

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

dei beni immobili di proprietà di

ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2

Nell'esecuzione immobiliare n° **185/2021** promossa contro gli stessi da **INTRUM ITALY S.p.A.** (per **INTESA SANPAOLO S.p.A.**) con Avv. Gianluca MASOTTI con domicilio eletto presso il suo studio in Treviso, Via Avogari, n° 2 (PEC gianluca.masotti@venezia.pecavvocati.it),

AVANTI IL G.E. DOTT.ssa PAOLA TORRESAN

il sottoscritto **Geom. Zava Matteo**, iscritto al n° 2580 del Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso, Esperto Stimatore, con nomina del 04/03/2022, dal G.E. Dott.ssa ALESSANDRA BURRA e udienza fissata il 06/10/2022 ore 9.30, prestava il giuramento di rito il 15/03/2022 inoltrandolo presso il Tribunale di Treviso e prendeva visione del quesito posto dal G.E. Dott.ssa ALESSANDRA BURRA.

A seguito dell'incarico ricevuto l'Esperto Stimatore si accordava con il custode dell'immobile, I.V.G., per effettuare il sopralluogo il 26/07/2022 alle ore 15,00. Venivano così iniziate le operazioni peritali mediante controllo dei locali, rilievo delle dimensioni degli stessi, osservazioni di tutte le caratteristiche degli impianti, serramenti, pavimenti e delle finiture in genere, nonché un adeguato rilievo fotografico.

Dopo aver svolto le opportune indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Catasto Terreni e fabbricati;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di San Zenone degli Ezzelini;
- gli esperti immobiliari e i tecnici operanti nella zona;

si redige quindi la presente Relazione Peritale che, per migliore comprensione, si articola nei seguenti punti:

- 1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE
- 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 1.3 CONFINI



- 1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE
- 1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA
- 1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE
- 1.7 DESCRIZIONE DEI BENI
- 1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA
- 1.9 CONFORMITA' EDILIZIA
- 1.10 SPESE CONDOMINIALI
- 1.11 DISPONIBILITA' DELL' IMMOBILE
- 1.12 DIVISIBILITA'
- 1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
- 1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA
- 1.15 ELENCO ALLEGATI

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Trattasi di un alloggio residenziale, al piano secondo, con annessa cantina e garage al piano interrato, in un condominio residenziale denominato "San Marco" sito in comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) in via San Marco al n° 6 int. 7. L'accesso all'area condominiale avviene direttamente da via San Marco.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'alloggio è così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di San Zenone degli Ezzelini:

Sez. B fog. 8° mapp. 30 sub. 12 cat. A/2 Cl 2° Vani 4,5 piano S1-2
rend. 441,57 € (appartamento) - via San Marco;

Sez. B fog. 8° mapp. 30 sub. 44 cat. C/6 - Cl 2° mq. 17 - piano S1 -
rend. 43,90 € (garage) - via San Marco;

con le relative quote condominiali comuni all'intero edificio.

Il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione è stato eretto sul mapp. n° 30 del Fg. 12° del Catasto Terreni di superficie di 1760 mq. (Ente Urbano).

Le planimetrie catastali, presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, sono difformi dallo stato di fatto.



1.3 CONFINI

Il lotto, mapp. n° 30 confina a nord con via San Marco, a est con mapp. n° 32, a sud con mapp. n° 340 e a ovest con mapp. n° 174.

Il sub 12 (alloggio) confina a nord su vuoto di area scoperta sub 1, a ovest e a sud con vuoto su rampa garage sub 2 e a est con sub 13 (alloggio) e sub 3 (vano scala).

Il sub 44 (garage) confina a nord con sub 43 (garage), a ovest con sub 6 (corridoio comune), a sud con sub 45 (garage) a est con sub 2 (rampa di accesso).

1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Il bene è soggetto a delle servitù attive o passive venutasi a creare a seguito del frazionamento degli edifici e stabilite e poste in essere dalla legge (ai sensi dell'articolo n° 1117 e seguenti del codice civile).

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- ESECUTATO 1 - proprietario in comunione legale dei beni con Esecutato 2,
- ESECUTATO 2 - proprietario in comunione legale dei beni con Esecutato 1, residenti in San Zenone degli Ezzelini in via San Marco n° 6 int. 7.
 - Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale in forza di: Atto di compravendita del 25 maggio 2005, Rep. n° 109.325, Notaio Francesco Imparato in Asolo, trascritto a Treviso il 9 giugno 2005 ai n. 24458/15618;

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Treviso il 9 giugno 2005 ai n° 24459/5724 a favore di "VENETO BANCA S.C.p.A.R.L." e contro ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2, per un importo totale di €. 234.000,00 e durata 25 anni, concessa con atto in data 25 maggio 2005, Rep. n° 109.326, Notaio Francesco Imparato in Asolo.
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 2.148 del 21 aprile 2021 di repertorio emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, a favore di "INTESA SANPAOLO S.p.A." trascritto a Treviso il 24 maggio 2021, rep n. 20734/14104.



1.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da un alloggio residenziale al piano secondo, con annessa cantina e garage al piano interrato, facente parte del condominio denominato "San Marco" e sito in comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) in via San Marco al n° 6 int. 7.

L'accesso all'area condominiale avviene direttamente da via San Marco.

Il condominio "San Marco" si trova in un'area periferica del paese di San Zenone degli Ezzelini a confine con un'area artigianale e ad un centinaio di metri dall'ex strada statale n° 248 "Schiavonesca-Marosticana". Il centro del Comune si trova a circa 1 km. dove sono situati tutti i servizi essenziali quali il municipio, scuole, poste ecc.

Gli accessi all'area condominiale avvengono direttamente da via San Marco (foto 1); l'area a nord è formata da un vasto piazzale in ghiaio che viene utilizzato soprattutto come parcheggio (foto 1) ad ovest c'è la rampa di accesso al piano interrato, a sud si trova la corsia di accesso ai garage interrati e il lastrico solare formato dalla copertura di alcuni garage (foto 2) mentre ad est c'è una striscia di terreno a prato.

Il condominio è composto da 2 negozi e 20 appartamenti, suddivisi su 4 piani, e da 20 garage situati nel piano interrato; l'alloggio oggetto di perizia è collocato al secondo piano e si affaccia sui lati rivolti a nord (foto 3), ovest e sud (foto 4).

Il fabbricato è stato edificato nei primi anni '80 ed è costituito da una struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizio, solai in latero-cemento e copertura a due falde.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate color crema mentre i parapetti delle terrazze sono di un nocciola più scuro; intonaco e tinteggiatura sono degradati in più punti. Le grondaie e i pluviali sono in lamiera preverniciata, il portoncino d'ingresso al vano scala è a vetri con struttura in alluminio (foto 5).

E' allacciato alla rete elettrica, quella del gas metano, acquedotto; i contatori del metano si trovano sulla parete del fabbricato lungo la rampa di accesso ai garage mentre i contatori dell'energia elettrica sono ubicati nel sottoscala nell'interrato. Attualmente gli allacciamenti sono tutti funzionanti.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Dal pianerottolo del secondo piano si accede all'alloggio in oggetto (foto 6), entrando in una sala che ha la funzione di pranzo-soggiorno (foto 7 e 8).



Lungo un corridoio (foto 6) si aprono le porte di tutte le altre stanze: un cucinino (foto 9), il bagno (foto 10), un ripostiglio (foto 11), la camera matrimoniale (foto 12) e una camera singola (foto 13).

Riprendendo il vano scala fino al piano interrato è situata una cantinetta (foto 14) ed il garage (foto 16) che vi si accede attraverso una corsia a cielo aperto (foto 15).

Il garage ha il pavimento in cemento liscio e serramenti in metallo, sia il portone che la porta che dà al corridoio; non è riscaldato ma è dotato di energia elettrica.

Le finiture dell'alloggio sono tipiche del periodo di costruzione e di conseguenza sono usurate:

I pavimenti sono piastrellati in gres tranne le camere che sono rivestite in legno; i serramenti sono in legno e avvolgibili in materiale plastico, le porte interne sono in legno tamburato; le pareti ed i soffitti sono tinteggiate.

Nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle fino quasi al soffitto, i sanitari sono ordinari.

Gli impianti idrotermicosanitario ed elettrico sono datati e di media qualità; è presente anche l'impianto citofonico e televisivo.

La caldaia è alimentata a gas metano e l'alloggio è riscaldato tramite dei radiatori.

L'alloggio presenta diverse criticità quali muffe alle pareti e nei soffitti, murature e serramenti danneggiati; le foto 17 e 18 ne sono un esempio.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente alla data odierna, il lotto è destinato come Z.t.O. di tipo "B-13 - Zone residenziali consolidate" come disciplinato dall'art. 62 delle N.T.O (Norme Tecniche Operative); è inoltre presente un vincolo paesaggistico che è qui disciplinato dall'art. 12 delle stesse norme.

ARTICOLO 62 - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI TIPO "B"

1. Comprendono le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, la cui superficie coperta degli edifici esistenti è maggiore del 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non inferiore a 1,5 mc./mq.. Per queste zone il PI prevede: il completamento dell'edificazione nei lotti liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, ottemperando alle indicazioni quali-quantitative appositamente espresse, nonché l'incentivazione degli interventi di edilizia sostenibile.



A) Destinazioni d'uso ammesse.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo relativo alle norme generali per le zone residenziali. Per quanto concerne le attività commerciali sono consentiti gli esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq. Medie strutture con superficie di vendita fino a mq 1.500 con l'esclusione delle sottozone: B1, B2, B3, B4, B22; insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a mq 500, devono prevedere una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare e da uno studio della viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio.

B) Modalità di intervento.

3. In queste zone il PI si attua generalmente mediante Intervento Edilizio Diretto.

4. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente, fatta eccezione di quello relativo a superfetazioni non organicamente inserite negli edifici principali cui risultano collegate.

5. E' comunque ammesso l'ampliamento del volume esistente nei termini seguenti: per ogni unità edilizia degli edifici uni e bifamiliari isolati ed a schiera è concesso, per una sola volta, un ampliamento fino a mc. 150 a seguito di documentate esigenze igieniche e sanitarie, purché l'intervento venga guidato da un progetto unitario riferito all'intero edificio o all'insieme degli edifici.

6. L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle Zone "B" o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ha la facoltà di imporre lo strumento urbanistico attuativo per la realizzazione delle opere mancanti, nei limiti previsti dalla legge.

7. Nella realizzazione della edificabilità della zona B/24 a Cà Rainati dovranno essere ricavati ulteriori 6 parcheggi ad uso pubblico.

C) Parametri urbanistici.

8. In queste zone si applicano i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria: massima fino a 1,25 mc/mq e minima non inferiore al 75% della massima;

- superficie coperta: massima fino al 25% della superficie del lotto di pertinenza;

- altezza massima: ml. 9,00 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, purché si tratti di adeguamento alle altezze degli edifici limitrofi;

- distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.

I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure, anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

9. Per gli edifici siti ad una distanza inferiore ai ml. 5 dal confine non è possibile aprire nuove vedute.

10. Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 15,00;



- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

11. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

12. Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, con un minimo di ml. 5.

13. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

14. All'interno di queste zone il PI individua dei lotti liberi con capacità edificatoria predeterminata secondo quanto indicato all'articolo 5 punto 32) delle NTO; l'edificazione nei lotti liberi è subordinata al rispetto dei parametri urbanistici di cui al presente articolo, fatte salve eventuali specifiche prescrizioni del PI.

15. Nell'ambito dell'UMI all'interno della sottozona B/35 (Ca' Rainati) la capacità edificatoria è stabilita in mc. 1600.

16. Nell'ambito dell'UMI/59 all'interno della sottozona B711 di S. Zenone rivive la preesistente classificazione di zona del PRG ai sensi della sentenza TAR Veneto n. 2951/09 del 29.10.2009.

17. Nella sottozona B1 di Liedolo la superficie ricadente nel mappale 777 del foglio 2, non genera capacità edificatoria.

ARTICOLO 12 - VINCOLI PAESAGGISTICI, ARCHEOLOGICI, MONUMENTALI D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42

1. Il PI individua i vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D. Lgs. n. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni.

2. Sono oggetto di vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 i seguenti immobili:

- Torre antica del sec. XIII del Castello D'Ezzelino
- Villa Rubelli con annessi e connessi
- Villa Melchiori Pradaelli con annessi
- Villa Vignola
- Villa di Rovero del sec. XVII con annessi e connessi
- Area di rispetto di Villa di Rovero
- Le zone collinare e a nord della Bassanese
- Parco di Villa Conti Rovero.

3. In conformità di quanto previsto articolo 142 del D. Lgs. n. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni, le presenti norme individuano e tutelano i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R. D. 11/12/1993, n. 1775, i territori coperti da foreste e da boschi, i terreni soggetti ad uso civico, le zone di interesse archeologico.

4. Gli interventi ammessi in aree oggetto di vincolo dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PATI, le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del D. Lgs. N. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della DGRV n.986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.



5. Contestualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti va attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito.

6. Negli ambiti dei contesti figurativi degli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale individuati dal PI e dalla pianificazione di livello superiore, gli interventi dovranno essere volti a:

- salvaguardare la visuale sui beni oggetto di tutela anche in riferimento ai principali con visuali di percezione del bene esterni al contesto figurativo;

- prevedere forme di mitigazione e schermatura a mezzo di elementi vegetali al fine di mascherare situazioni incongrue con le finalità della tutela esterne all'ambito da proteggere;

- mantenere e valorizzare l'integrità degli aspetti naturali e paesaggistici del contesto territoriale nel quale il bene oggetto di tutela è inserito;

- favorire l'eliminazione degli elementi detrattori o incongrui al fine di migliorare la percezione visiva dell'ambito oggetto di tutela;- nelle aree edificabili ricadenti all'interno di tali ambiti e confermate dal PI, gli interventi dovranno garantire il rispetto di quanto indicato nel presente comma; per le aree interessate da interventi edificatori già autorizzati, eventuali modifiche o varianti ai progetti, saranno volte a ricercare e favorire il miglioramento dell'integrazione paesaggistica.

7. Nelle aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico è vietato procedere a qualsivoglia forma di movimento di terra, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica e di consolidamento per le aree a rischio geologico, l'abbattimento di alberature va autorizzato sentiti i Servizi Forestali Regionali, aperture di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo. La posa dei cavi delle telecomunicazioni o della distribuzione dell'energia elettrica deve essere interrata e comunque effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio. Analoga procedura di mascheramento va riservata ai serbatoi del GPL domestici che vanno realizzati interrati.

8. Nelle aree soggette a vincolo archeologico ed in quelle individuate di importanza archeologica non sono ammesse nuove costruzioni. Ogni movimento terra o trasformazione dello stato dei luoghi non soggetta ad altre autorizzazioni va assoggettato ad apposita autorizzazione amministrativa rilasciata dal Sindaco, previo parere della Soprintendenza Archeologica per il Veneto. Ogni intervento deve essere preceduto da una indagine archeologica preventiva.

9. Interventi di demolizione di edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale e finalizzati alla tutela e valorizzazione all'interno delle aree vincolate e dei contesti figurativi, determinano la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

10. Negli ambiti di cui ai comma precedenti valgono comunque le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

1.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Negli archivi del Comune di **San Zenone degli Ezzelini** risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 11/79 del 24/11/1980,



- Variante alla Concessione n° 90/85 del 27/12/1985,
- Certificato di Abitabilità n° 90/85 del 30/12/1985,

Non inerente al nostro alloggio ma riferita alla costruzione di due nuovi alloggi al piano terzo, fa riferimento la concessione in sanatoria n° 5263 del 30/12/1985.

Gli elaborati grafici della Concessione presentata in Comune differiscono dallo stato di fatto attuale sotto alcuni aspetti meglio illustrati nell'elaborato grafico presente nell'allegato E) Documentazione Edilizia:

- Il locale wc presente nel progetto approvato è stato sostituito dal locale cucinino presente nella realtà; il vano è stato inoltre ampliato a sfavore del locale soggiorno.

In relazione alla possibilità di sanare la sopracitata modifica si deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. Nei limiti insiti del mandato rimesso all'esperto infatti, non è possibile sostituire quanto compete per legge agli uffici deputati in merito agli adempimenti, oneri e sanzioni, manifestazione che gli uffici rimandano all'istruttoria della pratica.

Nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia è da ritenersi formulato in termini orientativi e previsionali al fine di avere un quadro di massima per le finalità peritali.

In conclusione è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che le assunzioni sono state operate con la normativa vigente al momento della stesura della perizia.

1.10 SPESE CONDOMINIALI

Il condominio, essendo composto da 20 alloggi oltre a 2 negozi, è gestito da un amministratore e le spese condominiali vengono suddivise tra condomini tramite un bilancio annuale sulla base delle quote millesimali.

Essendo nell'impossibilità di accedere agli ultimi bilanci condominiali (l'amministratore è di recente nomina e non è stato ancora possibile avere i suddetti dati) si possono stimare le spese sulla base di alcuni dati avuti dall'amministratore precedente e quindi definirli in euro 800,00 annui; non risultano essere previste spese per lavori straordinari.

1.11 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile, al momento del sopralluogo, è occupato dagli esecutati.



1.12 DIVISIBILITA'

Considerata la tipologia del lotto, costituito dall'abitazione con garage e cantina annessi, lo stesso non risulta divisibile.

1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta. Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del Piano urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto unico formato, è a giudizio del sottoscritto perito, come di seguito specificato.

Si stima che il valore in euro a metro quadro sia pari a 850,00 €/mq.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati assunti i seguenti rapporti mercantili:

Descrizione	Piano	Superficie Lorda mq.	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale mq.
Alloggio	2	101,00	1,00	101,00
Terrazze	2	10,00	0,30	3,00
Cantina	S1	10,00	0,35	3,50
Garage	S1	20,00	0,50	10,00
Totale				117,50

Superficie commerciale mq. 117,50 x 850,00 €/mq	€ 99.875,00 +
Spese per pratica sanatoria e accatastamento	€ 2.800,00 -
Importo stimato due annualità delle spese condominiali	€ 1.600,00 -
Totale valore commerciale	€ 95.475,00



1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerando la peculiarità della presente stima, redatta per consentire la vendita forzata dell'immobile, si considera un deprezzamento prudenziale di circa il 20 % del valore di mercato determinato.

€ 95.475,00 x 80% = € 76.380,00

Valore di vendita forzata del lotto: € **76.000,00** (Euro SettantaSeimila/00) arrotondato.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Mareno di Piave, 01/09/2022

Il Perito Stimatore
Geom. Zava Matteo



1.15 ELENCO ALLEGATI

- A – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- B – COPIA ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA
- C – FOTO SATELLITARI, ESTRATTO MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI
- D – VISURE CATASTALI E VISURE IPOTECARIE
- E – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- F – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- G – CERTIFICAZIONE NOTARILE
- H – REGOLAMENTO CONDOMINIALE, TABELLE MILLESIMALI, PREV. ESERCIZIO ORDINARIO
- I - GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

