

Tribunale di Treviso - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
CTU - Geom. Giuseppe Alban - albo consulenti del Tribunale di Treviso n. 536
via S. Antonio 5/3 – 31049 Valdobbiadene TV – e.mail gm.alban@libero.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 80 / 2025

udienza 20/05/2026

G.E. dott. Leonardo Bianco

C.T.U. geom. Giuseppe Alban

promossa da : **Intrum Italy spa (per Organa SPV srl)**
con avv. Gianni Salinas
(via Manzoni n. 15 - 31100 Treviso - TV)

contro : “esecutata”

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Appartamento – Lotto n. 1

Appartamento – Lotto n. 2



**Foto – vista da Nord/Ovest del Condominio dove sono inseriti
gli immobili oggetto di esecuzione**



Premessa: i beni staggiti sono situati in Comune di Sernaglia della Battaglia – Provincia di Treviso; i beni sono posti all'interno di un condominio, principalmente a destinazione residenziale e parte ad uso commerciale, denominato “Residence Corte della Seta” localizzato nelle immediate vicinanze del centro del Comune di Sernaglia della Battaglia (sede municipale) e sono costituiti da due appartamenti posti al piano secondo con garage di pertinenza posti al piano interrato.

Per quanto sopra si costituiscono due distinti Lotti come segue (vedi foto pag. 1):

Lotti in Comune di Sernaglia della Battaglia:

Lotto 1) Appartamento posto al piano secondo con garage al piano interrato

Via Corte della Seta 2 int. F

Lotto 2) Appartamento posto al piano secondo con garage al piano interrato,

Via Corte della Seta 2 int. L

LOTTO PRIMO

Appartamento al piano 2° e garage al Piano interrato

<i>ubicazione :</i>	Sernaglia della Battaglia (TV) Via Corte della Seta n. 2 int. F
<i>disponibilità :</i>	In locazione
<i>stato di conservazione:</i>	Buono
<i>descrizione catastale :</i>	Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) Catasto Fabbricati – Sez. A - Foglio 4 <u>m.n. 1715 sub 91</u> cat. A/2 cl. 2 vani 4,5 R.C. € 429,95 Corte della Seta – piano 2. <u>m.n. 1715 sub 102</u> cat. C/6 cl. 3 mq. 15 R.C. € 42,61 Corte della Seta – piano S1.
<i>proprietà attuale :</i>	 Proprietario per la quota di 1/1
<i>quota pignorata :</i>	quota di 1/1 del diritto di proprietà
<i>titolo di provenienza :</i>	Compravendita in data 30.05.2006 a rep. 29100/13335 del notaio Andrea Marchio di Montebelluna, trascritta a Treviso il 05/06/2006 al n. 15819.
<i>descrizione sommaria:</i>	Appartamento posto al piano secondo con garage al piano interrato, immobile posto all'interno di un condominio denominato “Residence Corte Della Seta”, condominio situato nelle vicinanze del centro del Comune di Sernaglia della Battaglia - TV ad uso principalmente residenziale e parte ad uso commerciale; la costruzione del condominio risulta edificata negli anni 2000/2003. All'appartamento si accede dalla corte comune del complesso residenziale tramite una galleria condominiale, al garage interrato tramite una rampa sempre condominiale; al piano secondo troviamo l'ingresso/zona giorno con inserito un cucinino, un corridoio, due camere, un ripostiglio, un bagno, e due logge/terrazzini; al piano interrato troviamo il garage; oltre a ciò sono comprese le parti comuni condominiali
Valore per la piena proprietà dell'immobile: Valore di Stima : - - - - - € 97.600,00 (euro novantasettemilaseicento/00) - -	



1) Ubicazione

L'appartamento e il garage oggetto di esecuzione immobiliare, sono ubicati in :

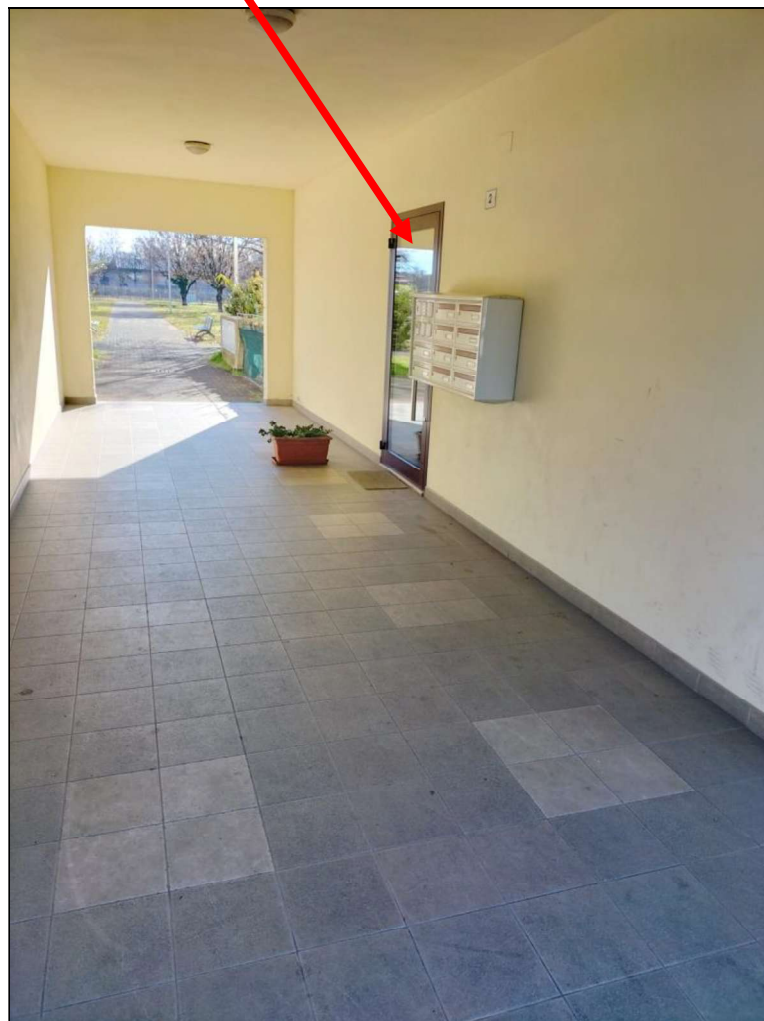
Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) – via Corte della Seta n. 2 int. F

L'appartamento posto al secondo piano si affaccia a Nord/Ovest e Sud sugli spazi comuni condominiali (vedasi foto pag. 1); si trova a circa 500 mt verso Est dal centro del Comune di Sernaglia della Battaglia (sede Municipale). L'area ove insiste l'appartamento è comoda ai principali servizi in genere.

accesso all'appartamento:

l'accesso all'appartamento avviene da un tunnel condominiale posto al piano terra e successivamente tramite un vano scale con collegato ascensore; gli spazi comuni del piano terra sono a destinazione parcheggio e verde/giardino, il tutto come da foto seguente:

Portone di ingresso condominiale



Galleria di accesso condominiale dalla corte comune



2) Identificazione Catastale Attuale

Comune di Sernaglia della Battaglia (TV)

Catasto Fabbricati – Sez. A - Foglio 4

m.n. 1715 sub 91

cat. A/2 vani 4,5 R.C. € 429,95 Corte della Seta – piano 2.

m.n. 1715 sub 102

cat. C/6 mq. 15 R.C. € 42,61 Corte della Seta – piano S1.

ditta proprietaria :

Proprietaria per la quota di 1/1

L'attuale identificazione catastale delle unità immobiliari, mapp. 1715 sub 91-102 al catasto derivano da: Costituzione del 20.12.2002 – pratica n. 496925.

Le planimetrie catastali delle unità 1715 sub sub 91-102 staggite, depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso Territorio – Catasto Fabbricati, corrispondono allo stato di fatto.

L'area coperta e scoperta, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, è altresì identificata Catasto Terreni:

Comune di Sernaglia della Battaglia Foglio 4 – mappale 1715.

Confini dell'intero fabbricato: Nord m.n. 1896 - strada, Ovest m.n. 1318 – 846, Est 121, salvi altri e più precisi.

3) Provenienza:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, mappali 1984 sub 86-21-22 – Sez. F Foglio 1 del Comune di Montebelluna - Catasto Fabbricati, sono pervenuti all'esecutata in forza del seguente atto:

- Compravendita in data 30.05.2006 rep. 29100 del notaio Andrea Marchio trascritta a Treviso il 06/06/2006 ai n. 15819.1/2006.

4) Descrizione delle unità immobiliari:

4.1) Caratteristiche generali :

l'appartamento è disposto su un unico livello al secondo piano, si affaccia sui fronti Nord/Ovest e Sud/Est sull'area scoperta condominiale, ed è dotato due logge/terrazzini, uno a Nord/Ovest e uno a Sud/Est; l'accesso avviene tramite una scala con abbinato ascensore dagli spazi comuni condominiali del piano terra; al piano interrato troviamo un garage al quale si accede tramite una



rampa condominiale dal piano terra, l'interrato comunica inoltre con l'appartamento tramite la su citata scala e ascensore interni condominiali. Il fabbricato, ove sono inserite le unità immobiliari staggite, si trova all'interno di un complesso immobiliare composto da tre palazzine staccate tra loro con un'ampia area scoperta comune circostante ad uso parcheggio, verde e viabilità di accesso; le unità immobiliari presenti nel condominio sono prevalentemente ad uso residenza e in parte ad uso commerciali (al piano terra). Il complesso immobiliare è stato costruito negli anni 2000/2003 e versa in un buono/discreto stato di conservazione, si sono rilevate in alcuni punti alcune tracce di umidità sui pavimenti in legno. L'impiantistica in genere denota una buona/discreta consistenza; le unità immobiliari risultano allacciate alle principali reti: acquedotto, gas e Enel.

Descrizione dell'appartamento e del garage:

L'appartamento di buone dimensioni si trova al piano secondo (H = mt.2,70) ed è così composto: ingresso/zona giorno/cucina, un corridoio, due camere, un ripostiglio e un bagno e due logge.; al piano interrato troviamo un garage (H = 2,40).

4.2) Finiture esterne:

Le facciate esterne del complesso immobiliare sono intonacate e tinteggiate, il tutto in buon/discreto stato di conservazione.

I serramenti esterni dell'appartamento sono costituiti da: finestre con telai in legno e specchiature in vetrocamera e da scuri in legno, la porta d'ingresso è in profilato similelegno, il portone del garage al piano interrato è in profilato metallico, il tutto buono stato di conservazione; la copertura è in coppi.

Finiture interne:

La realizzazione del complesso immobiliare, e quindi dell'appartamento, come precedentemente detto, risale al 2000/03; le costruzioni in tale periodo venivano realizzate con una buona/discreta attenzione sia nei materiali usati che in generale all'impiantistica. Lo stato attuale interno dell'appartamento denota una buona/discreta consistenza e qualità per i materiali impiegati; si sono rilevate alcune tracce di umidità (deterioramento di parte dei pavimenti in legno - zona camere); buono lo stato dei serramenti in legno; i pavimenti interni sono parte in piastrelle con sovrastante pavimento sintetico-linoleum (per la sola zona giorno) e in legno per le camere, i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in piastrelle, i pavimenti delle due logge/terrazze sono in piastrelle;

Vista locale interno zona giorno:





Vista zona giorno – cucina

4.3) Tipologia e struttura:

Il locali sono costituiti da strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato, dello spessore di cm. 30 - 35; i solai e la copertura e gli sporti sono in laterocemento; i divisori interni sono in laterizio di spessore variabile; la copertura del complesso condominiale è a padiglione, con manto di copertura è in coppi.

Si rileva che la costruzione è stata realizzata in base alla normativa vigente per le zone sismiche dell'epoca di costruzione.

4.4) Impianti:

L'impiantistica termoidraulica è autonoma, per la produzione dell'acqua calda e sanitaria è presente una caldaia a gas; l'impiantistica elettrica è in buone condizioni; in generale gli impianti



dovranno essere eventualmente essere adeguati alla normativa vigente; l'intero complesso immobiliare risulta dotato di smaltimento dei reflui domestici autorizzato dal Comune.

4.5) Stato manutentivo:

L'appartamento e lo stabile in cui è inserito, versano in buone condizioni manutentive.

4.6) Stato dell'immobile:

L'appartamento attualmente risulta occupato da una famiglia composta da marito e moglie con tre figli, di cui due minorenni, con regolare contratto d'affitto stipulato in data 27.07.2021 e registrato all'Agenzia delle Entrate - Montebelluna in data 13.09.2021 al n. 3872 serie3T della durata di 4 anni e cioè fino al 31.07.2025. Attualmente detto contratto risulta automaticamente rinnovato per i successivi 4 anni e cioè fino al 31.07.2029.

4.7) Condominio

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggiti è condominiale, contattato l'amministratore condominiale lo stesso mi comunica che a tutt'oggi sugli stessi non risultano pendenti particolari spese condominiali; le quote millesimali spettanti agli immobili oggetto della presente esecuzione sono pari a 25,31/1.000; le spese condominiali annue medie per le presenti unità ammontano a € 1.190,00, l'attuale canone di locazione è pari a € 375,00 mensili.

4.8) Classificazione energetica:

Considerata, la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne ivi compresi la qualità/spessore degli isolamenti, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, **si ritiene** che lo stesso appartenga, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, alla classe "B/C".

Si precisa comunque che, come da indicazioni avute con circolare del Tribunale, viene omessa la presentazione dell'APE che verrà prodotta prima della vendita.

5) Autorizzazioni edilizie e regolarità urbanistica :

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione, come precedentemente relazionato, è stata costruito negli anni 2000-03 e a seguito di richiesta accesso agli atti effettuata al Comune di Sernaglia della Battaglia si sono rilevate le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia pratica n. C2000049 prot. 985 del 18.10.2000 per l'esecuzione di lavori di attuazione comparto n. 4 del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Centro Capoluogo" (realizzazione di fabbricati ad uso residenziale e commerciali);



- Variante alla Concessione Edilizia su citata - pratica n.C2002181 prot.12152 del 27.12.2002;
- L'appartamento e il garage sono stati dichiarati abitabili/agibili con permesso di abitabilità pratica n. C2002181 in data 28.03.2003;
- E' stata presentata CILA per manutenzione straordinaria della copertura prot. del Comune 16435 del 16.11.2021.

L'area, secondo il vigente P.I., ricade in zona "A" - Centro Storico come dal seguente estratto da detto Piano degli Interventi:



Le unità immobiliari in questione, per quanto sopra, non sono state oggetto di ulteriori richieste di interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso tali da richiedere permessi di costruire, denunce di inizio attività, domande di concessione in sanatoria, ecc. In relazione alle verifiche effettuate, si precisa comunque che, pur nella precipua 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 dettagliato, esaustivo e 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 pratica completa 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.

6) Consistenza degli immobili

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare ha le seguenti consistenze :

➤ **Superfici appartamento:**

le unità immobiliari hanno le seguenti consistenze (al lordo delle murature), espresse in metri quadrati:

abitazione P.2°	circa mq	98,00
terrazzini/logge P.2°	circa mq	13,00
garage P. Interrato	circa mq	17,00

- **Superficie Commerciale:** come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento, ottenendo così :

abitazione e garage (S.E.L.)

abitazione P.2°	mq	98,00 x 1,00 =	mq.	98,00
terrazzini/logge P.2°	mq	13,00 x 0,35 =	mq.	4,55
garage P. Int.	mq	17,00 x 0,50 =	mq.	8,50

Totale Superficie Commerciale (arrotondata) MQ. 111,00

7) Penalità degli immobili

Ai fini della valutazione dell'immobile di cui al successivo punto 9) si fa presente che:



- necessita di eventuali interventi di adeguamento dell'impiantistica in genere, si sono poi rilevati deterioramenti di parte dei pavimenti in legno – zona camere indicati a pag. 5 – finiture interne;
- ai fini della classificazione energetica si ritiene che ricada, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, in fascia "B/C";
- vista la vendita forzata dei beni.

8) Criterio adottato per la stima degli immobili

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che **si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.**

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il procedimento analitico di valutazione delle superfici; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'alloggio da stimare.

9) Valutazione degli immobili

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di manutenzione del fabbricato, della ubicazione dello stesso, delle condizioni del mercato della zona in cui esso è ubicato, quanto rilevato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dei principali siti specializzati del mercato immobiliare ecc.; in particolare, considerata la consistenza, la tipologia degli immobili e la posizione in precedenza evidenziata, se posti sul mercato si presume che si potrebbe realizzare **comprese le parti comuni**.

UN VALORE A CORPO DI	€ 122.100,00
<u>DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA -20%.....</u>	<u>€ 24.420,00</u>
TOTALE (arrotondato)	€ 97.680,00

VALORE STIMATO DI VENDITA (arrotondato)	€ 97.600,00
--	--------------------

Diconsi Euri novantasettemilaseicento/00.

che corrisponde ad un valore di circa € 1.100,00 (Euro millecento/00) al metro quadrato della superficie commerciale su riportata.



Si consideri che detto valore/mq è stato ridotto tenendo conto delle penalità elencate al precedente punto 7 che si richiamano, e a quelle di seguito elencate:

- vista l'attuale situazione del mercato immobiliare,
- sentiti alcuni agenti immobiliari nella zona.

Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

LOTTO SECONDO

Appartamento al piano 2° e garage al Piano interrato

<i>ubicazione :</i>	Sernaglia della Battaglia (TV) Via Corte della Seta n. 2 int. L
<i>disponibilità :</i>	In locazione
<i>stato di conservazione:</i>	Discreto
<i>descrizione catastale :</i>	Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) Catasto Fabbricati – Sez. A - Foglio 4 <u>m.n. 1715 sub 88</u> cat. A/2 cl. 2 vani 3,5 R.C. € 334,41 Corte della Seta – piano 2. <u>m.n. 1715 sub 95</u> cat. C/6 cl. 3 mq. 17 R.C. € 45,45 Corte della Seta – piano S1.
<i>proprietà attuale :</i>	Proprietario per la quota di 1/1
<i>quota pignorata :</i>	quota di 1/1 del diritto di proprietà
<i>titolo di provenienza :</i>	Compravendita in data 30.05.2006 a rep. 29100/13335 del notaio Andrea Marchio di Montebelluna, trascritta a Treviso il 05/06/2006 al n. 15819.
<i>descrizione sommaria:</i>	Appartamento posto al piano secondo con garage al piano interrato, immobile posto all'interno di un condominio denominato "Residence Corte Della Seta", condominio situato nelle vicinanze del centro del Comune di Sernaglia della Battaglia - TV ad uso principalmente residenziale e parte ad uso commerciale; la costruzione del condominio risulta edificata negli anni 2000/2003. All'appartamento si accede dalla corte comune del complesso residenziale tramite una galleria condominiale, al garage interrato tramite una rampa sempre condominiale; al piano secondo troviamo l'ingresso/zona giorno/cucina, un corridoio, due camere, un bagno, e una loggia/terrazzino; al piano interrato troviamo il garage; oltre a ciò sono comprese le parti comuni condominiali
Valore per la piena proprietà dell'immobile: Valore di Stima : - - - - - € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00) - -	

1) Ubicazione

L'appartamento e il garage oggetto di esecuzione immobiliare, sono ubicati in :

Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) – via Corte della Seta n. 2 int. L



L'appartamento posto al secondo piano si affaccia a Nord/Ovest sugli spazi comuni condominiali (vedasi foto pag. 1); si trova a circa 500 mt verso Est dal centro del Comune di Sernaglia della Battaglia (sede Municipale). L'area ove insiste l'appartamento è comoda ai principali servizi in genere.

accesso all'appartamento:

l'accesso all'appartamento avviene da un tunnel condominiale posto al piano terra e successivamente tramite un vano scale con collegato ascensore; gli spazi comuni del piano terra sono a destinazione parcheggio e verde/giardino, il tutto come da foto seguente:

Portone di ingresso condominiale: vedi foto lotto 1 pag. 3

2) Identificazione Catastale Attuale

Comune di Sernaglia della Battaglia (TV)

Catasto Fabbricati – Sez. A - Foglio 4

m.n. 1715 sub 88

cat. A/2 vani 3,5 R.C. € 334,41 Corte della Seta – piano 2.

m.n. 1715 sub 95

cat. C/6 mq. 17 R.C. € 45,45 Corte della Seta – piano S1.

ditta proprietaria :

Proprietaria per la quota di 1/1

L'attuale identificazione catastale delle unità immobiliari, mapp. 1715 sub 88-95 al catasto derivano da: Costituzione del 20.12.2002 – pratica n. 496925.

Le planimetrie catastali delle unità 1715 sub sub 88-95 staggite, depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso Territorio – Catasto Fabbricati, corrispondono allo stato di fatto.

L'area coperta e scoperta, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, è altresì identificata Catasto Terreni:

Comune di Sernaglia della Battaglia Foglio 4 – mappale 1715.

Confini dell'intero fabbricato: Nord m.n. 1896 - strada, Ovest m.n. 1318 – 846, Est 121, salvi altri e più precisi.

3) Provenienza:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, mappali 1984 sub 86-21-22 – Sez. F Foglio 1 del Comune di Montebelluna - Catasto Fabbricati, sono pervenuti all'esecutata in forza del seguente atto:



- Compravendita in data 30.05.2006 rep. 29100 del notaio Andrea Marchio trascritta a Treviso il 06/06/2006 ai n. 15819.1/2006.

4) Descrizione delle unità immobiliari:

4.1) Caratteristiche generali :

l'appartamento è disposto su un unico livello al secondo piano, si affaccia sul fronte Nord/Ovest sull'area scoperta condominiale, ed è dotato una loggia/terrazzino; l'accesso avviene tramite una scala con abbinato ascensore dagli spazi comuni condominiali del piano terra; al piano interrato troviamo un garage al quale si accede tramite una rampa condominiale dal piano terra, l'interrato comunica inoltre con l'appartamento tramite la su citata scala e ascensore interni condominiali. Il fabbricato, ove sono inserite le unità immobiliari staggite, si trova all'interno di un complesso immobiliare composto da tre palazzine staccate tra loro con un'ampia area scoperta comune circostante ad uso parcheggio, verde e viabilità di accesso; le unità immobiliari presenti nel condominio sono prevalentemente ad uso residenza e in parte ad uso commerciali (al piano terra). Il complesso immobiliare è stato costruito negli anni 2000/2003 e versa in un buono/discreto stato di conservazione, si sono rilevate in alcuni punti alcune tracce di umidità sui pavimenti in legno che in parte si sono sollevati dal sottostante massetto. L'impiantistica in genere denota una buona/discreta consistenza; le unità immobiliari risultano allacciate alle principali reti: acquedotto, gas e Enel.

Descrizione dell'appartamento e del garage:

L'appartamento di buone dimensioni si trova al piano secondo (H = mt.2,70) ed è così composto: ingresso/zona giorno/cucina, un corridoio, due camere, un bagno e una loggia/terrazzino.; al piano interrato troviamo il garage (H = 2,55).

4.2) Finiture esterne:

Le facciate esterne del complesso immobiliare sono intonacate e tinteggiate, il tutto in buon/discreto stato di conservazione.

I serramenti esterni dell'appartamento sono costituiti da: finestre con telai in legno e specchiature in vetrocamera e da scuri in legno, la porta d'ingresso è in profilato similelegno, il portone del garage al piano interrato è in profilato metallico, il tutto buono stato di conservazione; la copertura è in coppi.



Finiture interne:

La realizzazione del complesso immobiliare, e quindi dell'appartamento, come precedentemente detto, risale al 2000/03; le costruzioni in tale periodo venivano realizzate con una buona/discreta attenzione sia nei materiali usati che in generale all'impiantistica. Lo stato attuale interno dell'appartamento denota una buona/discreta consistenza e qualità per i materiali impiegati; si sono rilevate alcune tracce di umidità (con deterioramento e sollevamento di parte dei pavimenti in legno - zona camere); buono lo stato dei serramenti in legno; i pavimenti interni sono prevalentemente in piastrelle e in legno per le camere, i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in piastrelle, i pavimenti della loggia/terrazzino sono in piastrelle;

Vista locale interno zona giorno:



Vista zona giorno - cucina

4.3) Tipologia e struttura:

Il locali sono costituiti da strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato, dello spessore di cm. 30 - 35; i solai e la copertura e gli sporti sono in laterocemento; i divisori interni sono in laterizio di spessore variabile; la copertura del complesso condominiale è a padiglione, con manto di copertura è in coppi.

Si rileva che la costruzione è stata realizzata in base alla normativa vigente per le zone sismiche dell'epoca di costruzione.



4.4) Impianti:

L'impiantistica termoidraulica è autonoma, per la produzione dell'acqua calda e sanitaria è presente una caldaia a gas; l'impiantistica elettrica è in buone condizioni; in generale gli impianti dovranno essere eventualmente essere adeguati alla normativa vigente; l'intero complesso immobiliare risulta dotato di smaltimento dei reflui domestici autorizzato dal Comune.

4.5) Stato manutentivo:

L'appartamento e lo stabile in cui è inserito, versano in discrete/sufficienti condizioni manutentive.

4.6) Stato dell'immobile:

L'appartamento attualmente risulta occupato/condotto da una sola persona, con regolare contratto d'affitto stipulato in data 28.05.2021 e registrato all'Agenzia delle Entrate - Montebelluna in data 15.06.2021 al n. 2816 serie 3I della durata di 4 anni e cioè fino al 31.05.2025. Attualmente detto contratto risulta automaticamente rinnovato per i successivi 4 anni e cioè fino al 31.05.2029.

4.7) Condominio

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggit è condominiale, contattato l'amministratore condominiale lo stesso mi comunica che a tutt'oggi sugli stessi non risultano pendenti particolari spese condominiali; le quote millesimali spettanti agli immobili oggetto della presente esecuzione sono pari a 20,58/1.000; le spese condominiali annue medie per le presenti unità ammontano a € 1.088,00, l'attuale canone di locazione è pari a € 350,00 mensili.

4.8) Classificazione energetica:

Considerata, la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne ivi compresi la qualità/spessore degli isolamenti, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, **si ritiene** che lo stesso appartenga, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, alla classe "B/C".

Si precisa comunque che, come da indicazioni avute con circolare del Tribunale, viene omessa la presentazione dell'APE che verrà prodotta prima della vendita.



5) Autorizzazioni edilizie e regolarità urbanistica :

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione, come precedentemente relazionato, è stato costruito negli anni 2000-03 e a seguito di richiesta accesso agli atti effettuata al Comune di Sernaglia della Battaglia si sono rilevate le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia pratica n. C2000049 prot. 985 del 18.10.2000 per l'esecuzione di lavori di attuazione comparto n. 4 del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Centro Capoluogo" (realizzazione di fabbricati ad uso residenziale e commerciali);
- Variante alla Concessione Edilizia su citata - pratica n.C2002181 prot.12152 del 27.12.2002;
- L'appartamento e il garage sono stati dichiarati abitabili/agibili con permesso di abitabilità pratica n. C2002181 in data 28.03.2003;
- E' stata presentata CILA per manutenzione straordinaria della copertura prot. del Comune 16435 del 16.11.2021.

L'area, secondo il vigente P.I., ricade in zona "A" - Centro Storico per l'estratto da detto Piano degli Interventi vedasi a pag. 8 della presente

Le unità immobiliari in questione, per quanto sopra, non sono state oggetto di ulteriori richieste di interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso tali da richiedere permessi di costruire, denunce di inizio attività, domande di concessione in sanatoria, ecc. In relazione alle verifiche effettuate, si precisa comunque che, pur nella precipua 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 dettagliato, esaustivo e 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 pratica completa 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.

6) Consistenza degli immobili

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare ha le seguenti consistenze :

➤ Superfici appartamento:

le unità immobiliari hanno le seguenti consistenze (al lordo delle murature), espresse in metri quadrati:

abitazione P.2°	circa	mq	77,50
terrazzino/loggia P.2°	circa	mq	4,00
garage P. Interrato	circa	mq	17,00

- **Superficie Commerciale:** come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento, ottenendo così :

abitazione e garage (S.E.L.)

abitazione P.2°	mq	$77,50 \times 1,00 =$	mq.	77,50
terrazzino/loggia P.2°	mq	$4,00 \times 0,35 =$	mq.	1,40
garage P. Int.	mq	$17,00 \times 0,50 =$	mq.	8,50
<u>Totale Superficie Commerciale (arrotondata)</u>				<u>MQ. 87,00</u>

7) Penalita' degli immobili

Ai fini della valutazione dell'immobile di cui al successivo punto 9) si fa presente che

- necessita di lavori manutentivi (principalmente sui pavimenti in legno) che complessivamente si possono quantificare **indicativamente** in € 100,00/mq., mq. da rapportarsi al totale della superficie commerciale indicata al precedente punto 6);
- necessita di eventuali interventi di adeguamento dell'impiantistica in genere, si sono poi rilevati detetoriamenti di parte dei pavimenti in legno – zona camere indicati a pag. 14 – finiture interne;
- ai fini della classificazione energetica si ritiene che ricada, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, in fascia “B/C”;
- vista la vendita forzata dei beni.



8) Criterio adottato per la stima degli immobili

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che **si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.**

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il procedimento analitico di valutazione delle superfici; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'alloggio da stimare.

9) Valutazione degli immobili

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di manutenzione del fabbricato, della ubicazione dello stesso, delle condizioni del mercato della zona in cui esso è ubicato, quanto rilevato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dei principali siti specializzati del mercato immobiliare ecc.; in particolare, considerata la consistenza, la tipologia degli immobili e la posizione in precedenza evidenziata, se posti sul mercato si presume che si potrebbe realizzare **comprese le parti comuni**.

UN VALORE A CORPO DI	€ 82.650,00
<u>DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA -20%.....</u>	<u>€ 16.530,00</u>
TOTALE (arrotondato)	€ 66.000,00

VALORE STIMATO DI VENDITA (arrotondato) € 66.000,00
--

Diconsi Euri sessantaseimila/00.

che corrisponde ad un valore di circa € 950,00 (Euro novecentocinquanta/00) al metro quadrato della superficie commerciale su riportata.

Si consideri che detto valore/mq è stato ridotto tenendo conto delle penalità elencate al precedente punto 7 che si richiamano, e a quelle di seguito elencate:

- vista l'attuale situazione del mercato immobiliare,
- sentiti alcuni agenti immobiliari nella zona.

Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.



Ricapitolando:

Valore attribuito al Lotto 1 € 97.600,00 (Euro novantasettemilaseicento/00)

Valore attribuito al Lotto 2 € 66.000,00 (Euro sessantaseimila/00)

Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli

- ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Società Cooperativa Per Azioni con sede a Montebelluna, iscritta a Treviso il 05.06.2006 al n. 6937 contro [REDACTED], gravante sulle unità oggetto della presente perizia; capitale € 280.000,00, importo totale di iscrizione € 504.000,00, con atto a rogito del notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) in data 30.05.2006 rep. 29101/13336;
- ipoteca giudiziale a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Soc. Coop. In A.S. con sede in Monastier di Treviso, iscritta a Treviso il 12.11.2013 al n. 4670 contro [REDACTED] – [REDACTED], gravante sulle unità oggetto della presente perizia; capitale € 350.197,94, importo totale di iscrizione € 400.000,00, ipoteca derivante da decreto ingiuntivo: Pubblico Ufficiale di Treviso in data 17.10.2013 rep. 3377/2013;
- annotazione di restrizione di beni annotata il 08.04.2014 ai n. 1202 di formalità;
- annotazione di restrizione di beni annotata il 19.05.2015 ai n. 1544 di formalità;
- annotazione di restrizione di beni annotata il 21.07.2015 ai n. 2411 di formalità;
- annotazione di restrizione di beni annotata il 02.10.2015 ai n. 3545 di formalità;
- annotazione di restrizione di beni annotata il 22.12.2017 ai n. 6286 di formalità;
- annotazione di restrizione di beni annotata il 08.10.2018 ai n. 4415 di formalità;
- annotazione di restrizione di beni annotata il 08.08.2019 ai n. 4116 di formalità;
- annotazione di restrizione di beni annotata il 08.08.2019 ai n. 4119 di formalità;
- pignoramento immobiliare n. 6472 del 17.03.2025, Pubblico Ufficiale: Uffici Giudiziari del Tribunale di Treviso in data 25.02.2025 rep. 1573, contro [REDACTED] e a favore de [REDACTED] con sede in Conegliano (TV);

Eseguite visure aggiornate c/o la Conservatoria non si sono rilevate altre annotazioni in merito al bene oggetto di pignoramento.

***L'ausiliario del G.E.
f.to geom. Giuseppe Alban***



Allegati su distinti file:

- 1) *Estratti di mappa - Catasto Terreni,*
- 2) *Planimetrie Catasto Urbano,*
- 3) *Elaborati planimetrici,*
- 4) *Visure Catastali,*
- 5) *Estratto dal P.I. del Comune di Sernaglia della Battaglia,*
- 6) *Atto di provenienza,*
- 7) *Documentazione fotografica,*
- 8) *Scheda sintetica dei lotti.*

