**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 261/2023**

***Relazione dell'esperto stimatore.***

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, tel. 0422411257, veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c., prestava giuramento telematico il 04/07/2024. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti era stata fissata dal G.E. per il giorno **22/01/2025**.

Successivamente visionava quanto contenuto nel fascicolo, ex art. 567, c. 2, C.p.c., e riscontrava il certificato notarile redatto in data 21/08/2023 e il successivo certificato notarile redatto in data 21/09/2023, per riunione della procedura RGE 298/2023 alla presente procedura RGE 261/2023, attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con allegato estratto di mappa per una esatta contestualizzazione e ne dava comunicazione al Custode in data 09/07/2024, allegando la documentazione aggiornata per l'individuazione nel dettaglio degli immobili pignorati e le visure catastali.

In data 29/11/2024 si svolgeva il sopralluogo ai beni con il Custode e alla presenza continuativa dell'Esecutato "1", con il rilievo metrico di massima e fotografico.

In data 21/12/2024 inviava la relazione di stima preliminare ai creditori, procedente e intervenuti, a mezzo Posta Elettronica Certificata e al debitore esecutato a mezzo Raccomandata con Avviso di Ricevimento, al fine di formulare eventuali note ed osservazioni all'elaborato; con Posta Elettronica Ordinaria inviava la relazione al custode del compendio pignorato.

A far data al 07/01/2025 non pervenivano note o osservazioni dalle parti.



Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b500e034c7ee49442ed3c7988a9486

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

**Unico lotto di vendita – piena proprietà**

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un alloggio al piano secondo, da un garage e dalle proporzionali quote delle parti comuni, siti in un edificio condominiale a quattro livelli (interrato, terra, primo, secondo), parte di un complesso condominiale più ampio denominato Soggetto "6", articolato in tre vani scala per complessivi 42 appartamenti, 47 garage, corti esclusive, posti auto e ampia area scoperta.

**UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

**31040 – NERVESA DELLA BATTAGLIA, via Zateri, 38**

[coordinate geografiche, civ. 38: 45.82219508121328, 12.21022654607922]

L'accesso dalla via pubblica alle aree condominiali è attraverso più punti: dal marciapiede di un ramo laterale di via Zateri, direttamente al portone condominiale principale (civ. 38), oppure, attraverso un vialetto pedonale, al portone condominiale secondario (anch'esso civ. 38); da ambedue i portoni si accede all'atrio condominiale passante, all'ascensore e vano scale, per salire al corridoio condominiale al piano secondo, sul quale, tra altri, sulla destra si attesta la porta di ingresso dell'alloggio.

Al garage, posto al piano interrato, si accede esternamente attraverso una rampa carrabile a discendere e un cancello carrabile scorrevole alla corsia di manovra; internamente con scala e ascensore condominiale, attraverso un vano filtro.

Lo spazio esterno di parcheggio ad uso pubblico è complanare al livello della strada ed è posto approssimativamente al baricentro del complesso condominiale.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA (F872)

Catasto Fabbricati – Sez. Urb. C – Fg. 1 – via Dei Zateri 38

| Int | p. | MN | sub | Cat. | Cl. | Cons. | Sup.Cat. | Sup.escl.a.s | R.C. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|



Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b500e034c7ee49442ed3c7988a9486

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | 2 | 1991 | 99 | A/2 | 2 | 4 vani | mq 79 | mq 75 | 320,20 € |
| - | S1 | 1991 | 77 | C/6 | 3 | mq 15 | mq 15 | - | 32,54 € |

**CONFINI DEL LOTTO**

Da Nord in senso orario, appartamento: affaccio su esterno, unità sub 100, corridoio condominiale sub 68, unità sub 98; garage: area condominiale di manovra sub 2, unità sub 76, muro perimetrale controterra.

**DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Esecutato "1", piena proprietà 1/1

Atto di compravendita in data 14/10/2004, Notaio "A" in Conegliano n.rep. 96377 / n.racc. 22777, trascritto il 26/10/2004 ai nn. Reg. Part. 28748 / Reg. Gen. 44328; immobili compravenduti in Nervesa della Battaglia, sez.C, fg.1, mn 1991, sub.77 (C/6) e sub.99 (A/2).

Riporto dalla Sezione D: *"avviene la compravendita con diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell' edificio e sull'area coperta e scoperta di pertinenza e su quanto altro previsto dal regolamento di condominio ed annesse tabelle millesimali di cui in appresso, e dall'art. 1117 del codice civile, in quanto sussistenti, in particolare su quanto indicato nell' elaborato planimetrico che e' stato a suo tempo presentato per l'accatastamento del fabbricato al quale le porzioni in oggetto appartengono. Avviene la compravendita inoltre con riguardo: - alle servitù costituite con atto in data 14 maggio 1997 n. 59992 di rep. del dottor* … Notaio "B" *…, ivi registrato in data 3 giugno 1997 al n. 3345/v atti pubblici e trascritto presso la conservatoria dei rr.ii. di Treviso in data 17 maggio 1997 ai nn.15068/11060; - a tutti i vincoli, oneri ed obblighi delle convenzioni di lottizzazione stipulate con il Comune di Nervesa della Battaglia richiamate nell'atto in data 9 febbraio 1994 n. 44109 di rep. del* … Notaio "B" … *di Treviso, trascritto presso la*



Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b500e034c7ee49442ed3c7988a9486

*conservatoria dei rr.ii. di Treviso in data 8 marzo 1994 ai nn. 6114/4739 - 6115/4740.*

*Per il funzionamento del condominio le parti fanno espresso riferimento al relativo regolamento di condominio ed alle annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato sotto la lettera a) all'atto in data 14 maggio 1997, n. 59992 di rep. del dottor* … Notaio "B" … *in Treviso, ivi registrato in data 3 giugno 1997 al n.3345/v atti pubblici."*

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**Pregiudizievoli**

**ISCRIZIONE del 04/11/2004 – Reg. Part. 10986 / Reg. Gen. 46010**

Pubblico ufficiale Notaio "A" Repertorio 96378/22778 del 14/10/2004, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili ipotecati in Nervesa della Battaglia, C.F., sez. C, fg. 1, mn 1991, subb. 1 e 2, per € 230.000,00 di cui € 115.000,00 per capitale, durata 30 anni.

**ISCRIZIONE del 24/08/2016 – Reg. Part. 5096 / Reg. Gen. 28646**

Pubblico ufficiale Soggetto "2" Repertorio 1209/11316 del 29/07/2016, ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo; richiedente e a favore: Soggetto "2", contro Esecutato "1", immobili ipotecati in Nervesa della Battaglia, C.F., sez. C, fg. 1, mn 1991, subb. 1 e 2, per totali € 131.010,48 di cui € 65.505,24 per capitale.

**TRASCRIZIONE del 08/08/2023 – Reg. Part. 22097 / Reg. Gen. 30736**

Pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Treviso Repertorio 5044 del 28/07/2023 Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili; richiedente Soggetto "3", a favore "Soggetto "4", contro Esecutato "1", immobili pignorati in Nervesa della Battaglia, C.F., sez. C, fg. 1, mn 1991, subb. 1 e 2 [riguarda la presente procedura esecutiva];

**TRASCRIZIONE del 12/09/2023 – Reg. Part. 23829 / Reg. Gen. 33240**

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Repertorio 5861/2023 del 01/09/2023



Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b500e034c7ee49442ed3c7988a9486

Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili; richiedente Soggetto "5", a favore di Soggetto "6", contro Esecutato "1", immobili pignorati in Nervesa della Battaglia, C.F., sez. C, fg. 1, mn 1991, subb. 1 e 2 [riguarda la procedura 298/2023/EI ora riunita alla presente];

**Servitù, vincoli.**

Servitù attive e passive venutasi a creare a seguito del frazionamento dell'intero edificio e stabilite e poste in essere dalla Legge e dal regolamento di condominio a carico di ciascun condominio, nonché le Servitù costituite con atti:

- in data 14/05/1997, Notaio "B" in Treviso, n.rep. 59992, trascritto il 17/05/1997 ai nn. Reg. Part. 11060 / Reg. Gen. 15068: <<*"servitù perpetua di posa e manutenzione degli impianti tecnologici a servizio delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso edilizio in oggetto, a carico delle aree scoperte comuni MN 1991 subalterni 1 2 2, nonché delle corti esclusive censite col mn 1991 subalterni 40 e 38 ed a favore di tutte le unità dei corpi di fabbrica "A", "B" e "C"*>> (ulteriore servitù costituita in atto pesa su un immobile nel Corpo di Fabbrica "B", quindi non riguarda l'immobile staggito che giace nel Corpo di Fabbrica "C");

- in data 09/02/1994, Notaio "B" in Treviso, n.rep. 11109, trascritto il 08/03/1994 ai nn. Reg. Part. 4739-4740 / Reg. Gen. 6114-6115; richiama: <<"servitù di passaggio a carico del MN 1817* e con il vincolo non aedificandi a favore del MN 1809*">> costituiti con atto in data 22/01/1992, Notaio "C" in Montebelluna, n.rep. 118878;

obblighi, vincoli e pattuizioni in convenzione di lottizzazione in data 20/12/1979, Segretario del Comune di Nervesa della Battaglia n.rep. 1567.

**Note**:

1.) si evidenzia che l'atto di compravendita in data 14/05/1997, Notaio "B" in Treviso, n.rep. 59992, riporta che: - "*la parte venditrice* [Soggetto "1"] *dichiara di aver*



Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b500e034c7ee49442ed3c7988a9486

*totalmente adempiuto agli obblighi contenuti nelle succitate convenzioni* [rif.: convenzioni di lottizzazione stipulate dalla parte venditrice con il Comune di Nervesa della Battaglia];

2.) i mappali segnati con * sono oggi parte del MN 1991.

**DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO**

In corso di sopralluogo, si sono visionate le parti esterne, interne ed eseguito il rilievo delle unità immobiliari pignorate, a residenza e a garage, mentre per le parti comuni e le aree esterne al fabbricato ho ritenuto sufficiente fare riferimento a quanto descritto negli elaborati grafici, sia di progetto che catastali, con l'effettuazione di sola verifica a vista per le parti necessarie al raggiungimento dei beni pignorati.

L'immobile pignorato si trova a Nervesa della Battaglia, è localizzato nelle adiacenze del centro del Comune, dista circa 19 km dal centro di Treviso. E' situato in zona residenziale prevalentemente di recente edificazione con case a schiera e piccoli condomini generalmente a due/tre piani.

Non vi sono nelle immediate vicinanze servizi di quartiere; l'edificio è collocato in buona posizione rispetto alla viabilità di collegamento con Treviso SP 56, pur rimanendo discosto e non disturbato dal traffico di percorrenza.

Le parti comuni, esterne, ingresso e scala al momento del sopralluogo si presentavano ben manutenute.

**Disposizioni dei vani e delle superfici**

Alloggio, piano secondo: h. ml 2,70; soggiorno-pranzo angolo cottura (mq 27,18), disimpegno (mq 4,22) camera 1 (mq 13,77), camera 2 (mq 11,60), bagno (mq 5,45); terrazza mq **12,30**; superficie lorda mq **73,82**;

Garage, piano interrato: h. ml 2,44; garage (mq 14,59); superficie lorda mq **17,28**.

**Nota**: superfici approssimate indicate come descrittori della consistenza, rilevate in



Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b500e034c7ee49442ed3c7988a9486

loco con distanziometro a laser e/o verificate a vista.

**DIMENSIONI**

Alle superfici individuate ho applicato i rapporti mercantili di riferimento al fine di ragguagliare la superficie commerciale (con rif.: Min.LL.PP. circ.n.12480 del 1966 e n.2945 del 1993, L.392/1978, Codice delle Valutazioni Immobiliari):

| | Superficie | Rapporto mercantile | Superficie ragg. |
|---|---|---|---|
| alloggio | **73,82** | 1,00 | 73,82 |
| terrazza | **12,30** | 0,25 | 3,08 |
| garage | **17,28** | 0,50 | 8,64 |
| sommano | | **mq** | **85,54** |

**IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI**

L'alloggio, agibile dal 1999, ha vetustà di 25 anni ed appare di discreta-buona qualità, dall'estetica commerciale standard del periodo. Il complesso condominiale in cui è inserito è articolato in tre volumi edilizi su due corti interne; il corpo di fabbrica "C" ha androne condominiale passante (Est-Ovest), figurativamente caratterizzato ai portoni da ampie mensole edili sorrette da "barbacani" e percorsi pedonali in betonella.

Le parti comuni interne, quali ingresso, disimpegno e pianerottoli, sono in marmo commerciale, tinteggiature a civile con finitura a colore tenue, serramenti d'ingresso in metallo, serramenti esterni degli alloggi in legno dal disegno semplice. Il vano scala ha parapetto in ferro "a bacchette", collega a scendere il piano garage e a salire i piani primo e secondo. Il piano dell'alloggio staggito è servito da ascensore condominiale.

I vani condominiali hanno in generale dimensioni standard comode. Parapetti alle terrazze in muratura dal disegno semplice, fori finestre con tapparelle avvolgibili in pvc.

Il piano interrato, dalle finiture più semplici correlate alla funzionalità, ha



Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b500e034c7ee49442ed3c7988a9486

pavimentazione carrabile in cemento lisciato, rampa esterna lavorata per anti-scivolamento, cancello carrabile condominiale in metallo ad apertura elettrica, pareti in cemento, parte a vista e dipinte; illuminazione di tipo industriale, portoni dei garage basculanti in metallo.

L'alloggio, posizionato ad angolo rispetto al corpo di fabbrica "C", è rivolto principalmente a Nord, Nord-est, ha distribuzione in zona giorno, composta da vano unico, e in zona notte, distinta dalla prima da un disimpegno che distribuisce a due camere e al bagno. Si rileva in alcune parti, con maggiore manifestazione per le zone orientate a Nord, la formazione di muffe ed esfoliazioni superficiali per effetto di condensa.

Di interesse, la vista panoramica verso Nord sulle pendici del Montello, alle spalle del centro urbano di Nervesa, apprezzabile dalle finestre della camera 1 e dal terrazzo, seppur quest'ultima inquadrata dalla fronteggiante facciata del Corpo di Fabbrica "B".

**Alloggio**. Pavimenti: piastrelle in formato e dimensione tipo commerciale in soggiorno e disimpegno; in legno a doghe, incollato, di dimensione commerciale; piastrelle in ceramica in bagno; piastrelle tipo gres nel terrazzo con cornice di finitura in marmo ai parapetti. Rivestimenti: in bagno: in piastrelle come il pavimento, posate a seguire; nella zona cottura, in piastrelle ceramiche di piccolo formato commerciale. Serramenti: esterni in legno a sezione semplice, con vetrocamera, tapparelle in pvc; interni in legno, foggia e ferramenta del periodo di costruzione; porta d'ingresso di tipo antieffrazione. Tinteggiature: tipo civile. Impianto idrico-sanitario: di base: lavella in cucina; bagno: lavandino, vasca, bidet, wc; attacco lavatrice. Cottura cibi: piano di cottura a gas. Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a combustione di gas (SIME mod. "Format") posizionata in vano dedicato esterno, anche per la produzione di acqua calda sanitaria; termostato, termosifoni in alluminio nei vani; senza



Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b500e034c7ee49442ed3c7988a9486

manutenzione certificata (per il riavvio certificato dell'impianto si può prevedere un costo approssimativo di **€ 900**, salvi ulteriori costi per la sostituzione di parti eventualmente non più funzionanti e/o obsolete). Impianto di raffrescamento: split in disimpegno e unità esterna nella terrazza. Impianto elettrico: del periodo di costruzione, con sezionatore di sicurezza, luce di emergenza, videocitofono. Impianto telefonico: punto di prelievo/consegna da servizi di rete. Impianto televisivo: esistente. Acqua: da acquedotto. Fognatura: gestione condominiale. Energia elettrica: punto di prelievo/consegna da servizi di rete.

**Garage.** Pavimenti: in cemento lisciato. Serramenti: portone basculante in lamiera metallica ad apertura manuale; in bocca di lupo, ampia finestra a due ante in PVC. Tinteggiature: tipo civile su intonaco e su cemento, Impianto elettrico: esistente, punti luce funzionali all'uso e di tipo industriale.

***

**DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si rileva che l'area sulla quale sorge il condominio è così classificata dallo strumento urbanistico generale vigente:

Zona Territoriale Omogenea "B" ricadente all'interno della ZTO "B/7" disciplinata dall'art. 23 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, alle cui prescrizioni si rinvia. Questa zona comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti; in queste zone il P.I. si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.. Destinazioni d'uso previste: residenza ed annessi alla residenza; terziario diffuso e pubblici esercizi; strutture ricettive alberghiere e complementari; servizi ed attività di interesse comune;



Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b500e034c7ee49442ed3c7988a9486

attrezzature sanitarie; autorimesse pubbliche e private.

Sono fatte salve le eventuali prescrizioni e/o direttive impartite dagli strumenti urbanistici e/o direttive impartite dagli strumenti urbanistici di livello superiore (P.T.R.C.V., P.T.P., ecc.) sia adottati che approvati, nonché le proposte di modifica di cui alla L.R. Veneto n. 11/2004.

Tutta la documentazione è disponibile al sito istituzionale del Comune:

https://www.halleysac.it/c026050/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/274/page/2

***

**Conformità edilizia**

A seguito di richiesta di Accesso Atti, l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Nervesa della Battaglia ha trasmesso le pratiche edilizie relative al compendio, tra le quali il Permesso di abitabilità n. 250/1997, dal quale si evince che l'immobile è stato realizzato con CE n.250VAR/1997 – 250/1997 – 106/1993, collaudo statico in data 10/02/1999, fine lavori in data 17/04/1999 e sopralluogo Tecnico Comunale del 30/04/1999; abitabilità alloggio (sub.99) rilasciata dal 15/05/1999; abitabilità garage (sub.77) rilasciata dal 02/06/1999.

**Difformità**

Dal confronto tra il rilievo di massima effettuato in corso di sopralluogo e gli elaborati grafici progettuali - dove indicate le misure - di data 09/04/1998 e con parere favorevole del 05/02/1999, le opere realizzate risultano corrispondenti sostanzialmente a quanto descritto in progetto; sono state riscontrate modeste irregolarità dimensionali che rientrerebbero nelle tolleranze ammesse dalle norme. Risulta mancante l'anta della porta tra soggiorno e disimpegno, il cui costo di ripristino può considerarsi compreso nella riduzione percentuale di deprezzamento per vendita all'asta.



Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b500e034c7ee49442ed3c7988a9486

Da interrogazione al portale regionale Ve.Net.energia-edifici, l'immobile risulta privo di Attestazione di Prestazione Energetica.

**Considerazioni in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità.**

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, sulla base della documentazione ricevuta telematicamente dagli archivi degli uffici e dalle Norme previste nel Piano degli Interventi per la Zona Territoriale Omogenea nella quale è inserito il compendio e descritte nelle attuali N.T.O..; si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa.

E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati. Si richiamano le norme dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e s.m.i., nonché dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

**Conformità catastale**

Per quanto è stato osservato in corso di sopralluogo, gli elaborati catastali non differiscono sostanzialmente e in generale da quanto edificato.

**DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 11/12/2024 riporta che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, in base alle ricerche ed interrogazioni sul nominativo dell'Esecutato "1", richiamate le avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, non risultano contratti stipulati da parte dello stesso che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

In corso di sopralluogo l'Esecutato riferisce che l'immobile è da lui occupato; il Certificato di Residenza fornitomi dal Custode riporta che l'Esecutato "1" è residente nell'alloggio in parola.



Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b500e034c7ee49442ed3c7988a9486

**DIVISIBILITA' DEL BENE**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà, della sua disposizione e consistenza, non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

**ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

I beni sono parte di un condominio formalmente costituito denominato Soggetto "6", disciplinato da un "Regolamento di Condominio" con annesse "Tabelle Millesimali". Tabelle millesimali sono contenute nell'allegato sub "A" all'Atto di compravendita Notaio "B" n.rep. 59992 del 15/05/1997 (riprodotto in Fascicolo degli allegati).

L'Amministratore Condominiale protempore Soggetto "7", mi ha comunicato che:

- l'importo annuo medio delle spese condominiali ammonta a € 650 circa;
- le spese condominiali 2023 non pagate dall'Esecutato "1" ammontano a **€ 1.429,61**(*);
- è stato attivato/programmato dal Condominio un "accantonamento per adeguamento vano interrato"(**);
- nulla mi riferisce in merito ad eventuali notizie di pendenze e/o altre procedure, se note.

**Note**: a seguito di solleciti e richieste di specificazione, sia telefoniche che a mezzo posta elettronica, rivolte all'Amministrazione Condominiale, interloquito in merito anche con il procuratore dello stesso Condominio creditore, non si è avuto riscontro in merito a:

- carature millesimali applicate all'alloggio staggito;
- dichiarazione che l'importo riguarda le gestioni chiuse degli ultimi due anni (*);
- indicazione delle motivazioni, dei termini e dell'entità della spesa approvata (**).

In merito alle carature millesimali applicate all'alloggio staggito, si evidenzia quanto all'art.12, 3°c.v. del Regolamento Condominiale: "*Per il corpo "C" in corso di*



Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b500e034c7ee49442ed3c7988a9486

*definizione* [al tempo della loro stesura]*, potranno essere variate, modificate e/o ampliate le unità immobiliari prese in considerazione al momento della stesura delle tabelle millesimali allegate al presente regolamento* [tabelle millesimali richieste non pervenute] *e previste negli attuali elaborati progettuali. In tale evenienza saranno aggiornate anche le tabelle millesimali stesse.*" Pertanto, ad oggi, non è stato possibile descrivere la caratura millesimale attualmente applicata all'alloggio staggito.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

**Criteri di stima**

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es. Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.), evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con previsione delle quotazioni medie attese in leggero calo, il permanere dell'andamento in flessione delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, di un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito. Le prospettive del mercato indicano la stabilità delle difficoltà nell'ottenere un mutuo da parte degli acquirenti, influenzata anche dalla irrilevante diminuzione dei tassi di interesse aumentati negli ultimi anni e che in prospettiva, pur essendo attesi in discesa anche sulla base dalle previsioni della B.C.E., non si apprezzano sostanziali flessioni, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dalle incertezze sui costi delle forniture energetiche e dalla sempre più alta sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico anche in funzione delle recenti direttive europee per gli obiettivi di riduzione delle emissioni, dalle crescenti incertezze nelle previsioni socio-macro-economiche degli operatori di settore.

Il mercato dei canoni di locazione resta vivace: al calo dell'offerta di abitazioni, in parte dovuta alle preferenze dei proprietari per affitti brevi, si affianca una domanda robusta,



Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b500e034c7ee49442ed3c7988a9486

ascrivibile secondo gli operatori anche alle difficoltà di acquistare immobili per alcune categorie di affittuari, in particolare nelle aree urbane del Nord.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, oltre che dalla qualità intrinseca dell'immobile, dal contesto in cui il bene si trova, anche dal contesto condominiale, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può valutare di qualità medio bassa.

Considerando, quindi, come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la zona tranquilla pur nelle vicinanze di una viabilità intercomunale, il taglio essenziale dell'alloggio arricchito dall'ampia terrazza e del garage, il riscaldamento autonomo seppur con caldaia da revisionare, la facilità di connessione con le strade di collegamento con i maggiori centri urbani del territorio; mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la vetustà delle finiture e in parte la carente manutenzione, la mancanza di servizi di quartiere nelle immediate vicinanze, tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione del bene oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

**Valutazione**

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, relativi anche a una compravendita comparabile effettuata negli ultimi 3 anni di un alloggio in un immobile nelle immediate vicinanze, con valore approssimato di €/mq 1.005, in riferimento all'andamento del mercato e alla zona in cui l'immobile è inserito, con media ponderata delle quotazioni a €/mq; dalla verifica del valore catastale e dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su recenti÷nuove abitazioni (Nervesa della Battaglia, 1° semestre 2024), che risulta



Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b500e034c7ee49442ed3c7988a9486

sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito residenziale:

zona: centrale; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale;

| tipologia | stato conservativo | valore mercato (€/mq) min. - max |
|---|---|---|
| abitazioni civili | ottimo | €/mq 1.100 - €/mq 1.200 |

Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita in zona dalle caratteristiche similari, si sono rilevate, descrizioni di proposte di prezzo di richiesta per un intorno di €/mq 1.350 (mq 100 – piano primo, ristrutturato), €/mq 1.270 (mq 110 – piano terra, ristrutturato). Il Borsino immobiliare indica i valori di zona per appartamenti da €/mq 949 a €/mq 1.090.

Considerata e ricalibrata la media dei valori OMI che si riferiscono ad immobili in ottimo stato, i valori del Borsino immobiliare, le compravendite e le statistiche di zona, le proposte immobiliari, in considerazione dello stato dell'alloggio e delle sue essenziali e contenute dimensioni che possono suscitare interesse, ritengo di applicare il valore di sintesi di €/mq 1.000.

**Stima del valore di vendita forzata.**

Il valore di vendita forzata esposto arrotondato a base d'asta tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un immobile operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita senza garanzia per vizi sul bene.

Il valore di sintesi di €/mq 1.000 sopra delineato, rapportato alla superficie commerciale di mqc **85,54** risulta:

| | |
|---|---|
| superficie commerciale mq 85,54 x €/mq 1.000,00 | 85.540,00 € |
| al quale si applicano i costi stimati per | |
| riavvio caldaia e certificazione di avvenuta manutenzione | -900,00 € |
| spese condominiali pregresse (rif.:§"oneri di natura condominiale") | -1.429,61 € |
| ottenendo un valore di | 83.210,39 € |



Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b500e034c7ee49442ed3c7988a9486

al quale si può applicare un deprezzamento

per vendita all'asta del 15%, pari a -12.481,56 €

ottenendo un valore di 70.728,83 €

**che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di 70.700,00 €**

**RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA**

Per la piena proprietà

Prezzo base d'asta **€ 70.700,00** (euro settantamilasettecento/00)

***

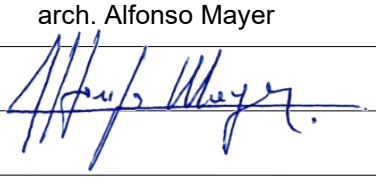
ELENCO SOMMARIO ALLEGATI

1. Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali
2. Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare
3. Agenzia delle Entrate – Anagrafe Tributaria
4. Ufficio Edilizia e Urbanistica
5. Atti
6. Documentazione sopralluogo
7. Schede

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico e si firma.

Treviso, 08/01/2025 Esperto stimatore

arch. Alfonso Mayer





Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b500e034c7ee49442ed3c7988a9486