ €/mq} = \text{Euro } 89.181,00$$

5.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la consistenza dei beni e prendendo quale valore base di stima quello sopra individuato, si attribuisce all'immobile periziato un **“VALORE ATTUALE DI MERCATO”** a corpo e arrotondato pari a **€ 89.000,00 (diconsi Euro ottantanovemila/00)**.

5.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** 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) così calcolato:

$$\text{€ } 89.000,00 - 15\% \text{ con arrotondamento} = \text{€ } 76.000,00 \text{ (diconsi Euro settantaseimila/00).}$$

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

***ALLEGATI LOTTO 5 – Mogliano Veneto – Strada Provinciale 39
“SP39” – Terreni agricoli***

ALL.5.01	Visure catastali;
ALL.5.02	Documentazione catastale: estratto di mappa;
ALL.5.03	Ispezione ipotecaria di aggiornamento;
ALL.5.04	Esito ricerca atti privati in Anagrafe Tributaria dell’Agenzia delle Entrate;
ALL.5.05	Documentazione fotografica;
ALL.5.06	Estratti Piano degli Interventi del Comune di Mogliano Veneto;
ALL.5.07	Certificato di Destinazione Urbanistica;
ALL.5.08	Scheda sintetica LOTTO 5.

6. RIEPILOGO VALORI DI VENDITA FORZATA (LOTTI 1-5)

A conclusione delle verifiche e valutazioni svolte, si riporta il quadro riepilogativo dei valori di vendita forzata assegnati ai singoli lotti:

LOTTO	VALORE DI VENDITA FORZATA
LOTTO 1	623.000,00 €
LOTTO 2	21.000,00 €
LOTTO 3	43.000,00 €
LOTTO 4	27.000,00 €
LOTTO 5	76.000,00 €
TOTALE	790.000,00 €

7. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

In data 22.09.2025 il sottoscritto CTU ha trasmesso alle Parti a mezzo PEC la bozza della perizia di stima.

In data 03.10.2025 l'avvocato di parte procedente ha depositato le osservazioni, formulate dal creditore precedente, alla bozza di perizia trasmessa dal sottoscritto CTU (dette osservazioni sono in atti e pertanto non vengono indicate al presente elaborato peritale).

Nel merito di dette osservazioni, e in particolare delle osservazioni conclusive esplicitate nel capitolo 5 del documento in atti (riportate in carattere corsivo), il sottoscritto CTU controdeduce punto per punto quanto segue:

- *"Il CTU per il lotto 1 segnala l'assenza del vano cucina/angolo cottura, ma non specifica né verifica l'effettiva possibilità di ripristino dell'impianto. Giudica la difformità sanabile ma non valuta l'eventuale dipendenza degli impianti dall'unità adiacente non oggetto di pignoramento con cui l'appartamento risulta collegata attraverso una porta non autorizzata. L'eventuale costo di ripristino dell'indipendenza*

funzionale degli impianti potrebbe essere significativo come impatto sul valore del bene.”

In sede di sopralluogo non è stato possibile accertare la presenza delle predisposizioni per l'allaccio dell'angolo cottura a causa della presenza di mobilia pesante a ridosso della parete oggetto di verifica.

Per quanto attiene alla dipendenza funzionale degli impianti alla confinante unità, collegata a mezzo di una porta non autorizzata, in sede di sopralluogo non sono emersi elementi che provassero una “promiscuità” tra le due unità a livello impiantistico.

Pertanto il sottoscritto ritiene di non deprezzare il valore del lotto 1.

- *“Il CTU segnala la presenza di un contratto di comodato che coinvolge i lotti 1, 2, 3 e 4 ma senza specificare l’eventuale impatto dello stesso sul valore o la sua sopravvivenza all’eventuale vendita all’asta.”*

Il contratto di comodato d'uso non è opponibile alla procedura esecutiva immobiliare anche se ha data certa anteriore a quella del pignoramento.

Pertanto il sottoscritto ritiene che l'esistenza di detto contratto non abbia impatto sul valore di stima dei beni periziatati di cui ai lotti 1, 2, 3 e 4.

Conseguentemente il sottoscritto conferma i valori di stima e non reputa necessarie modifiche al testo dell'elaborato peritale.

8. CONCLUSIONI

Il sottoscritto perito segnala che, successivamente alla trasmissione alle parti della bozza della perizia di stima in data 22.09.2025, è pervenuta in data 26.09.2025, da parte dell'amministratore condominiale degli immobili di cui ai Lotti 2, 3 e 4 (garage in viale 4 Novembre), la comunicazione inherente la situazione debitoria di Esecutato per spese condominiali arretrate (vedasi ALL.05). Il debito complessivo è pari a € 2.893,90 e, ripartito proporzionalmente alle quote millesimali di proprietà, porta alle seguenti somme per ciascun lotto:

$$\text{Lotto 2: } 1.300 \div 5.917 \times 2.839,90 = € 635,81$$

$$\text{Lotto 3: } 2.726 \div 5.917 \times 2.839,90 = € 1.333,24$$

$$\text{Lotto 4: } 1.891 \div 5.917 \times 2.839,90 = € 924,85$$

Conseguentemente vengono così modificati, con arrotondamento, i valori di vendita forzata dei Lotti 2, 3 e 4:

Lotto 2: 21.000,00 – 600,00 = € 20.400,00

Lotto 3: 43.000,00 – 1.300,00 = € 41.700,00

Lotto 4: 27.000,00 – 900,00 = € 26.100,00

I Lotti 1 e 5 restano invariati.

Pertanto i valori definitivi di vendita forzata risultano essere i seguenti:

LOTTO	VALORE DI VENDITA FORZATA
LOTTO 1	623.000,00 €
LOTTO 2	20.400,00 €
LOTTO 3	41.700,00 €
LOTTO 4	26.100,00 €
LOTTO 5	76.000,00 €
TOTALE	787.200,00 €

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Treviso, 9 ottobre 2025

Il perito,
Ing. Giulio Contini

