

SCHEDA SINTETICA PER LA VENDITA

LOTTO UNICO Beni siti in via Aldo Moro n. 36 – Susegana - TV

Appartamento al piano primo con accessori e garage al piano interrato, oltre ad una piccola porzione di area scoperta, compresi in un fabbricato a più unità, sito in Comune di Susegana, nella frazione Ponte della Priula in via Aldo MORO n. 36 in una zona residenziale semicentrale, che offre una buona dotazione di servizi, con un buon collegamento stradale e ciclo pedonale.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada pubblica.

Il lotto è composto da un appartamento con accessori, un garage, identificati come segue al catasto fabbricati:

Comune di Susegana - Catasto Fabbricati

Area urbana

Sez. D Foglio 2 Mapp. 706 sub 2 Via A. Moro P. T. cat. F/1 Cons. 65 mq

Garage

Sez. D Foglio 2 Mapp. 706 sub 14 Via A. Moro P. S1 cat. C/6 cl. 2 21 mq R.C. € 50,97

Appartamento

Sez. D Foglio 2 Mapp. 706 sub 16 Via A. Moro P. S1-1 cat. A/2 cl. 2 vani 6 R.C. € 619,75

Con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di complessivi 235/1000, quali risultano dalla Tabella Millesimale annessa al Regolamento di Condominio allegato all'atto in data 01.07.1987 Rep. N. 47013 del Notaio Marino Broli in Conegliano, trascritto a Treviso il 30.07.1987 ai nn. 18907/14323, dell'area coperta del fabbricato, dell'area scoperta di pertinenza e di quant'altro comune per legge o per destinazione e previsto dal Regolamento di Condominio stesso.

Il mappale su cui insiste il fabbricato confina da nord in senso orario con via Aldo Moro (mapp. 693), mappali, 705, 429, 427, 39, salvo altri e più precisi.

L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Aldo Moro, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

L'intero compendio immobiliare risulta completamente in proprietà degli esecutati 1 e 2, a seguito dell'atto di compravendita Notaio Gian Luigi Bevilacqua in Conegliano Repertorio n. 85691 del 29.07.1999, registrato a Conegliano al n. 1772 serie 1V il 04.08.1999, trascritto a Treviso il 05.08.1999 ai nn. 19201/29455.

I beni oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultavano occupati dagli esecutati.

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca volontaria n. 9911 del 21.11.2008** a favore: di Cassa di Risparmio del Veneto Spa con sede in Padova, (domicilio ipotecario eletto in Padova Corso Garibaldi 22/26) e contro: gli esecutati 1 e 2 per € 200.000,00 di cui € 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Forte Gianluca, Notaio in Treviso in data 29.10.2008 Rep. 191272/9377.
2. **Ipoteca della riscossione n. 4753 del 04.08.2016** a favore: Equitalia Servizi di Riscossione Spa con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Viale Montegrappa, 34 Treviso) e contro: l'esecutato 2; per € 110.898,66 di cui € 55.449,33 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa Roma, in data 21.07.2016 Rep. 1185/11316.
3. **Ipoteca della riscossione n. 5792 del 03.10.2016** a favore: Equitalia Servizi di Riscossione Spa con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Viale Montegrappa, 34 Treviso) e contro: l'esecutato 1; per € 114.998,44 di cui € 57.449,22 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa Roma, in data 20.09.2016 Rep. 1348/11316.
4. **Pignoramento immobiliare n. 8229 del 29.03.2022** a favore: Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino, (domicilio eletto: GETESI SRL per Intesa Sanpaolo Spa C.F. 06687081213 Centro direzionale Napoli Isola G/8) e contro: gli esecutati 1 e 2, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso in data 10.03.2022 Rep. 1408.

Come comunicato dagli esecutati non c'è nessun amministratore di condominio e le poche spese comuni vengono pagate equamente fra i proprietari.

Il compendio immobiliare è composto di un appartamento al piano primo con ripostiglio e garage al



piano interrato e area urbana al piano terra, compreso in un fabbricato condominiale a due piani fuori terra ed uno interrato, i beni oggetto di perizia risultano così composti:

- **Piano primo:** ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, e due terrazze, per una superficie lorda commerciale di circa 78,00 mq, oltre a circa 11,00 mq di terrazze. Considerando le terrazze in ragione di 1/4 della superficie, ne risulta una superficie convenzionale complessiva arrotondata di circa: $78,00 + 11,00/4 = 81,00$ mq.
- **Piano interrato:** Garage composto da vano unico, per una superficie lorda di circa 21,00 mq con altezza di 2.40 m e ripostiglio/cantina in vano unico di circa 14 mq lordi con altezza di 2.40 m.
- **Piano terra:** Area urbana adibita a giardino della superficie catastale di 65,00.

La struttura dell'edificio è mista in cemento armato e muratura, con tamponamenti in muratura, solai in laterocemento e copertura a quattro falde, le finiture sono di un livello civile, con serramenti in legno ed avvolgibili in pvc, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nei bagni, parquet di legno nella zona notte, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con idropittura. Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico, termico autonomi, grado di manutenzione e conservazione dell'unità normale.

Dalla visione del PI Piano degli Interventi vigente l'intero compendio immobiliare ricade in zona C1-69 Zone Residenziali di completamento regolamentate dall'Art. 44 delle NTO.

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito in base ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 20/86 in data 20.11.1986 prot. n. 114433;
- Dichiarato abitabile in data 04.12.1987;

Quanto autorizzato corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lo spostamento di due porte nell'ingresso dell'unità abitativa e un lieve ampliamento del garage interrato, le planimetrie catastali corrispondono invece allo stato di fatto.

I costi necessari per la sanatoria edilizia vengono quantificati in circa € 3.000,00.

Il valore commerciale stimato dell'intero lotto è di:

€. 95.725,00=

(euro novantacinquemilasettecentoventicinque/00)

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 10%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

€ 85.000,00=

(Euro ottantacinquemila/00)

