Dott. Ing. Giorgio Dalla Val
studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N°. r. g. e. 236 / 2015
Giudice dell'esecuzione : Dott. Antonello FABBRO
Esperto Stimatore : Dott. Ing. Giorgio DALLA VAL di Conegliano

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

1) INCARICO

Al sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Dalla Val, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A 918, è stato conferito dal giudice Dott. Antonello Fabbro (giusta nomina del 13/07/2018 e giuramento del 20/08/2018), l'incarico di perito stimatore dei beni immobili, in Comune di Orsago, di cui alla procedura. Il sottoscritto si è recato presso il Comune, al fine di reperire la documentazione amministrativa e tecnico-urbanistica ed ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva, in data 10 / 1 / 2019.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Oggetto di questa perizia, è un'abitazione singola, unifamiliare ad uso residenziale, sviluppatesi su due piani fuori terra in Comune di Orsago (TV), via Barre n. 8. Essa è catastalmente censita, nel seguente modo :

CATASTO FABBRICATI :

foglio 1 del Comune di Orsago

- **mappale n° 324 sub. 4, via Barre n. 8 piano T , cat C6 classe U, mq. 21**
- **mappale n° 324 sub. 5, via Barre n. 8 piano T - 1, cat A3 classe 2, vani 13,5**

3) CONFINI DEL LOTTO E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'unità immobiliare del mappale n° 324, confina con i seguenti mappali : a Nord con il n. 722 e con la strada comunale via Barre, ad Est con il n. 372 ed il corso d'acqua Gravon, a Sud con il n. 319 e il n. 372 e ad Ovest con il n. 323. Non sembrano esserci servitù né attive né passive.

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d727765735f0eb8b8afdc3af98a

Dott. Ing. Giorgio Dalla Val
studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

4) DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROPRIETA'

Dalle ricerche effettuate, la proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, sita a Orsago, via Barre n. 8, risulta essere intestata all'esecutato 1, per la quota di 1/1, a seguito della morte dell'esecutata 2 nel Giugno 2017, a cui era riservato il diritto d'usufrutto per 2 / 3. Essa proviene dalla compravendita rogitata in data 05 / 07 / 2002, rep. n. 62103 dal notaio Giuseppe Coco, con sede a Vittorio Veneto, che si allega. Occorre segnalare che nella visura catastale attuale (che si allega) risulta ancora presente l'esecutata 2, probabilmente perché non ancora presentata la riunione di usufrutto.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ISCRIZIONI

Data	n °Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
19/07/2002	29854	6220	IPOTECA VOLONTARIA TRIB. TREVISO	BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede in ORSAGO C.F. 03669140265	PIENA PROPRIETA'	1/1
3/05/2006	20932	5343	IPOTECA VOLONTARIA TRIB. TREVISO	BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede in ORSAGO C.F. 03669140265	PIENA PROPRIETA'	1/1
19/05/2008	19103	4214	IPOTECA GIUDIZIALE TRIB. VICENZA	POPOLARE DI VICENZA SCPA con sede in VICENZA C.F. 00204010243	PIENA PROPRIETA'	1/1
14/08/2008	33501	7507	IPOTECA GIUDIZIALE TRIB. PORDENONE	ROBY S.A.S. DI QUERIN ROBERTO & C. con sede in VALVASONE C.F. 01397060938	PIENA PROPRIETA'	1/1

TRASCRIZIONI

Data	n °Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
05/01/2009	223	139	SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO	[redacted]	PIENA PROPRIETA'	1/1
12/05/2015	12805	9379	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede in ORSAGO C.F. 03669140265	PIENA PROPRIETA'	1/1

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 1d47d72776573f5f0eb8b8afdc3af98a

6) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare è ubicata in periferia del Comune di Orsago, in un'area totalmente pianeggiante e tranquilla, ai limiti della zona agricola, circondata da edifici ad uso residenziale, quasi sempre unifamiliari ed a due piani fuori terra. Il bene oggetto di stima è un'abitazione unifamiliare sviluppantesi su due piani fuori terra, posta sul lato Est del mappale, in aderenza al confine con giardino di altra unità. L'immobile al piano terra è diviso in due zone che presentano finiture assai diverse. La parte ad ovest, alla quale si accede tramite due scalini dal giardino di proprietà in quanto parzialmente interrata, avendo un'ampia superficie netta dei vani, una buona illuminazione e finiture mediocri, è attualmente usata come abitazione, pur avendo un'altezza netta di circa 2.20 ml., condizione questa che rende abusiva e non sanabile tale destinazione. Esso è costituito dai seguenti vani di superfici nette approssimate : un corridoio di 16.5 mq., una taverna di 14.0 mq., un bagno finestrato di 4.2 mq., due ripostigli di 15.9 mq. e 15.5 mq. e una cantina di 11.4 mq., per un totale di 77.5 mq. netti e circa 101.0 mq. lordi. Viceversa il lato Est ha un'altezza netta dei vani variabile da circa 1.83 ml. a circa 2.40 ml., finiture per lo più al grezzo e presenta problemi statici causati dal fatto che parte di esso è stato costruito su un fosso che scorre tra la casa e la strada, tombinato in maniera non adeguata, il che ha causato evidenti crepe che tendono ad ampliarsi. Esso è composto dai seguenti vani di superficie netta approssimate : un ripostiglio e lavanderia di circa 26.2 mq., una legnaia di circa 15.0 mq., un ripostiglio di 8.4 mq. e una centrale termica di 6.0 mq., per un totale di 55.6 mq. netti e circa 62.0 mq. lordi. Inoltre in giardino vi è un vano coperto, ma aperto, destinato ad uso autorimessa di circa 22.5 mq. netti e circa 27.0 mq. lordi ed una tettoia abusiva in ferro e copertura in policarbonato, di circa 13.0 mq.
Il piano primo, usato come unità residenziale unica con prevalente altezza netta di circa 2.85 ed alla quale si accede tramite tre entrate da due scale differenti poste una sul lato Ovest e una sul lato Est, è costituito dai seguenti vani di superfici nette approssimate : un ingresso di 13.4 mq., un soggiorno di 10.5 mq., una cucina di 8.7 mq., due bagni di 5.5 mq. e 3.8 mq., un disimpegno di 5.1 mq., una zona pranzo di 11.4 mq., un ripostiglio di 13.0 mq., un locale di sgombero di 19.5 mq. e tre camere da letto rispettivamente di 15.1 mq., 15.5 mq. e 9.9 mq. per un totale di 131.4 mq. netti e circa 161.0 mq. lordi Inoltre vi sono due verande rispettivamente di 7.5 mq. e 8.1 mq. per un totale di 15 .6 mq.,
Il riscaldamento dell'alloggio è costituito da radiatori e tre caldaie a metano di cui una riscalda il piano terra e due l'intero piano primo, il cui scarico fumi sembra a norma. Per quanto il sottoscritto ha potuto visionare l'impianto elettrico, che risulta composto da due quadri elettrici, uno per il piano terra ed uno per il primo piano e relativo salva vita, risulta a norma, anche se non sono stati riscontrati certificati di conformità di alcun tipo. Da quanto dichiarato da colei che occupa l'immobile, madre dell'esecutato, gli impianti tecnologici sono originali e quindi datati.
L'impianto fognario è allacciato alla rete fognaria comunale, presente nella via, ed è inoltre presente una vasca condensa grassi in giardino. La funzionalità e la regolarità dovranno però essere debitamente verificati.

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d72776573f50eb8b8afdc3af98a

Al piano terra l'unità è pavimentata interamente in linoleum ad eccezione del salotto e del bagno che sono pavimentati con piastrelle in ceramica di bassa qualità, oltre a presentare quest'ultimo un rivestimento a parete. Al primo piano l' immobile è pavimentato in parte in piastrelle (bagni, cucina, soggiorno, locale di sgombero, zona pranzo ed una camera da letto) e in parte in moquette e legno (ingresso, ripostiglio, disimpegno e due camere da letto) il tutto di media qualità. Anche le due verande sono pavimentate in piastrelle di buona qualità. I doppi serramenti sono internamente in legno ed esternamente in alluminio anodizzato, entrambi con vetro semplice, mentre le porte interne sono in legno tamburato lisce, il tutto di media qualità. La struttura portante è costituita presumibilmente da muratura portante in laterizio, con spessore di circa 30 cm., finita internamente ed esternamente con intonaco civile e tinteggiatura o carta da parati. I solai sono in latero-cemento.
Lo stato di manutenzione dell'immobile è da considerarsi buono, anche se sono presenti piccoli segni di umidità al piano primo in soggiorno e nel locale di sgombero (dovute a limitate infiltrazioni dal tetto) e crepe nel lato Est (per il tombamento non adeguato). Fa parte dell'unità anche un'area esterna sistemata a piazzale e prato che ha una superficie di circa 550 mq.

7) DESTINAZIONE URBANISTICA E SITUAZIONE PROGETTUALE

Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orsago, al fine di verificare la situazione urbanistica e la presenza di progetti dei beni oggetto di stima. Dal P.R.G. attuale si evince che l'area in oggetto si trova in zona ZTO B4, dove è previsto l'intervento diretto. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico è emersa l'esistenza del progetto iniziale di costruzione con nulla osta n. 5 del 13 / 02 / 1956 e relativa abitabilità del 4 / 01 / 1957. Successivamente si è riscontrata la licenza di esecuzione (di un garage e serra) n. 27 del 9 / 10 / 1969 e la concessione in sanatoria (relativa al condono edilizio del 1985) n. 624 / 02 del 13 / 06 / 2002, che interessa lavori di ampliamento del fabbricato ad uso abitazione con ricavo di annessi residenziali e di una nuova unità abitativa al piano terra del fabbricato e modifiche prospettiche allo stesso. Infine è presente, quale ultima pratica edilizia, la C. E. n. 74 del 13 / 08 / 2002 relativa alla fusione di due alloggi per ricavo di un'unica abitazione, che può essere considerata come stato attuale approvato. Si allega la relativa documentazione rilasciata dal Comune.

8) OPERE ABUSIVE, SANABILITA' E RELATIVI COSTI

Per quanto riguarda abusi edilizi sono presenti sia al piano terra che al primo piano. Al piano terra, oltre a modifiche forometriche, sanabili con circa 500 € di sanzione vi sono problemi relativi alla destinazione d'uso e alla superficie edificata.

- DESTINAZIONE D'USO.
Attualmente il piano terra, in realtà seminterrato per circa 30 cm, pur avendo un'altezza netta di soli 2.20 ml. è usato come abitazione. Tale situazione era stata sanata con il

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d72776573f5f0ebb8b8afdc3af98a

condono sopraccitato, ma nel 2002, con la C.E. n. 74, era stata autorizzata la fusione in unica abitazione ed il piano terra era tornato accessorio residenziale. Pertanto l'attuale utilizzo è abusivo e non potendo essere sanato per questioni di altezza interna va rimosso, ripristinando la destinazione ad accessori. Il tutto sostanzialmente senza costi.

- SUPERFICI ABUSIVE.

Il ripostiglio, lavanderia e legnaia del blocco ad Est hanno una superfice lorda che risulta superiore di circa 8.00 mq. rispetto a quella approvata. Poiché siamo a confine con la strada tale abuso non può essere sanato e quindi andrebbe demolita la superfice in più. Ciò è evidentemente irrealizzabile per motivi statici e pertanto il sottoscritto per risolvere il problema ipotizza che possa essere proposta al Comune la fattibile demolizione della legnaia (di circa 18.0 mq. lordi, presente solo al piano terra) a compensazione della maggior superfice eseguita, con una spesa, compreso il trasporto in pubblica discarica, pari a circa 2.500 € ed una oblazione di circa 1.500 €. Le spese tecniche per la pratica comunale, che ricomprenderà tutti gli abusi, saranno riportate in conclusione.
Il garage era stato previsto aperto su tre lati e pertanto ciò, secondo il P. R. G., non costituisce né cubatura né superfice coperta, essendo un ampliamento inferiore del 30% del fabbricato esistente. In realtà uno dei lati è stato tamponato da un muro il che implica che il vano debba essere conteggiato come cubatura e dunque sanato integralmente. Inoltre la superficie lorda realizzata è di circa 27.0 mq. lordi, cioè 3.0 mq. in più di quelli autorizzati. La sanatoria è urbanisticamente possibile perché l'indice di fabbricabilità (pari a 1.5 mc/mq) applicato al nostro lotto (circa 750 mq.) dà luogo a una cubatura di circa 1.100 mc., valore abbastanza superiore a quella realizzata pari a meno di 1.000 mc. Tale sanatoria ha un costo di circa 3.000 € di oblazione più le citate spese tecniche.
Infine la tettoia abusiva addossata al garage, ancorché sanabile, presenta tali e tanti problemi strutturali nel renderla antisismica, che il sottoscritto ritiene, visto anche l'utilizzo attuale e la non necessità di tale manufatto, che convenga demolirla, con un costo, compreso lo smaltimento, di circa 500 €.

Al piano primo oltre a modifiche forometriche, anch'esse sanabili con i già citati 500 €, e di suddivisione di alcune vani vi sono problemi relativi alla destinazione d'uso di alcuni vani e alla superfice edificata.

- DESTINAZIONE D'USO.

Attualmente alcuni vani al piano primo sono utilizzati in maniera abusiva rispetto a quanto riportato sulla scheda catastale. Pertanto dovrà esser ripristinata la corretta destinazione d'uso. Anche la camera da letto, ottenuta tramite la divisione dello studio, non rispetta l'1/8 di superfice illuminante e dovrà essere utilizzata come ripostiglio. Infine dovrà essere realizzato un antibagno, per motivi igienico-sanitario nel locale di sgombero (perché ora usato come cucina-soggiorno) per poter sanare tale destinazione. Tali opere hanno un costo totale di circa 1.000 €.

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d727765735f0eb8b8afdc3af98a

- SUPERFICI ABUSIVE.

Al piano primo il blocco pranzo e ripostiglio ha una superfice lorda che risulta superiore di circa 3.0 mq. rispetto a quella catastale. Poiché siamo a confine con la strada tale abuso non può essere sanato e quindi andrebbe demolita la superfice in eccesso. Ciò risulta irrealizzabile per motivi statici, pertanto il sottoscritto ipotizza che possa essere proposta al Comune la già citata demolizione della legnaia al piano terra (di circa 18 mq.) per compensare sia gli 8.0 mq. del piano terra sia i 3.0 mq. del primo piano, entrambi abusivi.
La veranda presente al piano primo, di superficie pari a 8.1 mq., in corrispondenza del locale di sgombero (quello utilizzato come cucina-soggiorno) risulta probabilmente abusiva, in quanto se approvata come terrazza scoperta, essa deve essere conteggiata come cubatura edificata, in quanto vetrata. La sanatoria è urbanisticamente possibile in quanto la cubatura edificata è ben inferiore a quella realizzabile. Tale sanatoria ha un costo di circa 1.000 € di oblazione più le citate spese tecniche, che possono essere considerate pari, complessivamente, a 1.500 €.

9) STATO CATASTALE, DISPONIBILITA' E DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene risulta accatastato ai Fabbricati (2002) e corrisponde all'ultimo stato approvato ma non allo stato di fatto, né ai terreni né ai fabbricati. Pertanto l'immobile necessita di una variazione catastale al catasto terreni, oltre ad una variazione della scheda catastale urbana, la quale riporta delle altezze nette interne erronee, il tutto con una spesa di circa 2.000 €. L'immobile risulta occupato non dall'esecutato 1, ma da sua madre, figlia dell'esecutata 2 deceduta, in virtù di un contratto d'affitto registrato a Conegliano, in data 12 / 02 / 2009, al n. 612, che si allega. Tale contratto ha, come data di scadenza, il 31 / 01 / 2021 e verrà tacitamente rinnovato, salvo disdetta sei mesi prima, di quattro anni in quattro anni.
Il bene pignorato, per come è strutturato, anche impiantisticamente, ed utilizzato, non è facilmente divisibile e pertanto costituisce lotto unico.

10) PRINCIPI, CRITERIO E METODO DI STIMA

Per la valutazione immobiliare è stato considerato il " Codice delle Valutazioni Immobiliari " di Tecnoborsa (editore Flaccovio) attenendosi ai principi generali ivi contenuti.
Per quanto riguarda i Principi di Valutazione (capitolo 3) si sono considerati solo i tre seguenti, in quanto i più significativi per il caso in questione :

- Principio del prezzo : il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o, genericamente, in termini monetari.
- Principio dello scopo : il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione.

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d727765731f50eb8b8afdc3af98a

- Principio di comparazione : il giudizio di stima è comparativo (comparazione tra l'immobile oggetto di stima ad altri immobili, dal prezzo noto, con caratteristiche simili).

Per quest'ultimo principio, ai sensi del capitolo 3°, punto3.4, si sono "pesate" anche eventuali destinazioni alternative a quella residenziale, per tale immobile, non riscontrandone alcuna realizzabile o economicamente conveniente.
Per quanto riguarda il Criterio di stima (capitolo 3, punto 2.5.2.), tra i cinque criteri indicati dalla metodologia estimativa (valore di mercato, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione), quello scelto dal sottoscritto è il **valore di mercato.**
Per quanto riguarda il Metodo di stima (capitolo 7, punto 2.0), tra i tre procedimenti indicati (confronto di mercato, capitalizzazione e riproduzione deprezzato) quello preferito è il **confronto di mercato.** Base di questo metodo è l'analisi del mercato per la rilevazione di acquisti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, ottenuta anche ricorrendo ad Agenzie Immobiliari della zona ed a operatori del settore. Altre fasi del metodo sono la rilevazione dei dati immobiliari completi e la scelta delle caratteristiche immobiliari (capitolo 8, punto3.23 del Codice citato).

11) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DI VENDITA FORZATA

Per la determinazione del più probabile **valore di stima** dell'immobile, sono da tenere in considerazione anche e soprattutto le caratteristiche generali e particolari, oggettive e soggettive, siano esse positive o negative.

Relativamente alle prime, sono prese in considerazione :

1. Ubicazione in una zona tranquilla lungo una via non trafficata.
2. Elevate dimensioni dell'immobile.
3. La discreta appetibilità, pur in fase critica del mercato, per un'unità indipendente.
4. Lo stato di conservazione, che risulta buono, soprattutto per il primo piano, consente una fruizione quasi immediata del bene.

Le caratteristiche negative invece sono:

1. Ubicazione in una zona periferica del suddetto comune, con obbligato e pericoloso attraversamento della Pontebbana per il raggiungimento del centro.
2. La scarsa altezza di alcuni vani.
3. L'immobile, essendo posto al confine di proprietà e in aderenza alla strada, sia pure per il lato corto, non risulta al centro del lotto.
4. Il piano primo non è direttamente collegato con il lato Ovest del piano terra.

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d727765731f0eb8b8afdc3af98a

5. La presenza di un contratto di locazione registrato, con un affitto mensile modesto per un'immobile di queste dimensioni e finiture, che rende l'unità non immediatamente disponibile, se non tra circa due anni.
6. La presenza di umidità al piano terra e di alcune infiltrazioni dal tetto, presuppongono alcuni lavori di sistemazione.
7. Gli impianti tecnologici, da dichiarazione della persona occupante il bene, sembrano essere datati e pertanto forse necessitano di adeguamento ed ammodernamento.
8. I serramenti ed i muri esterni non isolano in maniera adeguata e pertanto causano sicuramente un costo elevato di riscaldamento.

L'importo risultante dalla quotazione del bene, con la dovuta applicazione dei tre principi di valutazione e del metodo di stima (confronto di mercato) è pertanto il criterio di stima scelto, cioè il **valore di mercato.** Si esprime secondo la seguente tabella, dove le varie superfici nette sono state modificate secondo coefficienti di ponderazione e moltiplicate per un valore commerciale unitario, che rappresenta il sunto di tutta la valutazione. Il sottoscritto non ha utilizzato la superficie lorda, ma quella netta, perché ritiene più corretto che la stima non debba essere influenzata dallo spessore dei muri esterni ed interni, per evitare che, a parità di superfici lorde, si abbiano sensibili differenze in quelle nette, dovute a spessori variabili degli stessi.
Detraendo dal valore di mercato le spese di pratiche catastali, sanatorie, di demolizione e costruzione dell'antibagno e le relative spese tecniche, si ottiene il **valore di stima.**

DETERMINAZIONE SUPERFICIE PONDERATA			
DESCRIZIONE LOCALI-DIPENDENZE-PERTINENZE	SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA
Vani accessori Piano terra (lato Ovest)	77.5	0.50	38.7
Vani accessori Piano terra (lato Est)	55.6	0.30	16.7
Abitazione Piano Primo	131.4	1	131.4
Verande	15.6	0.50	7.8
Garage	22.5	0.40	9.0
Area scoperta ad uso esclusivo	550	0.02	11.0
SUPERFICIE TOTALE PONDERATA mq.			**214.6**

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d727765735f50eb8b8afdc3af98a

Dott. Ing. Giorgio Dalla Val
studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

VALORE DI STIMA				
VALORE DI MERCATO	**mq.**	214.6	650.00€	**139.490,00 €**
SPESE PER PRATICHE CATASTALI, SANATORIE, DEMOLIZIONI E COSTRUZIONE ANTIBAGNO E SPESE TECNICHE				13.500 €
			TOTALE	**125.990,00 €**

Il richiesto **valore di vendita forzata**, deve tener conto, infine, del deprezzamento percentuale, da applicare sul valore di mercato, dovuto alle seguenti circostanze negative, che determinano maggiori oneri rispetto ad un acquisto sul mercato libero:

1. difficoltà a visionare l'immobile;
2. tempo necessario per il trasferimento del bene;
3. assenza della garanzia di vizi;
4. mancata attività di marketing.

In questa valutazione è stato ben considerato l'elemento positivo dell'esenzione, nelle procedure esecutive, da onorario notarile ed eventuali spese di intermediazione.
Tutto ciò premesso il sottoscritto ritiene che la percentuale di tale deprezzamento debba corrispondere al 23 % (ventitré per cento).
A tale importo vanno detratte le spese per pratiche catastali, sanatorie, demolizioni e costruzione antibagno.

Pertanto il valore di vendita forzata è di :

139.490,00 - (23% di 139.490,00) - 13.500,00 = 93.907,30 €

in conto tondo **94.000,00 €**
(dicasi Euro novantaquattromila, 00).

E quindi stima in **94.000,00 €** il valore dei beni pignorati, in capo all'esecutato.

Ad evasione dell'incarico conferitomi, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Conegliano 31 / 01 / 2019 Dott. Ing. Giorgio DALLA VAL

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d727765735f0eb8b8aldc3af98a

Dott. Ing. Giorgio Dalla Val
studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

ALLEGATI

- **A** Identificazione parte esecutata ed atto di acquisto.
- **B** Documentazione catastale.
- **C** P.R.G. – N. T. A. – Documentazione progettuale
- **D** Ispezione ipotecaria e contratto d'affitto
- **E** Documentazione fotografica.

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d72776573f5f0eb6b8afdc3af98a