TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI | ***Es. Imm. n. 64/2018***

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **64/2018**, promossa da: | ***G.E. dr. M. Saran***

Credito Cooperativo-Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop, con sede legale in Fanzolo di Vedelago (TV), rappresentata e difesa dallo Studio Legale Avv. Stefani di Montebelluna (TV).

C O N T R O

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI

INCARICO

Al sottoscritto dr. Gianni Dotto, libero professionista con Studio in Istrana (TV) e Susegana (TV), a seguito della nomina conferita dal G.E. dr. Marco Saran in data 08.11.2019, venivano assegnati i quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. C.P.C. e al D.L. n. 83/2015, secondo le istruzioni allegate al verbale di giuramento.

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso rep. n. 69 del 10.01.2018, trascritto a Treviso in data 01.02.2018 ai nn. 3646/2798, il [redacted] risulta intestatario, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Castelfranco Veneto (TV), Via Molino di Ferro:

Catasto Fabbricati - sez. G foglio 2 (foglio 46 del Catasto Terreni):

- mappale n. 30 sub 10, abitazione categoria A/3, piano T-1-S1, consistenza vani 5,5;
- mappale n. 30 sub 12, autorimessa categoria C/6, piano T, consistenza

Firmato Da: DOTTO GIANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4426d483b678d806

mq. 29.

Il [redacted] risulta inoltre intestatario, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Castelfranco Veneto (TV), Via Molino di Ferro:

Catasto Fabbricati - sez. G foglio 2 (foglio 46 del Catasto Terreni):

- mappale n. 422, natura F/1 (area urbana), consistenza mq. 60;
- mappale n. 30 sub 8, natura F/1 (area urbana), consistenza mq. 398.

Catasto Terreni - foglio 46:

- mappale n. 261, consistenza centiare 18
- mappale n. 263, consistenza centiare 26
- mappale n. 425, consistenza centiare 34
- mappale n. 427, consistenza are 1 centiare 02
- mappale n. 430, consistenza centiare 3

PRECISAZIONI

- I mappali n. 461 e n. 428 (unificati nel mappale n. 496), sono stati stralciati dal pignoramento;
- i mappali n. 425, n. 427, n. 422, n. 261 e parte del mappale n. 30 sono di fatto costituiti dal sedime della viabilità di accesso agli immobili in oggetto e ad altre unità immobiliari (mappali n. 495 e n. 496);
- i due piccoli manufatti indicati in mappa del Catasto Terreni rispettivamente all'interno del mappale n. 30 ed in corrispondenza del mappale n. 422, al sopralluogo risultavano inesistenti;
- l'area scoperta di cui al sub 8 del mappale n. 30 costituisce di fatto un'unica pertinenza scoperta con i mappali n. 421, n. 426 e n. 424, non oggetto di pignoramento.

Firmato Da: DOTTO GIANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4426d483b678d806

QUOTE DI COMPROPRIETÀ SULLE PARTI COMUNI

E' compresa la comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili, ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra cui in particolare il sub 8 del mappale n. 30.

ACCESSIBILITÀ

I suindicati immobili sono accessibili da una laterale di Via Molino di Ferro, attraverso cancello carrabile motorizzato e cancello pedonale.

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue relativamente all'incarico conferito, specificando che per gli immobili oggetto di esecuzione si propone la formazione di un lotto unico.

LOTTO UNICO

1 - UFFICIO DEL TERRITORIO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI - Comune di Castelfranco Veneto - foglio G/2 (foglio 46 del Catasto Terreni):

- mappale n. 30 sub 10, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita € 539,70, Via Molino di Ferro,9 piano S1-T-1;
- mappale n. 30 sub. 12, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 29, rendita € 101,85, Via Molino di Ferro,9 piano T.
- mappale n. 30 sub. 8, categoria F/1 (area urbana), consistenza mq. 398, Via Molino di Ferro, 9.
- mappale n. 422, categoria F/1 (area urbana), consistenza mq. 60, Via Molino di Ferro, 9.

CATASTO TERRENI - Comune di Castelfranco Veneto - foglio 46:

- mappale n. 261, categoria R (area rurale), consistenza centiare 18

Firmato Da: DOTTO GIANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4426d483b678d806

- mappale n. 263, categoria T (terreno), consistenza centiare 26
- mappale n. 425, categoria T (terreno), consistenza centiare 34
- mappale n. 427, categoria T (terreno), consistenza are 01 centiare 02
- mappale n. 430, categoria T (terreno), consistenza centiare 3

CONFINI

Catasto Fabbricati:

- il mappale n. 30 sub 8 confina da nord ed in senso orario con m.n. 430, m.n. 214, m.n. 263, altra unità (sub 9) altra ditta, sub 10, m.n. 264, m.n. 261, m.n. 43, m.n. 422, m.n. 421, altra unità (sub 11) altra ditta, sub 12;
- il mappale n. 30 sub 10 confina da nord ed in senso orario:
  - al piano terra con altra unità (sub 9) altra ditta, mappale n. 116, sub 8
  - al piano primo con affaccio su sub 8 e mappale n. 116
  - al piano interrato con sub 8 ed altra unità (sub 11) altra ditta
- il mappale n. 30 sub 12 confina da nord ed in senso orario con sub 8 ed altra unità (sub 11) altra ditta.

Catasto Terreni:

- il mappale n. 30 del foglio 46 Catasto Terreni confina da nord ed in senso orario con i mappali di cui ai nn. 430, 214, 263, 116, 264, 261, 43, 422, 421;
- il mappale n. 422 del foglio 46 Catasto Terreni confina da nord ed in senso orario con i mappali di cui ai nn. 421, 30, 43, 427, 426;
- il mappale n. 261 del foglio 46 Catasto Terreni confina da nord ed in senso orario con i mappali di cui ai nn. 116, 43, 30;
- il mappale n. 263 del foglio 46 Catasto Terreni confina da nord ed in senso orario con i mappali di cui ai nn. 94, 30;
- il mappale n. 425 del foglio 46 Catasto Terreni confina da nord ed in

Firmato Da: DOTTO GIANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4426d483b678d806

senso orario con i mappali di cui ai nn. 424, 427, 620, 495, 496;

- il mappale n. 427 del foglio 46 Catasto Terreni confina da nord ed in senso orario con i mappali di cui ai nn. 426, 422, 620, 425;

- il mappale n. 430 del foglio 46 Catasto Terreni confina da nord ed in senso orario con i mappali di cui ai nn. 94, 30, 429.

2 - UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

TITOLO DI PROVENIENZA

L'acquisizione da parte dell'esecutato dei suddetti mappali è avvenuta per:

- atto di cessione quote di comproprietà in data 02.11.1968 n. 32518 rep. Notaio Francesco Chiavacci di Castelfranco Veneto;

- atto di compravendita in data 31.10.1983 n. 72458 di rep. del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto;

- atto di permuta in data 01.12.1989 n. 67499 di rep. del Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto;

- atto di divisione parziale in data 29.04.1994 n. 108614 di rep. del Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto.

(vedasi ***allegato n. 1***).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A carico degli immobili sopra individuati risultano a tutto il 01.02.2018 le sotto elencate formalità pregiudizievoli:

A - ISCRIZIONI

1 - Iscrizione n. 13222/2234 in data 20/04/2017

a favore: Credito Trevigiano-Banca di Credito Cooperativo Soc. coop. con sede in Fanzolo di Vedelago (TV), a titolo: *ipoteca giudiziale* in data

Firmato Da: DOTTO GIANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4426d483b678d806

18/04/2017;

contro: [redacted] per la piena proprietà.

B - TRASCRIZIONI

1- *Trascrizione n. 3646/2798 in data 01/02/2018*

a favore: Credito Trevigiano-Banca di Credito Cooperativo Soc. coop. con sede in Fanzolo di Vedelago (TV);

contro: [redacted], per la piena proprietà, a titolo: *verbale di pignoramento immobiliare* rep. n. 69 in data 10/01/2018 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso.

3 - DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO

Gli immobili in esecuzione sono rappresentati da un'unità immobiliare ad uso abitativo (sub 10) posta al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra comprendente altra unità ad uso abitativo al piano terra, con scoperto comune di pertinenza (sub 8) dove è edificato un volume accessorio ad uso autorimessa con piano interrato ad uso cantina e ripostiglio, suddiviso in due unità, di cui una oggetto di stima (sub 12).

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Gli immobili in oggetto sono ubicati in località San Floriano del Comune di Castelfranco (TV), in Via Molino di Ferro; alcuni servizi pubblici e privati sono ubicati nella medesima frazione o nelle vicinanze e per il resto nel capoluogo, che dista 5.000 m. circa.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Unità abitativa (mappale n. 30 sub 10)

Epoca di costruzione: sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico comunale la prima costruzione del fabbricato risale agli anni 1966-

Firmato Da: DOTTO GIANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4426d483b678d806

1968, con successive demolizioni, ristrutturazioni ed ampliamenti di cui alle pratiche edilizie allegate (***allegato n. 2***),

Prospicienza dell'unità immobiliare: il prospetto principale (sud) è rivolto verso l'area di pertinenza e l'accesso pedonale/carraio, il prospetto nord verso scoperto di pertinenza ed altra proprietà, il prospetto est è in aderenza ad altra unità immobiliare, il prospetto ovest è rivolto verso scoperto di pertinenza ed accessorio ad uso autorimessa.

Tipologia e composizione.

L'unità immobiliare è disposta al piano primo ed è costituita da vano scale di accesso dall'esterno, corridoio-disimpegno, cucina-pranzo, bagno, n. 2 camere, stanza lavoro, poggiolo. L'unità dispone anche di un vano accessorio separato adibito a cantina e ripostiglio, ubicato al piano interrato dell'accessorio ad uso autorimessa.

Le FINITURE dell'immobile sono di tipo economico, da considerarsi comunque ordinarie in rapporto a tipologia ed epoca di costruzione.

DISPONIBILITÀ: l'immobile risulta occupato dall'esecutato con la moglie.

CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' UNITA' ABITATIVA.

COMPOSIZIONE E DIMENSIONI (SUPERFICIE UTILE)

LIVELLO DI PIANO: piano primo

- corridoio-disimpegno: mq. 11
- cucina-pranzo-soggiorno: mq. 21,28
- bagno: mq. 5,10
- camera doppia: mq. 19,20
- camera doppia: mq. 19,24
- stanza lavoro: mq. 16,78

Firmato Da: DOTTO GIANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4426d483b678d806

- balcone: mq. 8,80

LIVELLO DI PIANO: piano terra ed interrato

- bagno-lavanderia: mq. 10
- cantina: mq. 24
- ripostiglio-sottoscala: mq. 6,50

Vano scala di accesso dall'esterno all'unità abitativa: mq. 5,25

Vano scala di accesso al piano interrato: mq. 5,20

Superficie utile complessiva mq. 133 circa, esclusi vani scala e balcone

Superficie lorda complessiva mq. 182 circa.

L' ALTEZZA media dei vani del piano primo è di m. 2,78, del piano interrato è di m. 2,48, l'altezza della lavanderia al piano terra varia da m. 2,67 a m. 1,70.

Le FINITURE dell'unità immobiliare risultano in generale di ordinaria fattura.

Si segnalano: tinteggiatura a tempera anche colorata alle pareti, con elementi decorativi, rivestimento delle pareti del bagno, della lavanderia e della zona cottura in piastrelle di ceramica. Pavimentazione delle camere e della stanza lavoro in parquet, in piastrelle di ceramica di ordinaria e varia fattura nei restanti vani.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in legno con finestre e porte-finestra in legno-vetro e con controfinestre e controporte in vetro-alluminio.

Le porte interne sono in legno o legno-vetro.

Lo STATO DI CONSERVAZIONE è da considerarsi nel complesso buono.

Impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale installata nel bagno ed alimentata a gas metano, con caloriferi a muro. I vani separati adibiti a bagno-lavanderia, cantina e ripostiglio hanno riscaldamento

Firmato Da: DOTTO GIANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4426d483b678d806

autonomo.

Impianto elettrico verosimilmente a norma, anche se obsoleto.

Impianto idrico-sanitario approvvigionato da acquedotto. Il bagno è dotato di vasca, lavabo, bidet e wc; il bagno-lavanderia è dotato di box doccia, lavabo, bidet e wc.

Impianto fognario con recapito finale in vasca a tenuta e svuotamento periodico.

Si segnala anche impianto di climatizzazione.

Autorimessa (mappale n. 30 sub. 12)

Si premette e specifica che l'unità immobiliare si trova al piano terra del volume edilizio accessorio che comprende anche i vani precedentemente descritti (bagno-lavanderia, cantina, ripostiglio). La costruzione è stata realizzata successivamente al fabbricato ad uso abitativo, specificatamente negli anni 1993-96.

La superficie interna utile è di mq. 26, considerando che circa 5 mq. sono occupati dal vano scale (superficie lorda mq. 32), l'altezza è pari a m. 2,67. L'unità immobiliare, che comunica internamente sia con il piano interrato che con il bagno-lavanderia, ha accesso dall'area comune di cui al sub. 8, è dotata di portone basculante metallico con porta pedonale, due fori finestra sul prospetto nord chiusi da finestre in legno e vetro-camera e scuri in legno, pavimento in piastrelle di ceramica ed impianto elettrico.

Area scoperta di pertinenza (mappale n. 30 sub 8, mappali n. 263 e n. 430)

I due corpi di fabbrica insistono su uno scoperto di mq. 400 circa recintato su tre lati ed accessibile da un doppio cancello carrabile e pedonale,

Firmato Da: DOTTO GIANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4426d483b678d806

mentre il confine ovest non è materializzato.

L'area è in parte pavimentata con betonelle, in parte ricoperta con ghiaino e per il resto tenuta a verde.

4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA.

Dalle indagini svolte presso l'Uff. Tecnico comunale e dagli accertamenti e rilievi effettuati, è emerso quanto segue.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al vigente strumento urbanistico comunale, l'area su cui insiste l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea C1 a destinazione residenziale, di cui all'art. 68 delle Norme Tecniche Operative.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Uff. Tecnico comunale risultano le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili del lotto (***vedasi allegato n. 2***):

- autorizzazione per costruzioni edili n. 63/66 del 15.03.1966 per costruzione di casa urbana, con demolizione preesistenza;
- certificato di abitabilità-agibilità di nuovo fabbricato ad uso abitazione prot. n. 63 del 30.09.1968;
- concessione in sanatoria (condono) prot. 18706 del 22.01.1993 per ricavo di due appartamenti e costruzione di centrale termica con magazzino-cantina;
- concessione edilizia n. 27810 del 05.04.1993 per ampliamento e modifiche interne di fabbricato d'abitazione;
- concessione edilizia n. 03392 del 03.06.1994 per variante in corso d'opera ampliamento e modifiche interne abitazione;
- certificato di abitabilità-agibilità prot. n. 35769 del 11.01.1995 (solo per

Firmato Da: DOTTO GIANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4426d483b678d806

garage e piano interrato).

CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

Ad una lettura comparata della situazione di fatto, rilevata mediante sopralluoghi e misurazioni, e delle pratiche edilizie e catastali in possesso, si evidenzia quanto segue: le unità immobiliari in oggetto non evidenziano sostanziali difformità, pur con le seguenti specificazioni:

- il certificato di abitabilità-agibilità di cui al prot. 35769 del 10.01.1995 si riferisce esclusivamente ai vani ricavati con la costruzione del corpo adibito a garage e piano interrato;
- il certificato di abitabilità-agibilità di cui al prot. 63 del 30.09.1968 si riferisce al fabbricato realizzato con licenza n. 63/66 del 15.03.1966, costituito da un'unica unità abitativa articolata su due piani, di cui il primo piano costituisce l'attuale unità abitativa oggetto di stima;
- successivamente con concessione in sanatoria (condono) prot. n. 18706 del 22.01.1993 viene regolarizzata la trasformazione del fabbricato in due unità abitative distinte, per le quali formalmente non risulta agli atti certificato di abitabilità;
- la giurisprudenza in materia afferma che non vi è automatica corrispondenza tra condono ed abitabilità-agibilità, la quale dipende dalla salubrità e sicurezza degli ambienti;
- nel caso specifico, l'unità in esame presenta di fatto i fondamentali requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa (altezze, rapporti aeroilluminanti , ecc.) , pertanto è sostanzialmente dotata di abitabilità , la quale deve solo essere provata e dichiarata formalmente.

5 - PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Firmato Da: DOTTO GIANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4426d483b678d806

Il mandato affidato al sottoscritto C.T.U., porta ad individuare nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare nella risoluzione del quesito estimativo. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce i principali valori in funzione dello scopo della stima, fra i quali il più importante è il valore di mercato (Market Value) che si riferisce al prezzo di mercato quale incontro tra domanda ed offerta. Lo stesso Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce anche i diversi procedimenti di stima, tra cui in particolare quello definito Market Comparison Approach (M.C.A.) che consiste nel confronto diretto tra il bene oggetto di stima (subject) ed altri beni simili, detti comparabili, di cui occorre necessariamente conoscere le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto i recenti prezzi di compravendita, metodo che presuppone quindi un'attenta ed approfondita analisi del mercato immobiliare locale, basata su dati reali ricavati da interviste ad operatori immobiliari e soprattutto dagli atti di compravendita.

Anche nel caso in esame si è fatto ricorso a tale procedimento comparativo sintetico - parametrico, sulla scorta di indagini compiute che hanno permesso di individuare i prezzi di mercato praticati per beni simili. In particolare sono stati presi in esame due comparabili, simili per tipologia e soprattutto ubicazione.

Comparabile 1: abitazione rurale (categoria catastale A/3) con annessi ex agricoli ante 1967, da ristrutturare completamente, ubicata in Via Molino di Ferro a circa m. 200 dal *subject*, disposta su tre piani fuori terra, superficie commerciale mq. 265 circa, compravendita in data 14.11.2019 al prezzo € 115.000,00.

Firmato Da: DOTTO GIANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4426d483b678d806

Comparabile 2: appartamento ubicato in Via Postioma di San Floriano a circa 200 metri dal *subject*, disposto al piano primo e secondo sottotetto, dotato di cantina e garage al piano interrato, agibilità anno 2003, superficie commerciale complessiva mq. 90 circa, compravendita in data 23.12.2020, prezzo di € 105.000,00.

Considerate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno diretta influenza su valore di mercato, tra cui tipologia, consistenza, ubicazione, epoca di costruzione e stato di conservazione, si ritiene che il *subject,* possa essere confrontato in particolare con il comparabile n. 2, con attribuzione di una quotazione unitaria pari a € 650,00/mq., considerando in particolare la differente epoca di costruzione e consultate anche le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

CONTEGGI ESTIMATIVI

UNITA' ABITATIVA con pertinenza ad uso autorimessa e cantina (Catasto Fabbricati - sez. G fgl. 2 - mapp. 30 sub 10 e sub 12).

Superficie determinata sulla base degli standard di misurazione della consistenza immobiliare definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e dal DPR n. 138/1998 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e tariffe d'estimo", secondo i seguenti criteri generali.

Nell'ambito della singola unità immobiliare si distinguono:

- superficie dei vani principali (cucina, soggiorno, camere, bagni) e degli accessori diretti (ingressi, disimpegni, corridoi, ripostigli, sottoscala ecc.);
- superficie degli accessori indiretti o pertinenze (cantine, soffitte, balconi, terrazze, portici, tettoie, cortili, giardini ecc.) che possono essere comunicanti direttamente o indirettamente (es. con scala interna) oppure

Firmato Da: DOTTO GIANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4426d483b678d806

non comunicanti e non collegati perché dotati di accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare;

- si considera la superficie esterna lorda (S.E.L.), misurata alla quota di
- m. 1,50 dal pavimento ed includente lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti, senza conteggiare i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio e gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- per le unità disposte su più piani i collegamenti verticali interni (scale) devono essere computati una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale;
- per giardini o scoperto esclusivo si conteggia: 10%, fino alla superficie della unità immobiliare, 2% per la superficie eccedente.

Determinazione della superficie commerciale del lotto

Vano / pertinenza	Superficie esterna lorda (mq)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (mq)
Abitazione p. primo	**117**	**1**	**117**
Balcone abitazione	**8,80**	**0,3**	**2,64**
Vani accessori non comunicanti (cantina, bagno-lavanderia)	**56**	**0,25**	**14**
Autorimessa con accesso esterno (non comunicante)	**27**	**0,25**	**6,75**
		Totale	**140,39**

Firmato Da: DOTTO GIANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4426d483b678d806

Superficie commerciale del lotto: mq. 140.

Tutto ciò premesso, si ritiene come più probabile il seguente valore di mercato:

€/mq. 650,00 x mq. 140 = € 91.000,00.

VALORE DEL LOTTO

In definitiva, si ritiene come equo e più probabile un valore di mercato del lotto pari a **€ 91.000,00** (**EURO NOVANTUNOMILA/00**).

6 - STIMA DEL PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA

Per determinare il prezzo al quale l'immobile potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, occorre considerare i seguenti specifici elementi:

- necessità di interventi di manutenzione straordinaria atti a riqualificare l'unità abitativa da un punto di vista energetico, impiantistico e funzionale;
- verifica della formale abitabilità;
- vendita senza garanzia per eventuali altri vizi a carico del bene.

Ciò premesso, si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata possa essere probabilmente pari a **€ 70.000,00 (EURO SETTANTAMILA/00).**

7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.

E' allegata agli atti la certificazione notarile con le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Si allegano inoltre le planimetrie catastali (***allegato 3)***.

8 - PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

In merito alla classificazione energetica dell'unità ad uso abitativo, successivamente all'aggiudicazione del bene verrà prodotto Attestato di Prestazione Energetica. Sulla base delle descritte caratteristiche, si ipotizza comunque una collocazione in classe energetica F / G.

Firmato Da: DOTTO GIANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4426d483b678d806

****

Si specifica infine che l'elaborato peritale viene inviato con le modalità previste alle parti (Creditore: Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo - Soc. coop., c/o studio legale Stefani, a mezzo P.e.c.. Debitore: [redacted] a mezzo raccomandata postale r.r.. Custode giudiziario: Studio dr. Conte Mario, a mezzo P.e.c.).

ALLEGATI: dal n. 1 al n. 5 allegati

all' originale

Istrana-Susegana (TV), 22 settembre 2021

L'esperto stimatore

dr. Gianni Dotto

DOTTO GIANNI
2021.10.14 08:54:57
CN=DOTTO GIANNI
C=IT
O=CONAF - V
2.5.4.11=N. iscr. 173
RSA/2048 bits

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

1. COPIA ATTI DI PROPRIETA'

2. DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE (PRATICHE EDILIZIE)

3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

5. SCHEDA PER L'ORDINANZA DI VENDITA

Firmato Da: DOTTO GIANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4426d483b678d806