TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO	
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SA FRANCESCA VORTALI	
* * *	N. 411/2019
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
Promosso da: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.	<u>Udienza 09/12/2020</u>
PROCEDENTE UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.	Ore 09.45
(avv. Marco Tucci)	
contro	
ESECUTATO	
* * *	
Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data	
13/05/2020, nominava lo scrivente arch. Alessandro Caronia, con recapito	37
professionale in Treviso, via Zermanese n. 44/c, Esperto Stimatore.	3626507
Il giorno 21 maggio 2020 (entro 15 giorni dalla comunicazione del	19009 d77
provvedimento di nomina), il sottoscritto arch. Alessandro Caronia	8c7aeb8
depositava con modalità telematica in cancelleria l'atto di accettazione della	7be5d61 98c7aeb8f9009d76e2e50737
nomina e la dichiarazione di giuramento. Sono stati contestualmente allegati	1-
al provvedimento di nomina, e inviati al sottoscritto, i chiarimenti relativi	C A 3
all'art. 173 bis disp. att. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n.	9 Y '4'
83/2015.	APEC \$
L'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provvederà a:	a: ARUB
1) ritirare la documentazione in Cancelleria;	nesso D
2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della	NDRO E
documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando	LESS <i>A</i> N
immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o	RONIA A
	Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Φa: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:
	Firmato



	2 di 22
inidonei; predisporre, <u>sulla base dei documenti in atti</u> , 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 <u>indispensabili</u> per la	
corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica	
(solo per i terreni) di cui all'art. 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 data della relazione	
notarile – o dell'acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia	37
depositate ex art. 567 cpc – e l'attualità;	se2e50 <i>Y</i> ;
3) descrivere, <u>previo necessario accesso concordato con il custode – se</u>	d6198 <i>c</i> 7aeb8f9009d76e2e50 <i>f</i> 37
nominato, all'/agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente:	3c7aeb81
comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche	be5d6198
interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali	erial#: 7
attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi,	CA 3 S
soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);	9. A. N.
4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,	APEC \$
numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel	a: ARUB
pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati	Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 \$erial#: 7fbe5
in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua	NDRO E
univoca identificazione;	ALESSAN
b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono	RONIA
	Da: CA
	Firmatc



		3 di 22
l'i	individuazione del bene;	
c)	se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,	
ha	anno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso,	
la	storia catastale del compendio pignorato;	
5)	procedere, <u>ove necessario e previa autorizzazione del G.E</u> . (tenendo conto	
ch	ne, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano	
es	ssere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad	
ese	seguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto	
pr	rovvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del	
be	ene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità	
im	nmobiliari non regolarmente accatastate;	
6)	indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;	37
7)	verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza	052507
de	ella dichiarazione di agibilità dello stesso;	7.000e1
8)	verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a	8c7aeb3
qu	uanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.	be5d619
9)	dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo,	егіаІ#: 71
in	quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano	C A 3
pr	roblemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne	д. А.
int	teresserà subito il Giudice;	APECS
10	O) qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia	a: ARUB
div	visibile in natura;	nesso D
11	1) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo	1DRO E
leg	gittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha	LESSAN
da	ata certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia	Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb8f9009d76e2e50737
		Da: CAF
		Firmato



4 di 22
37.
d6198c7aeb8f9009d76e2e50737
1900947
98c7aeb
7 7 1 7 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
erial#: 7
5 CA 3 8
9. P. A.
3APEC \$
)a: ARU
- imesso [
NDRO
Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso pa: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 \$erial#: 7
ARONIA
to Da: C/
Firmat



		5 di 22
15) ii	nviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della	
norm	ativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la	
trasm	nissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia	
del p	roprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche	
se no	on costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta	
giorn	i prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai	
sensi	dell'art. 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a	
quino	dici 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	
"depo	osito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni)	
rispe	tto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione	37
dell'o	ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati	Be2e507
nonc	hé depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli	1900e1
allega	ati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali	8c7aeb8
intere	essati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rtf della perizia.	0.654619
Posto	che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in	ərial#: 7
nessu	in luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata.	CA 3 %
In pro	esenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad esempio	.P. A. NG
esecu	itato 1, esecutato 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato	APEC\$
separ	atamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili	a: ARUB
alle l	ocuzioni usate nella relazione;	messo ⊅
17) a	allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna	NDRO E
dell'i	ntero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati:	Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso pa: ARUBAPEC 8.P.A. NG CA 3 Serial#: 7be5d6198c7aeb8f9009d76e2e50737
descr	rizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di	RONIA
		Da: CA
		Firmatc



	6 di 22
stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali	
abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con	
indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene	
agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si	
atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a	
quanto previsto dall'art.1.8.7,;	
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.	
Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari agli	37
atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo	6626507
aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso	7,be00e1
(TV) e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, espone quanto	Serial#: 7fbe5d61}8c7aeb8f9009d76e2e50737
segue:	90554619
* * *	sria#: 게
PREMESSA	CA 3
I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,	.P. A. N. A. A. B. A. A. A. B. A. B.
specificando:	φ-
o VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2	a: ARUBAPEC
C.P.C. (2)	Emesso Da
o DATI DI PIGNORAMENTO	.NDRO €π
o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI E SUDDIVISIONE	ALESSAN
DEI LOTTI (9)	
	Firmato Da: CARONIA
	Firmato



		7 di 22	
0	IDENTIFICAZIONE CATASTALE (3)		
0	CONFINI (3)		
0	VERIFICA CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE		
	CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (4)		
0	DESCRIZIONE DEI BENI (3)		
0	CONSISTENZA COMMERCIALE		
0	PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)		
0	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (11)		
0	VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE		
0	VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI,		
	ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA',		
	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI (12)		37
0	VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA		aeb8f9009d76e2e50737
	CONDOMINIALE (A CARICO DELL'ACQUIRENTE, DA		19009476
	CANCELLARSI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE) E		
	INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 173 bis PUNTO 9 DISP.		oe5d619
	ATT. C.P.C. (13)		ərial#: 71k
0	PROVENIENZA DEL BENE (2)		CA 3 Se
0	ATTI PREGIUDIZIEVOLI (2)		ıa: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7
0	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'		APEC \$
0	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (6, 7, 8)		a: ARUE
0	STIMA DEI BENI (14)		messo D
	* * *		NDRO E
			ALESSA
			RONIA,
			Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO E
			Firmat



	8 di 22
VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	
ART. 567 COMMA 2 C.P.C. (2)	
In base all'esame della documentazione in atti, si è verificata la sua idoneità	
secondo quanto previsto dall'ex art. 567 cod. proc. civ.	
DATI DI PIGNORAMENTO	
Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 11/11/2019, Reg.	
Part. 30591, Reg. Gen. 43665, n.° rep. 7413/2019 del 15/10/2019, sono state	
pignorate le seguenti quote di proprietà sul bene immobile sotto indicato, a	
favore del procedente UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. :	
- 1/1 di piena proprietà del seguente immobile:	
N.C.E.U. del Comune di Treviso (TV), bene intestato a:	37
Esecutato – proprietà per 1/1.	5626507
N.C.E.U. del Comune di Treviso (TV) - Sezione Urbana C - Foglio 5	), p6006.
o Particella 716 Sub 53; Cat. A/10; consistenza 2,5 vani; via Pietro	Bc7aeb8
Bertolini; Piano Terra.	be5d619
(ufficio al piano terra di fabbricato a uso residenziale e direzionale)	erial#: 76
* * *	. CA 3
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI E	.р. . А. NG
SUDDIVISIONE DEI LOTTI (9)	APEC \$
L'Esperto Stimatore, in seguito all'esame dei beni oggetto della presente	Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso pa: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 7be5d6198c7aeb819009d76e2e50737
esecuzione immobiliare, ha ritenuto conveniente, al fine di favorire la	nesso ⊅
vendibilità dei beni, la formazione di un Lotto Unico, così composto:	NDRO #
LOTTO UNICO	ALESSA!
Intera proprietà di unità immobiliare a uso ufficio al piano terra di fabbricato	RONIA
	. Da: CA
	Firmatc



	9 di 22	
a uso residenziale e direzionale, ubicato nel Comune di Treviso (TV), via		
Pietro Bertolini n. 18.		
Superficie commerciale dell'unità immobiliare a uso ufficio al piano terra di		
ca. mq 46,45.		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE (3)		
I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:		
LOTTO UNICO		
Catasto Fabbricati del Comune di Treviso (TV), beni intestati a:		
Esecutato – proprietà per 1/1;		
Sezione Urbana C - Foglio 5		
o Particella 716, Sub 53, Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 2,5	28	
vani, Superficie Catastale Totale 44 mq, Rendita Euro 832,79, via	eb8(9009d76e2e507277	
Pietro Bertolini, piano T.	34P6006	
(ufficio al piano terra di edificio a uso residenziale e direzionale)	307aeb8ff	
CONFINI (3)	mia#: 7ff	
LOTTO UNICO		
Ufficio al piano terra di edificio a uso residenziale e direzionale (Catasto		_
Fabbricati, Sezione Urbana C – Foglio 5, Particella 716 Sub 53):	O O	
Da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, via	a ARUB	
Pietro Bertolini.	ossa Bu	
	D D T	_
	2 X	
	Firmato Da: CARONIA AL ESSANDRO #messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7he5d6198c7a	
	E mato	



	10 di 22
VERIFICA CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE	
CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (4)	
Si riscontra la corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale (come da	
visure per immobile in data 25/05/2020) e l'identificazione catastale	
dell'immobile riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.	
DESCRIZIONE DEI BENI (3)	
DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI,	
DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI	
LOTTO UNICO	
L'immobile oggetto di esecuzione è un'unità immobiliare a uso ufficio al	
piano terra di un edificio a uso residenziale e direzionale, in via Pietro	l .
Bertolini n. 18, Treviso (TV).	5626507
In base alla documentazione acquisita i lavori di costruzione del fabbricato	7,p60061
in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia risultano essere stati	8c7aeb8
realizzati nel periodo1964-1968; risultano inoltre opere con concessione in	be5d619
sanatoria rilasciata nel 1992, inerenti alla trasformazione delle unità	erial#: 7
immobiliari a uso autorimessa sul lato Sud-Ovest dell'edificio in unità	S CA 3 8
immobiliari a uso commerciale (negozi); nel 2008 è stato effettuato il	, P. A.
cambio di destinazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia (e delle altre	3APEC 8
unità nel corpo di fabbrica a un'elevazione facente parte del prospetto Sud-	a. ARU
Ovest dell'edificio) da commerciale a direzionale. L'edificio, che sorge su	Jossam
un'area a giacitura pianeggiante, ha una localizzazione che consente un	NDRO E
agevole accesso ai servizi e alle attrezzature di base del capoluogo comunale,	ALESSA
e dista ca. 1,6 km da piazza dei Signori, il cuore del centro storico.	ARONIA
	Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso pa: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 \$erial#: 7fbe5d6198c7aeb8f9009d76e2e50737
	Firmal



		11 di 22
L	c'edificio presenta una conformazione planimetrica prismatica a sviluppo	
lo	ongitudinale. Il fabbricato ha sei elevazioni fuori terra. Al piano terra vi	
SO	ono delle unità immobiliari a uso direzionale (tra cui quella oggetto di	
pe	erizia); ai piani superiori sono ubicate delle unità immobiliari a uso	
re	esidenziale. L'accesso pedonale al fabbricato (e all'unità immobiliare	
Og	ggetto di perizia al piano terra) avviene provenendo dalla via Pietro	
В	Bertolini; il prospetto Sud-Ovest dell'edificio presenta (nella parte centrale)	
1'i	ingresso-vano scala-ascensore comune di accesso alle unità immobiliari a	
us	so residenziale ai piani superiori, e gli ingressi alle unità immobiliari	
di	irezionali al piano terra (queste ultime ubicate in un corpo di fabbrica a	
ur	n'elevazione con copertura a terrazza), tra cui l'unità immobiliare a uso	
uf	fficio oggetto di perizia.	37
La	a struttura portante dell'edificio è in c.a., con tamponamenti in muratura.	98c7aeb8f9009d76e2e50 <i>f</i> 737
Le	e finiture dei prospetti sono a intonaco civile. I prospetti hanno impaginati	19009d7
re	egolari con aperture disposte secondo assi verticali, e sono caratterizzati da	3c7aeb8
ba	alconi, dalle vetrate delle unità immobiliari a uso direzionale al piano terra	
(tı	tran cui quella a uso ufficio oggetto di perizia), e dalla terrazza di copertura	ərial#: 7f
de	el corpo di fabbrica a un'elevazione sul prospetto Sud-Ovest, nel quale	. CA 3 \$
so	ono localizzate dette unità immobiliari direzionali. Gli infissi esterni delle	.р. . А. О.
Ve	etrate al piano terra sono in alluminio anodizzato. Lo stato generale di	3APEC \$
co	onservazione e manutenzione delle parti esterne dell'edificio è discreto; si	a: ARUB
ris	scontra la presenza di macchie con formazioni di muffa sui frontalini e	messo [
su	ugli intradossi dei balconi.	NDRO E
L'	l'unità immobiliare a uso direzionale (ufficio) oggetto di perizia al piano	ALESSA!
te	erra dell'edificio, con accesso diretto esterno dal prospetto Sud-Ovest, è così	Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Émesso þa: ARUBAPEC \$.P.A. NĠ CA 3 \$erial#: 7fbe5d61
		o Da: CA
		Firmat
<b>-</b>		



	12 di 22
composta: piano terra: ufficio dalla superficie utile di ca. 38,40 mq;	
antibagno dalla superficie utile di ca. 2,30 mq; bagno dalla superficie utile di	
ca. 1,40 mq. La superficie commerciale dell'unità immobiliare a uso	
direzionale al piano terra è di ca. 46,45 mq.	
La qualità generale delle finiture interne dell'unità immobiliare è media-	
bassa; lo stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture	
interne è discreto. Si rileva in particolare la presenza di una macchia di	
umidità sul soffitto (la soprastante copertura è a terrazza) in prossimità della	
vetrata esterna.	
Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti	
dell'unità immobiliare a uso direzionale al piano terra.	
Le pareti dell'ufficio e dell'antibagno sono intonacate e tinteggiate;	37
le pareti del bagno nella parte inferiore presentano un rivestimento in	8c7aeb8f9009d76e2e50737
piastrelle di piccolo formato, e nella parte superiore sono intonacate e	J,2p6006j
tinteggiate.	8c7aeb8
o Soffitti piani intonacati e tinteggiati.	(be5d619
o Il pavimento è in marmo tipo botticino, rivestito in doghe in laminato	erial#: 7
effetto legno, con un battiscopa finito con verniciatura.	5 CA 3 \$
Le porte interne sono in tamburato laccato.	д. А. N.
Le vetrate esterne sono in alluminio anodizzato con vetrocamera.	a: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 \$erial#: 7
o Non vi è impianto di riscaldamento; nell'antibagno vi è un boiler per	a: ARUB
la produzione di acqua calda sanitaria; vi è attualmente, nell'ufficio,	messo D
una pompa di calore a parete (split) che gli inquilini hanno dichiarato	JDRO F
di avere installato.	LESSAN
o Impianto elettrico sotto traccia con punti luce e prese.	Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO E
	. Da: CAI
	Firmato



	13 di 22
o Il bagno e l'antibagno sono dotati di sanitari con rubinetteria.	
CONSISTENZA COMMERCIALE	
LOTTO UNICO	
(via Pietro Bertolini n. 18, Treviso)	
La superficie commerciale dell'unità immobiliare a uso direzionale al piano	
terra, puramente a titolo indicativo, è la seguente:	
Sup. comm. dell'unità immobiliare a uso direzionale (piano terra) ca. mq	
46,45.	
PROPRIETÀ	
LOTTO UNICO	2
Esecutato – proprietà per 1/1.	92e5073
	9009d76
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (11)	c7aeb8f6
LOTTO UNICO	
In base all'ispezione effettuata in data 26/05/2020 presso l'Agenzia delle	ial#: 7
Entrate della Provincia di Treviso, e al sopralluogo effettuato in data	. Α ε Θ
06/07/2020, l'immobile oggetto di perizia risulta attualmente locato con	. A. N. G.
contratto registrato in data 10/02/2016, e con durata dal 01/03/2016 al	DE CO
28/02/2022, con rinnovo tacito di pari durata; il corrispettivo annuo è pari a	ARUBA
€ 4.200, da corrispondersi in rate mensili di € 350.	esso Da
	ORO Em
	ESSANI
	ONIA AL
	a: CAR
	Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 \$erial#: 7be5d61 98c7aeb8f9009d76e2e50737



VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	
LOTTO UNICO	
Il più probabile valore del canone di locazione del bene è stato determinato	
mediante procedimento sintetico pluriparametrico, effettuando un'indagine	
di mercato avente come oggetto un campione d'immobili simili a quello	
attualmente locato oggetto di valutazione. Si è verificata la congruità del	
canone di locazione attuale dell'immobile, pari a € 4.200 annui da	
corrispondersi in rate mensili di € 350.	
VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI,	
ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA',	
DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI (12)	37
In base ai contatti avuti con il Comune di Treviso, non si è riscontrata la	erial#: 7fbe5d6198c7aeb8f9009d76e2e50737
presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o	7p60091
indivisibilità, diritti demaniali o usi civici inerenti all'immobile oggetto di	98c7aeb
perizia.	he5d61
VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA	S CA 3 8
CONDOMINIALE (A CARICO DELL'ACQUIRENTE, DA	S.P.A. NG CA 3 8
CANCELLARSI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE),	
INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 173 bis PUNTO 9 DISP. ATT.	messo Da: ARUBAPEC
C.P.C. (13)	ossən:
LOTTO UNICO	NDRO E
Si riportano a seguire le informazioni acquisite dall'amministratore del	Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO
condominio in merito all'immobile oggetto di perizia.	RONIA
	o Da:
	Firmat



	15 di 22
Non risultano esservi vincoli o oneri di natura condominiale relativi	
all'immobile pignorato.	
Le spese condominiali non pagate risultano pari a € 806,19.	
La spesa annua di gestione dell'immobile è mediamente pari a € 679.	
Risultano inoltre le seguenti spese straordinarie:	
- extra impianto elettrico 2018/2019 € 67,59	
- extra impianto elettrico 2019/2020 € 35,01	
- diagnosi e computo metrico € 98,98	
PROVENIENZA DEL BENE (2)	
Con atto di compravendita Notaio Vitantonio Laterza di Treviso, Repertorio	
n.° 25638/5529 del 28/01/2010, trascritto a Treviso in data 09/02/2010, Reg.	28
Part. n.° 2986, Reg. Gen. n.° 4570, l'esecutato acquistava la piena proprietà	;e2e50 <i>Y</i> 7
dell'immobile oggetto di perizia in Treviso (TV).	9009d7e
	8c7aeb8f
ATTI PREGIUDIZIEVOLI (2)	.e5d6198
Vedere Certificato Sostitutivo Notarile in data 17/12/2019.	onial#: 7作
In base alle visure per soggetto effettuate presso l'Agenzia del Territorio -	CA 3 &C
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 30-07-2020 (vedere	P. A. N. S.
Allegato 08 - Visure Conservatoria), non si riscontrano iscrizioni e	APEC S.
trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile oggetto di esecuzione in	a: ARUB
data successiva a quella del Pignoramento Immobiliare:	Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb8f9009d76e2e50737
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili Rep. 7413	IDRO Er
del 15/10/2019, trascritto a Treviso in data 11/11/2019, Reg. Part. 30591,	LESSAN
Reg. Gen. 43665.	NONIA A
	Da: CAF
	Firmato



1	7	C	1	ſ	7	Γ	H	וי	1	1	7	1	۱	1	Г	1	ſ	1	D	1	١.	L	)	1	ויו	I	(	7	1	٦	1	١	1	T	T	N	J	T	1	F	C	1	7	L	)	1	T	ľ	T	ľ	T	,	
	١,		,	IV.	•		Ľ	ı١	. 7	14		ır	٠.			,				$\vdash$	•	ľ	•	п			•		•	,	"	v	ı	u	J	Ι.	٧.			עיו			١,	ľ	•	٠,	/			ı	J		

ESISTENZIA DITTARTI CONTONI E SERVITO	
Nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione, Notaio	
Vitantonio Laterza di Treviso, Repertorio n.º 25638/5529 del 28/01/2010,	
trascritto a Treviso in data 09/02/2010, Reg. Part. n.° 2986, Reg. Gen. n.°	
4570, viene dichiarato che nella vendita " è compresa pure una quota di	
comproprietà nell'area ed in tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti	
comuni: ed in particolare le parti comuni distinte nel catasto anzidetto con i	
mappali 716 sub 49 e 1007 e meglio identificate e descritte nel Regolamento	
di Condominio cui si intende fare riferimento". Sempre nell'atto di	
compravendita di cui sopra viene inoltre dichiarato che la vendita "viene	
fatta ed accettata con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze e	
dipendenze inerenti, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive	37
relative e con tutte le parti comuni ex articolo 1117 del Codice Civile,	Be2e507
nonché come da vigente regolamento di condominio".	3 <b>S</b> erial#: 7fbe5d61 98 <i>c</i> 7aeb8f9009d76e2e50737
	8c7aeb8
VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	be5d619
(6, 7, 8)	ania#: 7fi
In base all'ispezione effettuata presso il Comune di Treviso, risultano le	CA
seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato in cui è ubicato l'immobile	.P. A. NG
oggetto di perizia: Licenza edilizia N. 18 in data 03/02/1964, in forza della	APEC \$
quale è stato costruito l'edificio; Autorizzazione di Abitabilità del fabbricato	a: ARUB
in data 02/05/1968 Prot. N. 7809; Concessione Edilizia in Sanatoria in data	messo D
05-09-1992 per trasformazione da autorimesse a negozi, in corso di	NDRO E
costruzione, delle unità immobiliari al piano terreno dell'edificio sul lato	LESSAN
dell'ingresso; Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in data 30-05-2008,	ato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG
	Da: CA
	ato



	17 di 22
inerente all'unità immobiliare oggetto di perizia e alle altre tre unità	
immobiliari al piano terra sul lato Ovest dell'edificio, per "modifiche interne	
con spostamento di pareti interne non portanti e diversa distribuzione degli	
spazi interni con successivo cambio di destinazione d'uso da commerciale a	
direzionale senza modifiche esterne a facciate o prospetti" e "	
sostituzione del serramento esterno per adeguamento igienico sanitario e	
aerazione dei locali".	
In base al confronto tra lo stato di fatto rilevato dell'immobile oggetto di	
esecuzione, gli elaborati di progetto approvato e la planimetria catastale, si	
riscontra in generale la corrispondenza dell'impianto planimetrico	
distributivo, a meno di quanto segue: si rileva il disallineamento di ca. 20 cm	
delle due pareti divisorie di confine, a Nord, dell'unità immobiliare oggetto	37
di perizia con quella adiacente, con un aumento della larghezza dell'unità	
immobiliare oggetto di perizia rispetto ai grafici di progetto approvato.	98c7aeb8f9009d76e2e50 <b>7</b> 37
Si ritiene che tale difformità sia regolarizzabile mediante comunicazione	3c7aeb8
inizio lavori asseverata in sanatoria con il pagamento di sanzione di € 1.000,	
e di € 52 per diritti amministrativi comunali. Dovrà inoltre essere aggiornata	arial#: 78
la planimetria catastale.	CA 3 S
Vedere Allegato 3a – Piante – Planimetrie Catastali e Allegato 3b – Piante –	.p. A. N.G.
Rilievo Stato di Fatto.	APEC \$
In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto	a: ARUB
Stimatore dal Comune di Treviso in data 17/06/2020, l'area sulla quale sorge	nesso D
il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia,	IDRO En
identificata al Catasto Terreni del Comune di Treviso al Foglio 15 Mappale	LESSAN
716, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:	Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso pa: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 \$erial#: 7fbe5d61
	Da: CAF
	Firmato



Tavola T04 "CARTA DELLA TRASFORMABILITA" – AZIONI  STRATEGICHE – VALORI E TUTELE" del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):  Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale (art. 20.2a delle NT);  L'area è inclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata – art. 2 comma 1, lette L.R. 14/2017;  Il mappale in oggetto è così classificato dal Piano degli Interventi:  Zona Omogenea "B" Sottozona "B.1" disciplinata dagli artt. 55 – 57 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  Parte dell'area risulta ricompresa nelle "Zone di tutela dei corsi d'acqua di origine risorgiva – 100 mt." Disciplinata dall'art. 24 punto 5 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  L'area risulta interessata dalla "Compatibilità geologica e idraulica – penalità ai fini edificatori – Classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione tipo e)", disciplinata dall'art. 38 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a medio rischio idraulico" disciplinata dall'art. 39 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. – pericolosità moderata" disciplinata dall'art. 43 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.  Vedere Allegato 06 – C.D.U.			
STRATEGICHE – VALORI E TUTELE" del Piano di Assetto del Territorio  (P.A.T.):  Ambiti territoriali omogenei: ATO N. 2 – Treviso Nord (art. 18 delle NT);  Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale  (art. 20.2a delle NT);  L'area è inclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata – art. 2 comma  1, lett.e L.R. 14/2017;  Il mappale in oggetto è così classificato dal Piano degli Interventi:  Zona Omogenea "B" Sottozona "B.1" disciplinata dagli artt. 55 – 57 delle  Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  Parte dell'area risulta ricompresa nelle "Zone di tutela dei corsi d'acqua di			18 di 22
(P.A.T.):  Ambiti territoriali omogenei: ATO N. 2 – Treviso Nord (art. 18 delle NT);  Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale  (art. 20.2a delle NT);  L'area è inclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata – art. 2 comma  1, lett.e L.R. 14/2017;  Il mappale in oggetto è così classificato dal Piano degli Interventi:  Zona Omogenea "B" Sottozona "B.1" disciplinata dagli artt. 55 – 57 delle  Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  Parte dell'area risulta ricompresa nelle "Zone di tutela dei corsi d'acqua di		Tavola T04 "CARTA DELLA TRASFORMABILITA" – AZIONI	
Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale  (art. 20.2a delle NT);  L'area è inclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata – art. 2 comma  1, lett.e L.R. 14/2017;  Il mappale in oggetto è così classificato dal Piano degli Interventi:  Zona Omogenea "B" Sottozona "B.1" disciplinata dagli artt. 55 – 57 delle  Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  Parte dell'area risulta ricompresa nelle "Zone di tutela dei corsi d'acqua di		STRATEGICHE – VALORI E TUTELE" del Piano di Assetto del Territorio	
Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale  (art. 20.2a delle NT);  L'area è inclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata – art. 2 comma  1, lett.e L.R. 14/2017;  Il mappale in oggetto è così classificato dal Piano degli Interventi:  Zona Omogenea "B" Sottozona "B.1" disciplinata dagli artt. 55 – 57 delle  Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  Parte dell'area risulta ricompresa nelle "Zone di tutela dei corsi d'acqua di	-	(P.A.T.):	
(art. 20.2a delle NT);  L'area è inclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata – art. 2 comma  1, lett.e L.R. 14/2017;  Il mappale in oggetto è così classificato dal Piano degli Interventi:  Zona Omogenea "B" Sottozona "B.1" disciplinata dagli artt. 55 – 57 delle  Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  Parte dell'area risulta ricompresa nelle "Zone di tutela dei corsi d'acqua di		Ambiti territoriali omogenei: ATO N. 2 – Treviso Nord (art. 18 delle NT);	
L'area è inclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata – art. 2 comma  1, lett.e L.R. 14/2017;  Il mappale in oggetto è così classificato dal Piano degli Interventi:  Zona Omogenea "B" Sottozona "B.1" disciplinata dagli artt. 55 – 57 delle  Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  Parte dell'area risulta ricompresa nelle "Zone di tutela dei corsi d'acqua di		Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale	
1, lett.e L.R. 14/2017;  Il mappale in oggetto è così classificato dal Piano degli Interventi:  Zona Omogenea "B" Sottozona "B.1" disciplinata dagli artt. 55 – 57 delle  Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  Parte dell'area risulta ricompresa nelle "Zone di tutela dei corsi d'acqua di	(	(art. 20.2a delle NT);	
Il mappale in oggetto è così classificato dal Piano degli Interventi:  Zona Omogenea "B" Sottozona "B.1" disciplinata dagli artt. 55 – 57 delle  Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  Parte dell'area risulta ricompresa nelle "Zone di tutela dei corsi d'acqua di		L'area è inclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata – art. 2 comma	
Zona Omogenea "B" Sottozona "B.1" disciplinata dagli artt. 55 – 57 delle  Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  Parte dell'area risulta ricompresa nelle "Zone di tutela dei corsi d'acqua di		1, lett.e L.R. 14/2017;	
Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  Parte dell'area risulta ricompresa nelle "Zone di tutela dei corsi d'acqua di		Il mappale in oggetto è così classificato dal Piano degli Interventi:	
Parte dell'area risulta ricompresa nelle "Zone di tutela dei corsi d'acqua di		Zona Omogenea "B" Sottozona "B.1" disciplinata dagli artt. 55 – 57 delle	
		Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;	
origine risorgiva — 100 mt." Disciplinata dall'art. 24 punto 5 delle Norme  Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  L'area risulta interessata dalla "Compatibilità geologica e idraulica —  penalità ai fini edificatori — Classe di compatibilità II — terreni idonei a  condizione tipo e)", disciplinata dall'art. 38 delle Norme Tecniche Operative  del Piano degli Interventi;  Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a medio rischio idraulico"  disciplinata dall'art. 39 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli  Interventi;  Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a rischio idrogeologico in  riferimento al P.A.I. — pericolosità moderata" disciplinata dall'art. 43 delle  Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.  Vedere Allegato 06 — C.D.U.		Parte dell'area risulta ricompresa nelle "Zone di tutela dei corsi d'acqua di	
Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  L'area risulta interessata dalla "Compatibilità geologica e idraulica –  penalità ai fini edificatori – Classe di compatibilità II – terreni idonei a  condizione tipo c)", disciplinata dall'art. 38 delle Norme Tecniche Operative  del Piano degli Interventi;  Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a medio rischio idraulico"  disciplinata dall'art. 39 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli  Interventi;  Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a rischio idrogeologico in  riferimento al P.A.I. – pericolosità moderata" disciplinata dall'art. 43 delle  Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.  Vedere Allegato 06 – C.D.U.		origine risorgiva – 100 mt." Disciplinata dall'art. 24 punto 5 delle Norme	409799
L'area risulta interessata dalla "Compatibilità geologica e idraulica –  penalità ai fini edificatori – Classe di compatibilità II – terreni idonei a  condizione tipo c)", disciplinata dall'art. 38 delle Norme Tecniche Operative  del Piano degli Interventi;  Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a medio rischio idraulico"  disciplinata dall'art. 39 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli  Interventi;  Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a rischio idrogeologico in  riferimento al P.A.I. – pericolosità moderata" disciplinata dall'art. 43 delle  Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.  Vedere Allegato 06 – C.D.U.	,	Tecniche Operative del Piano degli Interventi;	7p6006J
penalità ai fini edificatori – Classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione tipo c)", disciplinata dall'art. 38 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a medio rischio idraulico" disciplinata dall'art. 39 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. – pericolosità moderata" disciplinata dall'art. 43 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.  Vedere Allegato 06 – C.D.U.		L'area risulta interessata dalla "Compatibilità geologica e idraulica -	8c7aeb3
condizione tipo c)", disciplinata dall'art. 38 delle Norme Tecniche Operative  del Piano degli Interventi;  Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a medio rischio idraulico"  disciplinata dall'art. 39 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli  Interventi;  Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a rischio idrogeologico in  riferimento al P.A.I. – pericolosità moderata" disciplinata dall'art. 43 delle  Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.  Vedere Allegato 06 – C.D.U.	]	penalità ai fini edificatori - Classe di compatibilità II - terreni idonei a	be5d619
del Piano degli Interventi;  Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a medio rischio idraulico"  disciplinata dall'art. 39 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli  Interventi;  Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a rischio idrogeologico in  riferimento al P.A.I. – pericolosità moderata" disciplinata dall'art. 43 delle  Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.  Vedere Allegato 06 – C.D.U.		condizione tipo c)", disciplinata dall'art. 38 delle Norme Tecniche Operative	erial#: 76
Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a medio rischio idraulico"  disciplinata dall'art. 39 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli  Interventi;  Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a rischio idrogeologico in  riferimento al P.A.I. – pericolosità moderata" disciplinata dall'art. 43 delle  Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.  Vedere Allegato 06 – C.D.U.		del Piano degli Interventi;	C A 3 S
disciplinata dall'art. 39 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;  Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. – pericolosità moderata" disciplinata dall'art. 43 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.  Vedere Allegato 06 – C.D.U.		Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a medio rischio idraulico"	. A.
Interventi;  Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. – pericolosità moderata" disciplinata dall'art. 43 delle  Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.  Vedere Allegato 06 – C.D.U.		disciplinata dall'art. 39 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli	SAPEC
Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. – pericolosità moderata" disciplinata dall'art. 43 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.  Vedere Allegato 06 – C.D.U.		Interventi;	a: ARUĒ
riferimento al P.A.I. – pericolosità moderata" disciplinata dall'art. 43 delle  Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.  Vedere Allegato 06 – C.D.U.		Il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a rischio idrogeologico in	messo C
Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.  Vedere Allegato 06 – C.D.U.	1	riferimento al P.A.I. – pericolosità moderata" disciplinata dall'art. 43 delle	dDRO ⊞
Vedere Allegato 06 – C.D.U.		Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.	1 FESSAI
		Vedere Allegato 06 – C.D.U.	RONIA #
			o Da: CA
			Firmatc



STIMA DEI BENI (14)		
LOTTO UNICO		
Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è		
stato determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico,		
considerando, quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali		
estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche		
tecnologiche e le caratteristiche qualitativo - architettoniche. È stata		
effettuata un'indagine di mercato avente come oggetto un campione di	_	
immobili simili a quello da stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per	_	
l'immobile oggetto di perizia pari a 1.117 €/mq. L'immobile si colloca nella		
fascia inferiore del campione, i cui prezzi unitari oscillano da 797 €/mq a		
2.577 €/mq, con un valore medio di 1.606 €/mq.	-	
Il prezzo unitario di 1.117 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale		פרפיים
dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di € 51.882.	orial#: 7th of Alf 1 DR r7 2 an Rf000047 Ro 20 50 1777	7
Si è poi proceduto a detrarre da tale valore i seguenti importi per la		יין מבוער
regolarizzazione delle difformità riscontrate:		
- € 1.000 per sanzione;	<del></del>	∃a ∓.
- € 52 per diritti amministrativi;	Ü	,
- € 1.500 per spese tecniche comprensive di pratica edilizia e catastale.		<u>}                                    </u>
Il valore di stima dell'immobile oggetto di perizia è dunque pari a € 51.882		)         
- € 1.000 - € 52 - € 1.500 = € 49.330	- <u>-</u>	۲. ا
Su tale valore si è applicata la seguente riduzione correttiva:		2000
- Riduzione del 15%, trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva:	 C <u>e</u>	<u>-</u>
€ 49.330 x 0,15 = € 7.399.		) ) )
- Si sono inoltre quantificate le spese condominiali che presumibilmente	PAST DE CARONIA AL FOCA AND DE ARTHRAGOLOGY & D.A. N.G. C.A. 2.	<u> </u>
		2 8 2
	e to	Iac



		20 di 22
rimarranno	a carico dell'aggiudicatario (ultimo biennio prima del	
trasferiment	to), pari a € 1.358, da detrarre al valore del bene ai fini della	
vendita.		
- Per quanto	o concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione	
dell'immob	ile oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima	
sintetica plu	uriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione	
confrontand	lo direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo	
degli adegu	nati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del	
procedimen	to, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono	
quelle tecno	ologiche, che includono lo stato manutentivo.	
Il prezzo de	ell'immobile così determinato è pari a € 49.330 - € 7.399 –	
€ 1.358 = €	40.573 = € 41.000 in cifra tonda.	37
L'esecuzion	ne coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un lotto	6e2e507
unico. Com	e già detto nella descrizione dei beni, trattasi di:	(19009d
Lotto Unico	o: intera proprietà di unità immobiliare a uso direzionale (ufficio)	38c7aeb8f9009d76e2e50737
al piano ter	ra di edificio a uso residenziale e direzionale, in via Bertolini n.	
18, Treviso	(TV).	erial#: 7
Alla luce di	quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,	S CA 3
della sua	destinazione, delle caratteristiche posizionali intrinseche ed	.р. А. N.
estrinseche,	delle caratteristiche tecnologiche e qualitativo - architettoniche,	APEC \$
e delle risul	tanze delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene di	ра: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d61
poter indica	are il più probabile valore commerciale del bene oggetto di	messo C
perizia, nell	lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto	NDRO #
conto che tr	rattasi di <u>bene oggetto di Procedura Esecutiva</u> :	Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Émesso
VALORE	DELL'INTERO BENE (LOTTO UNICO) € 41.000,00	RONIA
		o Da: CA
		Firmat



	21 di 22
* * *	
Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il	
sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore	
chiarimento che fosse ritenuto necessario.	
Con Osservanza	
Treviso, 14/10/2020	
L'ESPERTO STIMATORE	
Alessandro Caronia architetto	
111/	
ORDER ANCERTH DANIELECT INCACES INCACES TO CONCERNITION OF THE STATE PRO	
CAROMA II 2945	
ARCHITETTO	e50 <b>7</b> 37
	947662
	8c7aeb8f9009d76e2e50737
	31 <mark>98</mark> c7a
	7fbe5d6
	Serial#:
	6 CA 3
	S. A.
	3APEC :
	a: ARU
	nesso [
	IDRO E
	ESSAN
	ONIA
	Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso ba: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 \$erial#: 76656619
	imato E



	22 di 22
Elenco Allegati:	
o 02 - Foto	
o 03a - Piante - Planimetria Catastale	
o 03b - Piante - Rilievo Stato di Fatto	
o 04 - Scheda Sintetica	
o 05 - Concessioni Comunali – Abitabilità	
o 06 - Certificato di Destinazione Urbanistica	
o 07 – Mappa – Visura Catastale	
o 08 - Visura Conservatoria	
o 09 - Copia Atto di Provenienza	
o 10 - Verbale del Sopralluogo	
o 11 - Verifica Locazioni	25
	e2e5073
	9/10006
	sc7aeb8f
	.e5d619E
	rial#: 7fb
	CA 3 Se
	P.A. NG
	APEC S.
	a: ARUB
	nesso D
	1 VDRO <u>E</u> r
	Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso ba: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 \$erial#: 7fbe5d61 98c7aeb8f9009d76e2e50737
	30NIA A
	Da: CAI
	Firmato

