

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG n. 338-2024

a carico di:

Esecutato n.1 - Esecutato n.2 - Esecutato n.3 - Esecutato n.4 - Esecutato n.5

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott. Leonardo Bianco di valutare i beni immobili di proprietà delle ditte esegutate, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni con studio in Treviso – Viale Felissent n. 46, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Riese Pio X (Tv).

Successivamente ha effettuato le visure di aggiornamento delle particelle catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso - l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, richiedendo altresì le mappe aggiornate del catasto terreni e le planimetrie catastali dei beni.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso - Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha quindi acquisito copia dell'atto di provenienza originario dei beni, e verificato il contenuto della certificazione notarile prodotta dal creditore procedente.

Ha inoltre acquisito dall'ufficio tecnico del Comune di Riese Pio X (Tv) la documentazione inerente gli immobili per le verifiche dei progetti delle diverse unità immobiliari oggetto di stima e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Ha inoltre effettuato accesso presso gli immobili, unitamente al custode nominato,



per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo all'uopo ampia documentazione fotografica nonchè svolgendo in loco delle misurazioni.

Sulla base degli accertamenti svolti e della documentazione acquisita si espone la seguente relazione estimativa.

DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

per l'intero

Comune di Riese Pio X - Catasto Fabbricati

NCEU Sez. C – fog. 10

mapp. 252 sub.14 Via Avenali n.17 Piano S1-T-1 cat. A/3 cl.2 vani 9 RC€ 488,05

mapp. 252 sub.12 Via Avenali n.17 Piano T-1 cat. C/2 cl.1 mq.66 RC€ 122,71

mapp. 252 sub.3 Via Avenali Piano int. cat. C/6 cl.2 mq.35 RC€ 72,30

mapp. 252 sub.8 Via Avenali n.17 Piano T area scoperta di mq.157

NCT foglio 20

Mapp.254 7 are e 48 centiare RD€ 6,95 RA€ 4,25

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni pignorati risulta identificare i beni in capo alle parti eseguite.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile storico



ventennale, sostitutiva del certificato ipocatastale, a firma del notaio dott. Vincenzo Calderini, notaio in Santa Maria Capua Vetere, portante la data del 05.09.2024.

La certificazione risulta completa.

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile è costituito da unica unità abitativa con accessori e terreni di pertinenza, ultimata, nonché da un'altra unità immobiliare in fase di costruzione, in unico contesto.

Viene formato un unico lotto.

**

LOTTO UNICO – per l'intero in piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Ditta intestata:

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 2/6

Esecutato n.2 – pieno proprietario per la quota di 1/6

Esecutato n.3 – pieno proprietario per la quota di 1/6

Esecutato n.4 – pieno proprietario per la quota di 1/6

Esecutato n.5 – pieno proprietario per la quota di 1/6

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Riese Pio X (codice H280)

Sez. C – fog. 10

mapp. 252 sub.3 Via Avenali n.17 Piano S1 cat. C/6 cl.2 mq.35 sup. catastale

mq. 35 RC€ 72,30

mapp. 252 sub.8 Via Avenali n.17 Piano T area scoperta di mq.157.



mapp. 252 sub.12 Via Avenali n.17 Piano T-1 cat. C/2 cl.1 mq.66 superficie
catastale mq. 74 RC€ 122,71

mapp. 252 sub.14 Via Avenali n.17 Piano S1-T-1 cat. A/3 cl.2 vani 9 superficie
catastale mq. 163 - totale escluse aree scoperte mq. 161 RC€ 488,05

Il fabbricato sul quale è in essere l'unità immobiliare oggetto di stima è eretto sul
mappale n. 252 del foglio 20 al catasto terreni, Ente Urbano di mq. 731.

Catasto Terreni

Comune di Riese Pio X (codice H280)

foglio 20

mapp. 254 seminativo arbor. Ha: 0.07.48 Cl.3 RD€ 6,95 RA€ 4,25

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati mediante:

- atto di divisione rep. n. 31102 del 12 novembre 2009, notaio dott. Giuseppe Sicari
in Galliera Veneta.

CONFINI

I mappali n. 252-254, tra loro collegati, confinano da nord in senso orario con mapp.
670, 671, 308, 312, 73, via Avenali, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di immobili situati in una zona periferica dell'abitato di Riese Pio X in Via
Avenali circondata da campi agricoli.

Il compendio si compone di un edificio con relativa area di pertinenza sulla quale
area insistono dei fabbricati accessori.



L'accesso alla proprietà di cui al mappale 252 avviene al civico n.17 di via Avenali. Per quanto visivamente accertato in loco esiste quindi una stradina privata che consente di raggiungere, da via Avenali, il mappale 254.

I mappali n. 252 e 254 sono collegati tra loro e non presentano elementi di separazione.

La proprietà si compone di due mappali disposti "ad L" e comunicanti tra loro: il 252 ed il 254. Il primo è accessibile direttamente dalla pubblica via, mediante il solo accesso pedonale, mentre il secondo, separato dalla strada da un terreno di proprietà di terzi, è raggiungibile imboccando una stradina privata sterrata che si sviluppa su porzione dei mappali asserviti, tra i quali anche il 254, appunto.

L'accesso è percorribile anche con mezzi motorizzati.

L'edificio in proprietà ricade sul mappale 252 e si configura come porzione di un manufatto più ampio, costituito nella sua interezza da più corpi edilizi addossati l'uno all'altro formanti una costruzione in linea. La porzione in proprietà comprende i primi due corpi, chiaramente distinguibili già nella configurazione della copertura; la prima a capanna, la seconda a padiglione.

Edificio - corpo 1

Il primo corpo, a pianta rettangolare, contiene due appartamenti e si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno seminterrato. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. L'analisi del presente rapporto di valutazione si estende ad un solo alloggio, censito con il sub. 14.

L'appartamento è così composto: ingresso, cucina, disimpegno, bagno e camera al piano terra, ulteriori tre camere, di cui una con poggiole, un corridoio, un ripostiglio ed un secondo bagno al piano superiore.

Completa la configurazione il seminterrato con garage, taverna, lavanderia e c.t.



L'abitazione presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti del piano terra ad eccezione della camera, dove sono state posate piastrelle in cotto sopra alla finitura esistente, e pareti intonacate e tinteggiate ovunque tranne nel servizio igienico dove sono rivestite con piastrelle;
- pavimenti in legno nelle camere, salvo quella sud-ovest, corridoio ripostiglio e bagno rifiniti con piastrelle; sono rivestite in piastrelle anche le pareti di quest'ultimo ambiente, mentre altrove sono intonacate e tinteggiate;
- il piano seminterrato presenta pavimenti in piastrelle con pareti intonacate e tinteggiate ovunque tranne nella lavanderia, dove sono rivestite anch'esse in piastrelle;
- i serramenti esterni sono di varia natura: è in legno con vetrocamera il portoncino d'ingresso, mentre sono in pvc le restanti finestre: alcune con ed altre senza vetrocamera; gli avvolgibili sono in plastica.

Per quanto concerne gli impianti l'unità abitativa è munita di impianto elettrico ma, secondo quanto riferito dagli occupanti, priva di quello di riscaldamento, affidato ad una cucina a legna al piano terra e ad una stufa a pellet al piano superiore coadiuvate da climatizzatori con inverter. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler situato nel seminterrato.

Si segnala che la rampa che garantiva l'accesso al garage è stata coperta dalla realizzazione di un basamento sul quale è stata posizionata una serra bioclimatica in struttura metallica con copertura in lamelle orientabili e tamponamenti in lastre di vetro scorrevoli. L'interno è stato piastrellato. La serra si aggancia alla facciata ovest del fabbricato.

Edificio - corpo 2



Il corpo si interpone tra l'abitazione di cui sopra ed i volumi di altra proprietà che chiudono il fabbricato verso est.

Nello specifico la proprietà interessa il sub. 12 che identifica la metà nord di questo corpo centrale.

Il volume nasce come annesso rustico, tuttavia ci si presenta oggi come una costruzione allo stato grezzo. Il subalterno 12 è stato infatti oggetto di una pratica di ristrutturazione e cambio d'uso che non si è mai conclusa.

Il progetto prevedeva il completo rifacimento della porzione di edificio per il ricavo di un nuovo alloggio su due piani. Ad oggi si possono vedere realizzate le strutture verticali - miste, con telaio in C.A. e tamponamenti in laterizio – il solaio intermedio, travato in legno e la copertura, anch'essa in legno con manto in coppi. Sono inoltre visibili all'interno delle intelaiature di alcune pareti e contropareti in cartongesso.

Costruzioni accessorie

Lo stesso progetto che ha previsto il ricavo del secondo alloggio nel corpo centrale aveva ad oggetto anche la costruzione di un garage sul mappale 254.

Il garage si presenta come una struttura tutto sommato precaria, realizzata in legno e lamiera a pianta rettangolare che è stata avvolta sul retro e lateralmente da tettoie usate come legnaie e depositi di vario genere. La pavimentazione è data dal ghiaio presente anche su tutta l'area di manovra esterna.

Si segnala altresì la presenza di una casetta attrezzi in lamiera posizionata nell'angolo nord-ovest del mappale 254 di dimensioni ca. 3,10 ml x 3,30 ml.

Recinzione

La recinzione del sub. 8 del mappale 252 è composta lungo il confine con il mappale 251 da uno zoccolo in c.a. sormontato da rete plastificata e sul fronte strada da un muro in c.a. alto ca. 120 cm su quale si aprivano in origine due varchi, quello carraio



e quello pedonale, oggi modificati. In particolare il varco pedonale è stato tamponato con un elemento di chiusura in rete e sassi mentre il cancello carraio è stato bloccato e su una porzione dello stesso è stato realizzato un cancelletto pedonale. La recinzione viene completata sul confine con il sub. 9 da una rete sostenuta da pali metallici.

La recinzione del mappale 254, anch'essa per buona parte oggetto del medesimo intervento che ha portato al ricavo del nuovo alloggio e del garage, si sviluppa come muro in c.a. sormontato da rete metallica per tutto il tratto costeggiante il mappale 251, per trasformarsi in muro in c.a. in prossimità del varco di accesso e tornare alla configurazione iniziale dopo di esso.

Superfici.

Edificio - corpo 1

- Seminterrato: ca. 80,00 mq*
- Abitazione P.T. – P. 1°: ca. 143,00 mq

*Nella metratura è compresa anche l'area dell'ex garage, attualmente adibito a locale di servizio.

Edificio - corpo 2

- Abitazione: ca. 121,00 mq

Tettoia

- ca. 28,00 mq

Area scoperta

- mapp. 252, sub. 8: 157,00 mq*
- mapp. 254: 720,00 mq*

* Si precisa che la superficie delle aree riportata corrisponde a quella catastale (nel caso del mapp. 254 con detrazione della tettoia) in quanto non è stato effettuato



alcun rilievo topografico e/o riconfinazione dei fondi poiché non espressamente richiesto nel quesito formulato dal sig. Giudice.

Infine, dalla visione dello stato dei luoghi, il mappale 254, nella sua parte a nord, potrebbe essere parzialmente interessato dal sedime della stradina di passaggio che raggiunge la pubblica via.

Solo una riconfinazione dei fondi può accertare la situazione del confine e del sedime della stradina.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'abitazione in questione e le sue pertinenze.

SERVITU'

Esaminato il contenuto del rogito notarile e di provenienza emergono riportate le servitù riportate all'art.4) del rogito:

“ i beni vengono assegnati unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva ed in particolare, se ed in quanto ancora pertinenti, con le seguenti servitù:

- servitù di passaggio costituita con l'atto del notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto in data 2 aprile 1963 (rep. 5491), trascritto a Treviso il 27 aprile 1963 ai nn.6975/6176 e ai nn. 6976/6177;

- servitù di acquedotto costituita con l'atto autenticato dal Notaio Rosanna Turchetto di Montebelluna in data 24 maggio 1974 (rep. 18478) e in data 30 agosto 1974 (rep. 18806), registrato a Montebelluna il 18 settembre 1974 al n. 3645 Vol. 120Atti Privati e trascritto a Treviso il 26 settembre 1974 ai nn. 16807/14901, nonché con quanto risultante dalla legge, dal possesso e dai titoli di provenienza.

Le parti prendono atto, riconoscono e comunque convengono che per effetto della



divisione materiale avvenuta in vista del presente atto, sono venute a cessare definitivamente le servitù reciproche apparenti precedentemente esistenti di fatto. Le parti acconsentono, rimossa ogni eccezione, per sè ed aventi causa, a che dette servitù siano considerate definitivamente estinte, ancorchè non sia trascorso il tempo necessario per la loro prescrizione, con conseguente reciproca espressa rinuncia. Pertanto rimangono soltanto le servitù apparenti come oggi eventualmente ancora di fatto esistenti”.

^^

VINCOLI - CONVENZIONI

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l’immobile ricade nella Z.T.O. *Insedimenti sparsi*, normata dall’art. 20 delle N.T.O., che identifica le parti di territorio edificate e con matrice insediativa riconoscibile, caratterizzate da un rapporto rilevante tra spazi costruiti e spazi scoperti ed inedificati, anche di natura agricola rurale. Non vi sono indicati dallo strumento vigente vincoli di natura urbanistico-edilizia o paesaggistica, tuttavia gli interventi nell’area risultano soggetti a VINCA per l’influenza della ZPS “Prai di Godego”.

Nel rogito notarile di provenienza, al riguardo, viene così riportato:

“Vincolo, se ed in quanto ancora pertinente, costituito con atto autentificato dal Notaio Luigi Tassitani, di Castelfranco Veneto, il 13 luglio 1977 al n. 3910 Vol. 120 e trascritto a Treviso il 23 luglio 1977 ai nn. 13697/11581.

**

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI / ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA’ URBANISTICA

Secondo i dati riportati nel rogito notarile di provenienza e di quelli forniti dall’ufficio tecnico comunale, per l’immobile in questione sono presenti i seguenti



titoli abilitativi:

Corpo 1

- Pratica Edilizia n. 218/76; ampliamento porzione abitativa
- Pratica Edilizia C1-67 per ampliamento e modifiche abitazione eseguite in difformità rispetto alla precedente concessione: condono perfezionato con rilascio di PdC in SANATORIA prot. 7898 d.d. 25/01/2008
- DIA prot. 6527 d.d. 08/05/2009 e relativi Fine Lavori e Certificato di collaudo finale d.d. 12/10/2009; divisione in due alloggi
- Dalla documentazione fornita dalla P.A. risulterebbe mancante il rilascio del certificato di abitabilità.

Corpo 2

- DIA prot. 11294 d.d. 24/07/2007; divisione interna di annesso ad uso residenziale
- Permesso di Costruire n. 63 del 12.10.2011 – pratica n. 44/11; ristrutturazione accessorio residenziale con ricavo di nuova unità abitativa.

La pratica risulta non conclusa e decaduta.

**

**ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA' DEI FABBRICATI
E MANUFATTI**

Gli accertamenti sono stati compiuti con l'ausilio della sola documentazione rinvenuta dalla P.A. e consegnata allo scrivente.

All'atto del sopralluogo svolto si è accertata la presenza di alcune difformità ed abusi edilizi, di seguito elencati e sommariamente descritti:

edificio - corpo 1

a) modifiche interne abitazione:

- cambio d'uso del garage in cantina (per chiusura di rampa carraia);



- aggiunta di un ripostiglio nel locale cantina e contestuale spostamento di una finestra;
- aggiunta di due piè d'oca sulla rampa di scale;
- apertura di un portale tra cucina ed ingresso al P.T.;
- aggiunta di un varco murario nel corridoio d'ingresso al P.T.;
- realizzazione di una controparete nella camera al P.T. su muro di confine
- inspessimento della medesima parete nella camera al P.1°;
- apertura di un sovralucente nel ripostiglio al P. 1°.

b) modifiche esterne:

- copertura della rampa carraia con solaio ed apposizione di una pompeiana chiusa su tutti i lati
- modifica degli accessi su lato pubblica viabilità (è stato semplicemente bloccato il cancello carraio su porzione del quale è stato ricavato un portoncino pedonale, mentre è stato provvisoriamente tamponato il varco pedonale originario con una gabbia metallica contenete ciotoli di fiume)

edificio - corpo 2

L'edificio è attualmente allo stato grezzo, privo di qualsiasi rivestimento sia interno che esterno, compresi i massetti, pertanto la conformità si potrà attestare soltanto una volta finiti i lavori che in ogni caso non potranno riprendere prima del rinnovo della concessione decaduta.

Risultano invece completate le opere sull'area esterna con le seguenti variazioni:

- modifiche sul tratto di recinzione che costeggia la stradina privata a nord consistenti nell'arretramento del varco d'ingresso, contestuale eliminazione del muro in c.a. che doveva separare il cancello carraio da quello pedonale e realizzazione di una porzione in muro pieno per l'alloggiamento dei contatori;



- mancata realizzazione del dosso di h. 25 cm richiesto dal Consorzio di Bonifica Piave;
- posa in opera di un manufatto ad uso magazzino in lamiera;
- posa in opera di tettoie abusive, in aderenza al manufatto autorizzato ad uso garage.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Effettuato accesso in Comune di Riese Pio X° ed avuto confronto con il tecnico comunale, si riportano le seguenti conclusioni che, sostanzialmente, riconoscono la sanabilità di alcune difformità e la non sanabilità di altre difformità/abusi edilizi.

Riassumendo:

edificio - corpo 1

a) modifiche interne abitazione:

- cambio d'uso del garage in cantina: sanabile, nel caso non si ritorni alla destinazione originaria andrà garantita la superficie di parcheggio richiesta dalle norme vigenti all'esterno.
- aggiunta di un ripostiglio nel locale cantina e contestuale spostamento di una finestra: sanabile.
- aggiunta di due piè d'oca sulla rampa di scale nel seminterrato: in relazione alla sanabilità il Regolamento Edilizio Comunale non specifica in modo esaustivo le caratteristiche dimensionali delle scale che conducono a locali accessori, per tale motivo l'esito positivo di un eventuale sanatoria potrà essere determinato solamente all'atto di presentazione di apposita pratica al Comune.
- apertura di un portale tra cucina ed ingresso al P.T.: sanabile.
- aggiunta di un varco murario nel corridoio d'ingresso al P.T. sanabile.
- realizzazione di una controparete nella camera al P.T. su muro di confine: sanabile.



- inspessimento della medesima parete nella camera al P.1°: sanabile.

- apertura di un sovralucente nel ripostiglio al P. 1°.: sanabile.

b) modifiche esterne:

- copertura della rampa carraia con solaio ed apposizione di una pompeiana chiusa su tutti i lati: non sanabile;

- modifica degli accessi su lato pubblica viabilità: sanabile.

edificio - corpo 2

modifiche esterne:

- modifiche sul tratto di recinzione che costeggia la stradina privata a nord: per determinare l'effettiva sanabilità del manufatto va eseguita analisi più approfondita con l'ufficio tecnico comunale.

- posa in opera di un manufatto ad uso magazzino in lamiera: non sanabile.

- posa in opera di tettoie abusive, in aderenza al manufatto autorizzato ad uso garage: non sanabile.

COSTI

Per la regolarizzazione delle difformità (sia in termini di sanatorie che di costi per i ripristini) si stimano, indicativi e complessivi € 17.000,00.

() Ulteriori precisazioni al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto,



non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Riese Pio X.

Medesime considerazioni per quanto attiene ai costi stimati ed indicativi per la rimozione degli abusi.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso risultano non corrispondere allo stato di fatto accertato; ciò a seguito delle irregolarità sopra rilevate e, per il fabbricato al grezzo modificato nel cambio di destinazione d'uso, poiché ancora censito come magazzino (oltre che per le modifiche interne accertate). La tettoia/garage su area esterna (manufatto autorizzato) non risulta quindi ancora inserita in mappa al c.t..



CERTIFICAZIONI IMPIANTI

La P.A. non ha reperito dichiarazioni di conformità/regolare esecuzione degli impianti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese non figurano depositati Attestati di Prestazione Energetica.

^^^

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

La destinazione d'uso prevista dalle concessioni edilizie rilasciate e dai titoli abilitativi, è attualmente residenziale.

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'immobile ricade nella Z.T.O. *Insedimenti sparsi*, normata dall'art. 20 delle N.T.O., che identifica le parti di territorio edificate e con matrice insediativa riconoscibile, caratterizzate da un rapporto rilevante tra spazi costruiti e spazi scoperti ed inedificati, anche di natura agricola rurale

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile, all'atto dei sopralluoghi svolti, risultava occupato dalle parti eseguite. Effettuata istanza all'Agenzia delle Entrate si è avuta risposta in data 16 gennaio 2026 con la quale l'Agenzia evidenzia che non risultano contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali persone che riguardino immobili interessati dalla procedura di esecuzione.



STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione del compendio immobiliare, delle caratteristiche dei fabbricati, loro consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito il compendio, la tipologia di edifici nella zona, il contesto residenziale circondante il fabbricato.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati, centri commerciali, di farmacie ecc. presenti nella zona e/o nelle zone vicine, la posizione del fabbricato nella zona periferica di Riese Pio X.

Si è quindi considerata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Riese Pio X.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità abitative poste nelle vicinanze e con caratteristiche simili, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi), per quanto riguarda l'immobile ultimato e lo



stato e condizione – avanzamento lavori, per quanto riguarda l’immobile in fase di costruzione.

- *Corpo 1:*

alloggio piano terra e primo:

mq. 143,00 x € 800,00	€	114.400,00
-----------------------	---	------------

locali al piano seminterrato:

mq. 80,00 x 0,60 x € 800,00	€	38.400,00
-----------------------------	---	-----------

- terrazzo

mq. 5,00 x 0,25 x € 800,00	€	1.000,00
----------------------------	---	----------

- area scoperta mapp. 252 sub 8:

mq. 157,00 x 0,10 x € 800,00	€	12.560,00
------------------------------	---	-----------

- *Corpo 2:*

- garage/tettoia su mapp. 254

mq. 28,00 x € 150,00	€	4.200,00
----------------------	---	----------

- edificio al grezzo

mq. 121,00 x € 500,00	€	60.500,00
-----------------------	---	-----------

- area scoperta:

mq. 748,00 x € 15,00	€	<u>11.220,00</u>
----------------------	---	------------------

Sommano	€	242.280,00
---------	---	------------

** riduzione al valore dell’immobile per assenza di garanzia

per vizi del bene venduto e secondo la vendita mediante asta

a detrarre dal 10 al 25% =	arrotondati	- €	36.342,00
----------------------------	-------------	-----	-----------

** A detrarre costi ripristini / sanatorie

a detrarre – indicativi	- €	<u>17.000,00</u>
-------------------------	-----	------------------

residuano	€	188.938,00
-----------	---	------------



arrotondati

€ 189.000,00

(diconsi euro centoottantanovemila/00)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 25 novembre 2025, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo, fondiario del 8 gennaio 2013 trascritta in data 15 gennaio 2013 al n.ro 1975 reg. gen. e n.ro 163 reg. part. - a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] durata di anni 30 - Capitale € 228.000,00; totale € 456.000,00.

- Iscrizione per Ipoteca legale derivante da Ruolo del 21 giugno 2017, trascritta in data 23 giugno 2017 ai n.ri 21597 reg. gen. e 3689 reg. part. - a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] per capitale di € 60.983,43 oltre ad interessi, per somma complessiva di € 121.966,86.

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobiliare del 12 luglio 2024 - trascrizione del 5 settembre 2024 ai n.ri 32403 di registro generale – n. 23626 di registro particolare, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] – CF [REDACTED]
[REDACTED]



COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al custode nominato ed agli esecutati mediante raccomandata RR, copia dell'elaborato peritale.

Entro il termine assegnato non si sono ricevute osservazioni.

Treviso, lì 16 febbraio 2026

ALLEGATI:

- estratto mappa catasto terreni – *Allegato n. 1*
- visure catastali – *Allegato n. 2*
- schede catastali – *Allegato n.3*
- documentazione fotografica – *Allegato n. 4*
- atto di provenienza – *Allegato n. 5*
- documentazione della P.A. - *Allegato n. 6*
- aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n. 7*
- comunicazione Agenzia delle Entrate- locazioni – *allegato n. 8*
- foglio esecutati – *Allegato a parte*
- scheda sintetica necessaria per l'ordinanza di vendita – *Allegato a parte*

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)

FIRMATO DIGITALMENTE

