

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE II CIVILE**

**Procedura N. 191/2024 Es. Imm.ri**

**(riunita la procedura R.G. 284/2024 E.I.)**

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA,**

**PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOCIETA'**

**COOPERATIVA**

*contro*

**ESECUTATO 1**

**ESECUTATO 2**

*interventi*

**[REDAZIONE]**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Prossima udienza 24 settembre 2025, ore 10.20*

Il sottoscritto architetto Roberto Zanatta, C.F. ZNTRRT63B12L407Z, P. IVA 0231983067, con studio in Via G. Pastore n. 22/A, 31038 Postioma di Paese (TV), iscritto al n. 902 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Treviso e al n. 361 dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, con provvedimento dell'Illustrissimo G.E., dott.ssa P. Torresan del 31/01/2025, è stato nominato esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura in epigrafe, incarico accettato con invio per tramite PEC in data 10/02/2025.

**0. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Lotto unico.



## **1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEI BENI**

I beni sono ubicati in Provincia di Treviso, Comune di Preganziol (TV), Via Sauro n. 33, facenti parte del complesso edilizio "Residenza Betulle A", composto da dodici unità residenziali (appartamenti) e relativi garages e ripostigli, parte di più vasto ambito residenziale.

## **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

### **1.2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **COMUNE DI PREGANZIOL (TV) - N.C.E.U.**

Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita €	Piano
A	4	534	2	C/6	1	14 mq	18,00 mq	11,57	S1
A	4	534	4	F1		234 mq			T
A	4	534	5	A/3	3	5,5 vani	92 mq	434,60	T

Via Nazario Sauro 33,

in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai due esecutati

Trattasi di appartamento al piano terra, con garage con attiguo ripostiglio al piano interrato.

#### **COMUNE DI PREGANZIOL (TV) - N.C.T.**

Sez.	Fog.	Num.	qualità/ classe	ha	are	ca	Rend. Dom.	Redd. Agrario
1	4	4	seminativo 03	1	05	33	73,44	38,08

per la quota di 142/12000 (11,83/1000) in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai due esecutati.

Area strettamente pertinenziale al fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto e destinata a verde di lottizzazione di. 10533 mq, oltre





pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza.

### **1.2.2 CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI**

Per quanto appurato in sede di sopralluogo risulta che:

le planimetrie catastali non risultano essere conformi allo stato dei luoghi, da aggiornare con quanto riscontrato e descritto ai capitoli 1.9.2 e 1.9.3.

### **1.3 CONFINI DI PROPRIETÀ**

La proprietà confina:

in quanto al sub. 5:

- a sud con i mappali 538, e 539,
- ad ovest con i mappali 508, strada, 536 rampa di accesso al piano interrato,
- a nord con il mappale 4,
- ad ovest con il mappale 507;

in quanto al mappale 4 (verde di lottizzazione) confina: con altro foglio di mappa e mappali 508, 534, 507, 537, 540, 541, 542, 525, 528, 531, 508, 5, 506, 508, 505, 523, 522, 521, 520, 519, 518, 517, 504, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 508, 630, 680, 679 e 1702; al suo interno, inoltre confina con i mappali 501, 575, 576, 577, 576, 575, 501, 500 e 501, con i mappali 502, 509, 510, 509 e 502 e con i mappali 560, 559, 558, 557, 556, 555, 554, 503, 554, 555, 556, 557, 558, 559 e 560, salvo altri o più precisi.



### 1.4 SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

La proprietà è stata acquisita comprendente le servitù attive e passive, ai sensi di legge e dei titoli di provenienza.

### 1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

La Ditta intestataria degli immobili ad uso residenziale oggetto di pignoramento sono i due esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, per l'area verde di lottizzazione per la quota di 1/2 ciascuno esecutato, per la quota di 142/12000 (11,83/1000).

La proprietà proviene da atto di compravendita del notaio dott. Gianluca Forte, di Treviso (TV), del 05/12/2016, n. 210715 di Rep. e n. 22391 di Racc., Registrato a Treviso il 23/12/2016 N° 21355/1T, trascritto a Treviso il 27/12/2016 ai nn. 43275/29570.

### 1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

#### TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
05/12/2016	432775	29570	Atto notaio G. Forte compravendita del 05/12/2016, Rep. 210.715	ora Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Società Cooperativa, sede Cartura via Roma n. 15, C.F. 00285800280	Sub. 2,4 e 5 per l'intero e per la quota di proprietà parte condominiale di 142/12000 (11,83/1000)		
					PROPRIETÀ	1/2 1/2	Esecutato 1 Esecutato 2

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE





17/06/2024	22304	16212	Verbale di pignoramento immobili n. 3490/2024 del 24/05/2024	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA S.C. 00285800280	Sub. 2, 4 e 5 per l'intero e per la quota di proprietà parte condominiale di 142/12000 (11,83/1000)		
					PROPRIETÀ	1/2 1/2	Esecutato 1 Esecutato 2

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
06/08/2024	30138	21951	Verbale di pignoramento immobili n. 5219/2024 del 16/06/2024	ora Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Società Cooperativa, sede Cartura via Roma n. 15, C.F 00285800280	Sub. 2, 4 e 5 per l'intero e per la quota di proprietà parte condominiale di 142/12000 (11,83/1000)		
					PROPRIETÀ	1/2 1/2	Esecutato 1 Esecutato 2

## ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
							PROPRIETÀ	1/2	ESECUITATO 1
27/12/2016	43276	7807	Ipoteca volontaria	ora Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Società Cooperativa, sede Cartura via Roma n. 15, C.F. 00285800280,	Euro 270.000,00	Euro 135.000,00	Sub. 2,4 e 5 per l'intero e per la quota di proprietà parte condominiale di 142/12000 (11,83/1000)	1/2	ESECUITATO 2

Risultanze da ispezione alla Agenzie delle Entrate - Territorio del 05/08/2025.

### Interventi:

Alla data di accesso telematico alla preposta Cancelleria, 05/08/2025, risultano i seguenti interventi:



11/07/2024 – [REDACTED] per la somma di € 19.000,00# (leggasi: Euro diciannovemila/00), con interessi moratori dalla domanda al saldo, oltre alle spese della procedura monitoria, liquidate in € 567,00# per compenso professionale ed € 145,50# per spese, oltre spese forfettarie nella misura del 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

## **1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

### **1.7.1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERRITALI**

Il sottoscritto C.T.U., con la scorta della documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Treviso (Catasto) e presso il Comune di Preganziol (TV), procedeva al sopralluogo di rito sugli immobili, in data 16/06/2025, per l'effettuazione dell'ispezione dei locali, dei rilievi del caso, effettuando quindi le misurazioni necessarie e realizzando anche ampia documentazione fotografica.

### **1.7.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Gli immobili sono ubicati in via Nazario Sauro n. 33, nella frazione di San Trovaso di Preganziol (TV), posta ai confini con la Città di Treviso, realizzati negli ultimi Anni Settanta, terminati nel 1979.

Gli immobili sono posizionati in un ambito esclusivamente residenziale, in una vasta area residenziale posta sul lato ovest del "Terraglio" Strada Statale 13, che dista poche centinaia di metri, importante arteria di collegamento fra Treviso e Venezia.





Il Terraglio è servito da linea autobus e di auto corriere, nonché dalla ferrovia, che scorre a circa un centinaio di metri e con le stazioni di Preganziol, San Trovaso e Treviso. I servizi come il Municipio, scuole materna, elementare e media, sono ubicati a Preganziol, che dista circa tre chilometri, gli altri servizi, ad esempio banca, farmacia, esercizi commerciali in genere, supermercati, anche di medie strutture commerciali, sono ubicati lungo il Terraglio sia verso Treviso che verso Preganziol.

L'appartamento fa parte di un più largo ambito formato da quattro maxi lotti di diverse tipologie, ma al massimo con altezza di due piani fuori terra, che circoscrivono una ampia zona di verde di lottizzazione, precisamente di 10.533 mq, illuminata, inerbata, vialetti in ghiaia e copiosa alberatura di varie essenze, ben tenuta, ancora in proprietà ai proprietari degli immobili.

L'ingresso carraio e pedonale avviene da Nazaro Sauro.

L'abitazione si sviluppa interamente al piano terra, al piano primo vi è altra unità residenziale, di altra proprietà. Nel suo complesso è stato realizzato con struttura in c.a. gettato in opera al piano interrato e muratura di blocchi forati in "poroton" portante, i solai del piano interrato sono tipo in laterizio e travi in c.a.. La copertura è a falde, con manto di tegole in cotto. I serramenti esterni sono in legno con vena a vista e vetrocamera, in alluminio nella veranda, esternamente con avvolgibili di colore grigio chiaro.

#### ABITAZIONE sub. 5

L'appartamento affaccia su tre lati: est, nord e ovest.

L'abitazione si sviluppa interamente al piano terra.

L'accesso avviene attraverso una veranda di protezione, che immette al



soggiorno-pranzo, dal quale si accede alla cucina e a un corridoio distribuisce a due camere e al bagno. Dalla camera del lato nord (singola) si accede ad un bagno, ricavato sul portico, al quale si accede dalla ex finestra, con scavalco di un muretto (si veda all. 5), realizzato con murature in cartongesso/tramezze.

I pavimenti, tutti nuovi posati sopra i preesistenti, sono in legno laminato nelle zone giorno, corridoio, disimpegno e camere, nei bagni in ceramica/gres, come i rivestimenti delle pareti del bagno, di varie tipologie e misure, tutti in ceramica/gres.

Sui lati est e nord si sviluppa un ampio portico realizzato con struttura in legno.

Le porte interne sono ceche, del tipo tamburato, con diverse finiture. Il portoncino di ingresso è in legno

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia muraria a gas, posta nella cucina, l'impianto è di tipo tradizionale a termosifoni. Inoltre è presente l'impianto di condizionamento estivo, dotato di due split, uno per la zona giorno e uno per la zona notte.

L'abitazione è dotata di citofono, impianto idro-termico-sanitario elettrico e telefonico.

Altezza libera 2,66 ml.

Consistenza: Superficie commerciale lorda ragguagliata come da rapporti mercantili ai sensi Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa:

- appartamento mq 79,77 mq ca;
- portico: superficie ragguagliata  $23,30 \times 0,30 = 6,99$  mq c.a.;
- veranda superficie ragguagliata  $6,65 \text{ mq} \times 0,60 \text{ (medio)} = 3,99$  mq c.a.;





**per complessivi 90,75 mq c.a., arrotondati per difetto a 91,00 mq c.a..**

**Lo stato di manutenzione degli immobili si può definire mediocre.**

Area scoperta sub. 4

L'area scoperta e localizzata sui lati est e nord.

Il vialetto di accesso pedonale è in piastre in ghiaio gettato, l'area è inerbata, con qualche cespuglio pochi alberi, siepe lungo il confine nord, l'angolo nord-est del portico è delimitata da un basso muretto in c.a., sul lato nord è presente un rialzo, in cemento (probabilmente allocazione ex cisterna gasolio).

Si precisa che la superficie dell'area scoperta è qui considerata con il portico allo stato di fatto odierno, quindi non corrisponde a quella della scheda catastale che non comprende la parte di portico coperta in progetto e nei grafici allegati alla al Permesso di costruire in sanatoria ai sensi L. 47 n. CE860534.

Consistenza: Superficie commerciale lorda ragguagliata come da rapporti mercantili ai sensi Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa:

- mq  $79,77 \times 0,12 = 9,57$  mq ca;

- mq  $(222 - 79,77) \times 0,03 = 4,26$  mq c.a.;

**per complessivi 13,83 mq c.a., arrotondati per eccesso a 14,00 mq c.a..**

**Lo stato di manutenzione degli immobili si può definire mediocre.**

GARAGE sub. 2

Al piano interrato vi sono i garage, la cui rampa di accesso è posta dinanzi all'immobile in oggetto occupandone una parte dell'area scoperta.

Il garage presenta murature in c.a. gettato in opera, la parte est ha un



tratto aperto, chiusura con portone di tipo basculante in metallo.

Sul lato nord vi è annesso un ripostiglio, aventi stesse caratteristiche, ma con parete di separazione in laterizio.

La pavimentazione è in piastrelle in klinker.

Dotazioni: energia elettrica (illuminazione).

Altezza libera 2,51 ml.

Consistenza: Superficie commerciale lorda ragguagliata come da rapporti mercantili ai sensi Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa:

- garage 13,13 mq x 0,60 (media) = 6,56 mq ca,

- ripostiglio 4,50 13,13 mq x 0,50 (media) = 2,62 mq ca,

**per complessivi 9,48 mq c.a., arrotondati per difetto a 9,00 mq c.a..**

**Lo stato di manutenzione degli immobili si può definire mediocre.**

**Consistenza complessiva Superficie commerciale lorda ragguagliata come da rapporti mercantili ai sensi Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa: ca mq  $1,00 + 14,00 + 9,00 = 114,00$  mq ca.**

### 1.7.3 CERTIFICAZIONI

Agli atti del Comune di Preganziol (TV), è stato reperito solo il collaudo Statico, allegato al richiesta di Abitabilità, oltre Certificato di Idoneità statico rilasciato per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 47/81)

L'abitazione è dotata di APE (Attestato di Prestazione Energetica), rilasciato in data 04/06/2016, edificio classificato di Classe G. Avendo l'APE validità decennale ad oggi risulta scaduto.





#### **1.7.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

Gli immobili fanno parte di un compendio immobiliare di tipologia a condominio, all'ingresso del piano interrato (garage) è presente la targhetta di identificazione dell'Amministratore di condominio.

Da quanto trasmesso dall'Amministratore di condominio circa la suddivisione delle spese condominiali, per le gestioni consuntivo 2023/2024 e preventivo 2024/2025 risulta:

- millesimi di proprietà: 11,830
- ammontare quota parte annua delle spese condominiali: 386,16 €,
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni 31/03/2025: 2.200,86,
- spese straordinarie quota parte: non segnalate.

Da verificare alla scadenza della gestione 2024/2025.

#### **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Nella pianificazione urbanistica, vigente in Comune di Preganziol (TV), l'area su cui ricadono gli immobili è classificata come di seguito descritto.

##### Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Tavola 1 - Vicoli:

- ambito "Fasce di tutela inquinamento acustico – ferrovia. Fascia A 100 m, art. 20 N.T.

Tavola 4 – Carta della trasformabilità:

- A.T.O. 1 – del Terraglio e dell'accoglienza art. 34 delle N.T.,
- ambito "Urbanizzazione consolidata" – art. 39 delle N.T..

##### Piano degli Interventi (PI)

Immobili:

- Tavola 2.2. San Trovaso: tessuti C1 -113-1.5, art. 24 delle N.T.O.



- Ambito "Possibilità di incentivi di tipo a), b) e c) art. 10 n.t.O.;

Verde di lottizzazione:

- Tavola 2.2. San Trovaso: tessuti C1 -113-1.5, art. 24 delle N.T.O.
- Zona B-tv/018 – 0 dei Tessuti Verdi, art. 21 N.T.O..

#### Vincoli

- Classificazione sismica: Zona sismica 3.

## **1.9 CONFORMITÀ URBANISTICA**

### **1.9.1 TITOLI EDILIZI RILASCIATI**

Gli immobili sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Preganziol (TV):

- 1) Concessione edilizia n. 166/ del 02/10/1977
- 2) Concessione edilizia n. 488 del 15/02/1979, per variante in corso d'opera,
- 3) Certificato di Abitabilità n. 166 del 15/05/1986;
- 4) Concessione edilizia n. 1504 del 05/07/1983 per costruzione tettoia (portico) e canna fumaria;
- 5) Permesso di costruire in sanatoria ai sensi L. 47/85 n. CE860534 del 18/0/2017 per la realizzazione di una veranda al piano terra.

Gli immobili sono stati realizzati nell'allora ambito del Piano di Lottizzazione S.E.L.V.A. di iniziativa privata.

Alla data di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune Preganziol (TV) non risultava in essere alcuna procedura amministrativa.

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.





### **1.9.2 OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE**

In sede di sopralluogo si sono riscontrate lieve difformità dello stato di fatto rispetto ai progetti autorizzati forniti dal Comune di Preganziol (TV), che di seguito si illustrano:

- 1) diverse misure interne rientranti nelle tolleranze di settore (3%) e delle altezze libere rientranti nel 2%.
- 2) Il bagno posto nell'angolo nord-ovest del portico, con accesso dalla camera singola, di fatto rendendola non più conforme ai parametri di illuminazione ed aerazione, è stato realizzato in assenza di titolo edilizio;
- 3) la tettoia di cui alla Concessione edilizia n. 1504 del 05/07/1983 è stata autorizzata con copertura fino a 1,60 ml con copertura e la rimanente larghezza, 1,00 ml, senza alcuna copertura, con sostegni sempre in legno ma con diversa tipologia, si è però riscontrato invece che la copertura è stata realizzata totale, quindi anche nella fascia di 1,00 ml in progetto non prevista.

### **1.9.3 SANABILITÀ OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE**

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Preganziol, il 24/07/2025, è emerso quanto sotto si esposto.

- 1) Il bagno non è sanabile, per caratteristiche costruttive (murature) e modalità di accesso (muretto divisorio) e mancanza di volumetria edificabile, peraltro si dovrebbe fare la verifica della volumetria di tutti gli ambiti della iniziale lottizzazione per verificare la esatta volumetria realizzata e la eventuale residua, ma bisogna considerare che l'attuale indice di edificazione è però molto minore di quello dell'epoca di costruzione, per cui si può ritenere saturo; i costi di demolizione e



smaltimento in idonee discariche e installazione nuovo davanzale, nuova finestra con ripristino sede cinghia per avvolgibile, ripristino altezza quota parapetto preesistente, possono essere ottenuti attraverso un semplice giudizio di stima in 2.200,00 € oneri di Legge compresi;

- 2) Le modifiche apportate al portico (realizzazione copertura anche nella zona non prevista nel progetto assentito), incidendo solo sul parametro della Superficie coperta, con l'attuale normativa del P.I. vigente, possono essere sanate, con il pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, nella misura del doppio dell'importo, incremento del 20%, sanzione come determinata dal Comune dopo il deposito della richiesta di sanatoria, nella misura del doppio, quindi con un minimo di 1.032,00 €, e Diritti di segreteria di 250,00 €, per un complessivo minimo stimabile in 3.700,00, inoltre è necessario istituire atto di servitù per costruzione a minor distanza dai confini con il confinante mappale 507, registrato e trascritto, costo stimabile in circa 2.000,00 € oneri di Legge compresi, revisioni delle quote millesimale condominiali, per un costo stimabile in 650,00 € oneri di Legge compresi e assenso del condominio, spese tecniche per rilievo dello stato di fatto, pratica di sanatoria con allegati ed asseverazioni richiesta, aggiornamenti al Catasto e Urbano), stimabili in 4.500,00 € oneri di Legge compresi, per un importo complessivo di 10.850,00 €.

Quindi per un totale complessivo di 12.850,74 €, arrotondati per eccesso a 13.000,00 €.

- o - o - o - o -

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per le opere





realizzate in difformità, o assenza di Permesso, che possono essere sanate, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di Permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

### **1.10 DISPONABILITÀ DELL'IMMOBILE**

Ad espressa richiesta di verifica ed eventuale ottenimento di copia per l'esistenza di contratti di locazione o di comodato inerenti gli immobili oggetto di pignoramento, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso, ha fornito risposta con nota Prot. 143935 del 25/06/202, specificando che: *"In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui soggetti da lei indicati, le comunichiamo che non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione."*

Alla data di sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Esecutato 1.

### **1.11 DIVISIBILITÀ**

Gli immobili per le loro caratteristiche e funzionalità si ritengono indivisibili.

### **1.12 STIMA DEL PIÙ PROBABILE** **VALORE DI MERCATO**

#### **1.12.1 CRITERIO DI STIMA**

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare il metodo di analisi e comparazione, con il prezzo praticato sul libero mercato per immobili simili,



nel periodo attuale, confrontato anche con le quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (alla data di redazione della presente aggiornata al secondo semestre 2024), anche se queste sono da "intendersi di massima", opportunamente corretto in funzione delle specifiche peculiarità dell'immobile, per: localizzazione, consistenza nell'attuale stato di fatto, vetustà, delle mediocri condizioni nel suo complesso, qualità delle finiture, dell'appetibilità del bene in particolare in funzione dei successivi costi da sostenere, nonché della sfavorevole contingenza del mercato immobiliare.

Si determinerà così il probabile valore commerciale nel libero mercato degli immobili, da intendersi compreso il valore della quota parte della proprietà condominiale, poi ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con procedura forzata, quantificata in misura del 20%, percentuale di prassi, in funzione della mancanza di garanzie.

-----  
Per la determinazione della superficie lorda si è fatto esplicito Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

### 1.12.2 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del più probabile valore prudenziale di mercato degli immobili si procederà alla stima analitica, secondo i criteri sopra individuati, sulla base della somma delle superfici nette ragguagliate, nello stato di fatto e di diritto in si trovano.

#### Valore degli immobili:

- Superficie immobili mq 114,00 x 950,00 €/mq=	108.300,00 €
--	--------------





- a detrarre spese condominiali insolute 2.200,86 arrotondate a	2.200,00 €
-a detrarre oneri di ripresti e sanatoria edilizia etc.	13.000,00 €
<b>Totale probabile valore commerciale libero mercato</b>	<b>93.100,00 €</b>
<b>(diconsi novantremilacenti/00 Euro).</b>	

### **1.13 STIMA VALORE DI VENDITA FORZATA**

Detrazione vendita forzata 20% del valore commerciale	18.620,00 €
- Probabile prezzo base prima asta	74.480,00 €
<b>Arrotondato per eccesso a</b>	<b>74.500,00 €</b>
<b>(diconsi settantaquattromilacinquecento/00 Euro).</b>	

Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

### **1.14 RIEPILOGO**

**Lotto:** unico.

**Immobili:** appartamento al piano terra, con garage ed annesso ripostiglio al piano interrato.

**Quota di proprietà:** per l'intero oltre quota di proprietà condominiale di 142/12000 (11,83/1000)

**Località:** Preganziol (TV) - località San Trovaso , Via Nazario Sauro n. 33.

**Stima:** € 93.100,00.

### **1.15 ALLEGATI**

1. documentazione fotografica;



2. estratto di mappa catastale scala 1:2000;
3. planimetrie catastali N.C.E.U..
4. stato autorizzato;
5. stato di fatto rilevato;
6. titoli edilizi;
7. Certificato agibilità rilasciata;
8. atto di provenienza;
9. copia Regolamento di condominio;

### **1.16 INVIO ALLE PARTI**

La bozza della presente Relazione di C.T.U. è stata trasmessa all'Esecutato 1 tramite Raccomandata A.R. presso la sua residenza, trasmessa all'Esecutato 2 tramite Raccomandata A.R. presso la sua residenza, alla parte precedente Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Società Cooperativa c.o. avv. G. Spiga del Foro di Venezia eletto domicilio, alla parte intervenuta sig. R. Freda, c.o. avv. F. Ceschin del Foro di Treviso eletto domicilio e al Custode I.V.G. Treviso, trasmessa tramite pec.  
Postioma di Paese (TV), li 85/08/2025

l'Esperto Stimatore  
architetto Roberto Zanatta

---





## INDICE

0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	1
1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEI BENI .....	2
1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	2
1.2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	2
1.2.2 CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI .....	2
1.3 CONFINI DI PROPRIETÀ .....	3
1.4 SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE.....	4
1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA .....	4
1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE E INTERVENTI .....	4
1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	6
1.7.1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERRITALI .....	6
1.7.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	6
1.7.3 CERTIFICAZIONI.....	10
1.7.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	11
1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
1.9 CONFORMITÀ URBANISTICA .....	12
1.9.1 TITOLI EDILIZI RILASCIATI .....	12
1.9.2 OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE .....	13
1.9.3 SANABILITÀ OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE .....	13
1.10 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE .....	15
1.11 DIVISIBILITÀ .....	15
1.12 STIMA DEL PIÙ PROBABILE.....	15
VALORE DI MERCATO .....	15
1.12.1 CRITERIO DI STIMA .....	15
1.12.2 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	16
1.13 STIMA VALORE DI VENDITA FORZATA.....	17
1.14 RIEPILOGO .....	17
1.15 ALLEGATI.....	17
1.16 INVIO ALLE PARTI .....	18



