

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 79/2017

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
STIMA DI BENI IMMOBILI**

Comune di Casier (TV)

C.T.U.: Arch. Alberto SARTORELLO
Via Avogari, 2
31100 - Treviso



INDICE

Incarico e quesito	pag. 3
Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
1. Identificazione catastale del lotto	pag. 4
2. Regolarità catastale	pag. 4
3. Confini	pag. 5
4. Relazione descrittiva dei beni	pag. 5
5. Conformità tra la descrizione attuale dei beni e il pignoramento	pag. 9
6. Utilizzazione in base allo strumento urbanistico vigente	pag. 9
7. Regolarità urbanistico-edilizia dei beni	pag. 10
8. Agibilità	pag. 11
9. Opere abusive	pag. 11
10. Divisibilità	pag. 11
11. Disponibilità e occupazione attuale dei beni	pag. 11
12. Esistenza di vincoli	pag. 11
13. Vincoli e oneri di natura condominiale	pag. 11
14. Servitù	pag. 11
15. Certificazione Energetica	pag. 12
16. Provenienza dei beni	pag. 12
17. Criteri di valutazione e di stima	pag. 12
18. Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 13
19. Stima del valore di vendita forzata	pag. 14

ELENCO ALLEGATI

Allegato A	Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
Allegato B	Atti di provenienza dei beni
Allegato C	Localizzazione dei beni
Allegato D	Documentazione fotografica
Allegato E	Documentazione catastale (visure, estratto di mappa, planimetrie)
Allegato F	Estratto dello Strumento Urbanistico vigente e N.T.O.
Allegato G	Titoli edilizi
Allegato H	Certificato di Abitabilità

Scheda sintetica





TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 79/2017

PERIZIA IMMOBILIARE E RELAZIONE DI STIMA

INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto, Sartorello Arch. Alberto, libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1149, con studio in Treviso, via Avogari, n. 2, tel. 3281014307, mail pec alberto.sartorello@archiworldpec.it, nominato C.T.U. dall'III.mo G.E. Dott. Marco Saran, relativamente alla causa in epigrafe, in data 03/05/2019, ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 19 maggio 2019.

Accettato l'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, espletate le necessarie indagini e verifiche, il sottoscritto ha redatto il presente elaborato tecnico-estimativo, basandosi su quanto acquisito agli atti, su quanto verificato durante le visite in loco e sulle informazioni raccolte nel mercato immobiliare locale.

In riferimento ai chiarimenti richiesti, lo scrivente procedeva all'acquisizione della documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico, attraverso indagini e ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, ove, tra l'altro, acquisiva le mappe censuarie e le planimetrie catastali necessarie per la corretta identificazione dei beni, presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Casier, presso le agenzie immobiliari locali e presso il compendio immobiliare stesso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Verificata la documentazione acquisita, il C.T.U. provvedeva al reperimento, presso i competenti uffici, dei documenti necessari all'espletamento della perizia.

L'esperto predisponeva, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., sulla base del Certificato Notarile in atti, nonché sulla base degli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli (**Allegato A**).





Si è provveduto all'acquisizione degli atti di provenienza dei beni presso la segreteria dello studio del Notaio Dott. Acconcia Oleg Nicola di Treviso. **(Allegato B)**.

L'inizio delle operazioni peritali, con sopralluogo dei beni, è stato possibile il giorno 30/09/2019 sui luoghi di causa, alla presenza di Aste 33 srl, Custode nominato.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO

Gli immobili, ubicati nel Comune di Casier (TV), Piazza Pietro Nenni n. 4, risultano così di seguito attualmente censiti presso l'Agenzia del Territorio di Treviso **(Allegato E)**:

Per la quota di 1/1 della piena proprietà

COMUNE DI CASIER (TV)

Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 1

- **M.N. 347 sub 12, Piazza Pietro Nenni n. 4**, piano T-3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale m² 110 (abitazione), rendita euro 704,96;
- **M.N. 347 sub 2**, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 13, superficie catastale m² 13 (garage), rendita euro 35,58;

oltre alle quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni come per legge.

Si precisa che il sedime del fabbricato di cui fanno parte le suddette unità è identificato al Catasto Terrami del Comune di Casier, Foglio 9, dal mappale 644, Ente Urbano di ha 00.02.63, mentre l'area scoperta comune del complesso condominiale è identificata con il mappale 643, Ente Urbano di ha 00.17.54, giusta tipo mappale del 02/08/1973, n. 433.

Per l'identificazione delle unità immobiliari, si fa espresso riferimento alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio in data 02/12/1993, prot. n. 11739 per l'abitazione (sub 12), e in data 21/01/1972 prot. n. 396-1 per il garage (sub 2). **(Allegato E)**

2. REGOLARITÀ CATASTALE

In esito alle verifiche esperite presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, sotto il profilo catastale i beni risultano correttamente identificati. Le planimetrie catastali dei beni risultano corrispondenti allo stato dei luoghi e ai titoli edilizi rilasciati in atti presso il Comune di Casier (TV).





3. CONFINI

Sub 12 (abitazione 3° piano e magazzino piano terra):

- a nord, est ed ovest con area scoperta comune;
- a sud con atrio e scala comune;

Sub 2 (garage piano terra):

- a nord con sub 11 e sub 13 (altra proprietà);
- a sud con sub 1 (garage altra proprietà);
- a ovest con sub 5 (garage altra proprietà);

Con riferimento alla mappa acquisita presso il Catasto Terreni (Foglio 9) di Treviso:

Particella 644 (sedime fabbricato):

a nord, est, sud e ovest con particella 643 (area scoperta comune);

Particella 644 (area scoperta comune):

a nord con particelle 1633, 450 e 422;

a est con particella 646;

a sud con particelle 646 e 1683;

ad ovest con particella 1686.

(Allegato E)

4. RELAZIONE DESCRITTIVA DEI BENI

Localizzazione e ubicazione degli immobili

L'immobile è ubicato nel Comune di Casier (TV), al civico n. 4 di Piazza Pietro Nenni, zona residenziale a circa 6 km a sud-est del Comune di Treviso al quale è collegata mediante la principale Strada Provinciale SP 67 Via S. Antonino, asse viario di collegamento, più a sud, anche con il Comune di Casale sul Sile (TV). L'area, ben collegata ai comuni vicini dal sistema di trasporto pubblico, si trova nel cuore del paese, a ridosso delle principali attrezzature di carattere collettivo (scuole, impianti sportivi, edificio di culto, aree verdi pubbliche) e dei principali servizi di prima necessità (negozi, farmacia, ambulatori, etc). Si rileva anche che la zona riveste una certa importanza sotto il profilo naturalistico ambientale per la presenza del vicino Parco del Sile, corso d'acqua lungo la cui riva ovest si sviluppa il percorso ciclopedonale (Alzaia) che collega Comune di Casier con Treviso, verso nord, e con Jesolo e la laguna veneta in direzione sud-est. **(Allegato C)**



Tipologia

Trattasi di un'unità immobiliare residenziale di tipo economico-popolare, facente parte di un piccolo condominio senza ascensore di complessivi n. 6 alloggi edificato tra il 1968 e il 1970 dall'allora G.E.Scal (poi Istituto Autonomo Case Popolari). Essa si compone di un appartamento al piano terzo, e di un garage e un magazzino al piano terra. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, dispone di un'area scoperta comune alla quale si accede da Piazza Pietro Nenni per tramite di accesso condominiale carraio e pedonale.

Composizione e caratteristiche dimensionali

Il compendio immobiliare, con esposizione su tre lati (nord, est ed ovest), si articola al piano terra e al piano terzo, ed è così composto:

Piano terra: Magazzino (m² 8.00), garage (m² 12.10). L'altezza interna dei locali misura ml 2.20.

Piano 3°: ingresso (m² 5.55), soggiorno (m² 19.10), cucina (m² 7.00), corridoio (m² 4.00), camera (m² 8.50), camera (m² 13.45), camera (m² 15.50), bagno (m² 4.10), bagno (m² 2.20), veranda ovest (m² 4.60), ripostiglio (m² 1.90), terrazza ovest (m² 2.90), terrazza nord (m² 6.65). L'altezza interna dei locali misura ml 2.85.

Si precisa che i dati riportati tra parentesi si riferiscono alle superfici **interne nette** dei locali, ovvero superfici calpestabili misurate al netto dei divisori interni e dei muri perimetrali.

TABELLA SUPERFICI NETTE DEI LOCALI			
Piano	Vano	Sup. nette dei vani (m²)	Totale sup. netta (m²)
Terra	Magazzino	8.00	20.10
	Garage	12.10	
Terzo	Ingresso	5.55	85.90
	Soggiorno	19.10	
	Cucina	7.00	
	Corridoio	4.00	
	Camera	8.50	
	Camera	13.45	



	Camera	15.50	
	Bagno	4.10	
	Bagno	2.20	
	Veranda ovest	4.60	
	Ripostiglio	1.90	
	Terrazza ovest	2.90	9.50
	Terrazza nord	6.60	

Superfici utili

Superficie utile abitabile = m² 84.00

Superficie utile locali accessori (Magazzino piano terra+ ripostiglio) = m² 9.90

Superficie garage = m² 12.10

Superficie terrazze = m² 9.50

Superfici lorde (commerciali):

Superficie locali accessori (Magazzino p.t. + ripostiglio p.3°): m² 13,20

Superficie Garage: m² 13,60

Superficie locali abitabili: m² 102,30

Principali caratteristiche costruttive

- **Fondazioni:** in conglomerato cementizio armato.
- **Strutture portanti verticali:** costituite da telaio e travi in conglomerato cementizio armato e tamponamenti laterali in laterizio di bimattoni comuni.
- **Strutture orizzontali (solai):** la struttura portante orizzontale è costituita da solai in laterocemento del tipo a travetti prefabbricati con interposta pignatta in laterizio e sovrastante cappa in cls.
- **Pareti divisorie interne:** in laterizio con intonaco civile su ambo i lati.

Finiture esterne del complesso condominiale

- Muri perimetrali: il basamento del piano terra è caratterizzato da laterizio facciavista in discreto stato, mentre le pareti dei piani superiori sono finite con intonaco civile, complessivamente in mediocre stato manutentivo. Non si ravvisano lesioni strutturali significative.



- Il manto di copertura è costituito da coppi di laterizio.

Finiture interne:

- Pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato nella zona giorno, in cucina, nel bagno, e nelle camere complessivamente in mediocre stato e di modesta qualità.
- Pareti e rivestimenti: i bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle di gres in mediocre stato e di modesta qualità. Le pareti degli altri locali sono finite con intonaco civile, complessivamente in cattivo stato. Non si rilevano particolari lesioni strutturali, mentre sono presenti in alcune zone sfogliamenti e distacchi dell'intonaco per probabili infiltrazioni di umidità e scarsa ventilazione dei locali. Le finiture sono decisamente di tipo economico.
- Porte interne: in legno, in cattivo stato di conservazione.
- Serramenti (finestre): in legno, privi di vetrocamera, di tipo economico risalenti all'epoca della costruzione dell'edificio. La veranda ovest, comunicante con la cucina, è chiusa da serramento in alluminio anodizzato risalente al 1975, anno della sua realizzazione.
- Bagno: con vasca da bagno e sanitari modesti.

Dotazioni impiantistiche:

- Impianto elettrico: è indipendente, con proprio quadro generale e contatore ubicati su vano tecnico condominiale al piano terra. L'unità immobiliare è dotata di impianto di illuminazione di emergenza con lampade alimentate a batteria.
- Impianto di riscaldamento e idrico-sanitario: l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia alimentata a gas ubicata nella veranda ovest e con radiatori di tipo tradizionale. La caldaia risulta obsoleta, da sostituire.
- Adduzione gas: l'unità immobiliare risulta servita dalla rete pubblica di distribuzione del gas che alimenta sia la caldaia sia la cucina.
- Impianto di condizionamento: l'immobile è dotato di impianto di condizionamento con n. 1 unità interna ubicata nel corridoio della zona notte e con unità motocondensante esterna ubicata a parete in una delle terrazze;
- Impianto telefonico: indipendente;
- Smaltimento acque reflue: l'immobile risulta allacciato alla rete pubblica di smaltimento dei reflui.





- Approvvigionamento idrico: l'immobile risulta allacciato all'acquedotto comunale con contatore ubicato nel vano tecnico comune posto al piano terra.
- Impianto citofonico: l'unità è dotata di impianto citofonico;
- Impianto antintrusione: l'immobile non è dotato di impianto antintrusione.
- **Ascensore: l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare è privo di ascensore**

Stato di conservazione

I beni, nel loro complesso, presentano finiture di tipo economico decisamente modeste e in scadente stato di conservazione, tutte più o meno risalenti all'epoca della costruzione dell'immobile. Si segnala lo sfogliamento e il distacco di porzioni di intonaco in alcune zone per la presenza di umidità probabilmente dovuto ad una scarsa ventilazione dei locali e alla presenza di infiltrazioni di umidità. Non si rilevano lesioni strutturali significative. Anche il complesso condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, così come gli spazi comuni, sono modesti e mediocrementemente conservati.

Si segnala infine che il complesso condominiale risulta privo di ascensore e gli impianti necessitano di adeguamenti per la loro messa a norma in conformità alle vigenti norme in materia.

5. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E IL PIGNORAMENTO

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento e dei contenuti del certificato notarile ventennale a firma del Notaio Dott. Antonio D'Urso di Treviso, nonché della documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile, risulta che la consistenza e la descrizione degli immobili contenute nell'atto di pignoramento corrispondono alla descrizione catastale dei beni pignorati. Pertanto gli attuali dati catastali, confini e numero civico consentono la corretta identificazione dei beni pignorati, ai quali compete anche la proporzionale quota di comproprietà delle parti e consistenze condominiali di uso comune, come per legge.

6. UTILIZZAZIONE IN BASE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Sotto il profilo urbanistico, i beni ricadono su area classificata dal vigente Strumento Urbanistico (Piano degli Interventi – Variante 7^a) ZONA "B" – "Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate", disciplinata dall'art. 22 delle N.T.O. All'interno di dette aree, per l'unità in questione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia che si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) **(Allegato F)**





Dall'analisi degli strumenti di piano, l'area su cui insiste il fabbricato non risulta soggetta ad alcun tipo vincolo.

Si ricorda che il Comune di Casier ricade **in zona sismica 3**, ovvero in zona **con pericolosità sismica bassa**, come indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003. Non risulta che il complesso condominiale abbia subito interventi di adeguamento alle vigenti disposizioni normative in materia sismica.

7. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA DEI BENI

In esito alle verifiche esperite c/o gli archivi dell'ufficio Attività Edilizia e Urbanistica del Comune di Casier (TV), i beni sono stati regolarmente edificati in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 64/68 , del 14/05/1968, giusta istanza della GESCAL (Gestione Case Lavoratori) presentata presso il Comune di Casier in data 04/05/1968, prot. n. 2527 per "la Costruzione di due fabbricati ad uso abitazioni popolari";
- Concessione edilizia in sanatoria (Condomo edilizio), pratica n. 399/86 rilasciata in data 05/02/1994, giusta domanda presentata presso il Comune di Casier in data 26/04/1986, prot. n. 2847 per l'esecuzione dei lavori di chiusura del terrazzo con veranda chiusa con serramento vetrato in alluminio anodizzato. **(Allegato G)**

8. AGIBILITA'

In esito alle verifiche eseguite presso il Comune di Casier, il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta abitabile a seguito di rilascio dell'"Autorizzazione di Abitabilità" in data 25/08/1970 – Rif. Prat. n. 64/68, giusta istanza dell'Istituto Autonomo Case Popolari in data 18/08/1968 **(Allegato H)**

9. OPERE ABUSIVE

Sotto il profilo urbanistico-edilizio non si riscontrano difformità e/o abusi edilizi. Lo stato di fatto dei beni oggetto di perizia risulta conforme a quanto regolarmente autorizzato con i titoli edilizi di cui al precedente paragrafo 7.





10. DIVISIBILITA'

Premesso che il compendio immobiliare è composto da abitazione al piano terzo con annessi garage e magazzino al piano terra, e risulta in piena proprietà degli esecutati per la quota di 1/1, lo stesso compendio per conformazione, dimensionamento e dotazioni tecnologiche risulta non divisibile in natura, formando di conseguenza un LOTTO UNICO DI VENDITA.

11. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI – OCCUPAZIONE ATTUALE DEI BENI

L'immobile risulta attualmente occupato dagli esecutati. Si segnala la presenza di minori.

12. ESISTENZA DI VINCOLI

Dall'analisi dei vigenti strumenti di piano, l'area su cui sorge il fabbricato non è sottoposta a tutela paesaggistico/ambientale, ai sensi del D. Lgs. 42/2004, né risulta essere gravata da altri tipi di vincolo.

13. VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Attualmente il complesso condominiale non è gestito da un amministratore. Le spese relative alle parti condominiali di uso comune vengono gestite in base ad accordi tra i condomini, i quali provvedono in prima persona alle pulizie delle scale e alla manutenzione ordinaria delle aree scoperte.

La proprietaria riferisce di sostenere le sole spese dell'energia elettrica delle parti comuni (androne d'ingresso e vano scale) per un importo di circa 12,00 €/mese, ovvero per un importo di circa 150,00 euro/anno.

Nell'Atto di Compravendita a firma del Notaio Nicola Acconcia e nel quadro "D" della relativa nota di trascrizione, viene richiamato il Regolamento di Condominio depositato con atto in data 26/10/1967, rep. n. 25712 ai rogiti del Notaio Luigi di Francia di Conegliano e trascritto in data 24/11/1967 ai numeri 19180/17027.

14. SERVITU'

Il compendio immobiliare, da quanto si evince dall'atto di acquisto, viene ceduta a corpo nello stato di fatto e diritti in cui attualmente si trova, con le relative pertinenze, dipendenze, adiacenze accessori e accessioni, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con ogni diritto, uso, ragione ed azione inerente.





I beni, per quanto si rileva dalla visura catastale, non sono gravati da diritti demaniali, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

15. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che non esiste un certificato. In base al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Marco Saran, il sottoscritto Esperto provvederà, se necessario, alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica a valle dell'aggiudicazione del bene.

16. PROVENIENZA DEI BENI

I beni sono pervenuti agli attuali proprietari, per la quota di ½ ciascuno, in forza dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita a ministero del Notaio Dott. Acconcia Oleg Nicola di Treviso, in data 18/07/2007, rep. n. 101759, trascritto presso la l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso in data 31/07/2007 ai nn. 37224/20861; **(Allegato B)**

Gli stessi beni erano pervenuti ai precedenti proprietari in forza dei seguenti atti:

- Denuncia di Successione registrata a Treviso al n. 569 volume 2007 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 03/08/2007 ai nn. 42074/23525;
- Denuncia di Successione registrata a Treviso al n. 7 volume 980 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 20/03/2006 ai nn. 13103/7659;
- Atto di Compravendita a ministero del Notaio Dott. Ciro Telese in data 10/11/1977, rep. n. 199046, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 30/11/1977 ai nn. 22007/18540.

17. CRITERI DI VALUTAZIONE E DI STIMA DEI BENI

A fronte delle considerazioni in precedenza esposte in merito:

- Alla connotazione della località e dell'area in cui è ubicato l'immobile;
- Alla localizzazione dell'immobile nel contesto del territorio;
- Alle caratteristiche del sito, collegamenti alla viabilità, presenza di attrezzature e servizi;
- Alla connotazione tipologica e architettonica dei beni;
- Alle caratteristiche dimensionali, distributive e formali proprie dei beni immobiliari;
- All'età, alla vetustà e allo stato generale degli immobili;



- Alla qualità dei materiali e delle finiture esterne ed interne;
- Allo stato degli impianti;
- Alla commerciabilità dell'immobile

sulla scorta di tali requisiti, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni immobiliari, e tenuto conto dei dati della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la stima del presente lotto si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, attraverso l'adozione del metodo sintetico consistente nell'applicazione del **parametro €/mq** determinato attraverso comparazione e ponderati raffronti con beni aventi analoghe e simili caratteristiche, il tutto con riferimento ai normali valori di mercato della zona in cui i beni sono ubicati. Pertanto, sulla scorta di quanto sopra, e precisando che la valutazione e la stima dei beni si riferiscono al diritto reale e allo stato in cui essi si trovano, il sottoscritto perito stima cautelativamente che il più probabile valore di mercato dei beni e del lotto sia il seguente:

18. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Tabella calcolo superfici commerciali ragguagliate			
Tipologia	Superficie lorda (mq)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale ragguagliata (mq)
Abitazione	102,30	1,00	102,30
Magazzini	13,20	0,50	6,60
Garage	13,60	0,50	6,80
Terrazze	9,50	0,25	2,37
Sommano	138,60		118,97

Stima del valore di mercato		
Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore di mercato del lotto
Mq 119,00	550,00 €/mq	65.450,00 €

(diconsi sessantacinquemilaquattrocentocinquanta/00 cent.)





19. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Determinato il valore di mercato del compendio immobiliare, si attribuisce un coefficiente di procedura pari a 0,80 che riduce del 20% il valore stimato in considerazione del deprezzamento dettato dalla vendita forzata.

Per quanto sopra, il valore a base d'asta per la vendita forzata del **LOTTO** viene così determinato:

Euro 65.450,00 x 0,80 = euro 52.360,00 arrotondati a euro **52.000,00**.

Pertanto il sottoscritto, in esito al mandato conferitogli, stima che il **LOTTO**, costituito dai beni come individuati al paragrafo 1 della perizia, alla data della presente stima, abbiano un valore per la vendita forzata di complessivi **euro 52.000,00** (diconsi euro cinquantaduemila/00 cent.).

Quanto precede ad evasione dell'incarico conferito.

Treviso, addì 18 ottobre 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Alberto Sartorello

