

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

dei beni immobili di proprietà degli esecutati

nella esecuzione immobiliare n° **68/2022**

promossa contro gli stessi da

PENELOPE SPV s.r.l.

rappresentata da **INTRUM ITALY spa**

Giudice dell'esecuzione Dott. Leonardo Bianco

PREMESSA

Nel corso dell'udienza del giorno 07.04.2023, l'ill.mo Sig. Giudice della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, dott. Leonardo Bianco, ha nominato quale esperto ex art. 569 c.p.c., il sottoscritto Graziano Cendron, geometra, libero professionista con studio in Quinto di Treviso al civico 3/A di via Cavalieri di Vittorio Veneto, e lo ha incaricato di redigere la perizia di stima degli immobili oggetto di pignoramento.

1. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEI BENI

Si tratta di un appartamento con garage in Comune di Carbonera (TV) frazione di Mignagola, al civico n. 6 int. 4 di vicolo Luigi Pirandello facente parte di un edificio condominiale composto da n. 5 appartamenti.

Si raggiunge percorrendo la S.R. N. 53 Postumia in direzione est, fino al centro della frazione di Olmi di San Biagio di Callalta, alla rotonda si tiene la 3° uscita verso nord, viale 1° Maggio e via Duca d'Aosta, fino al centro di Mignagola, dove si gira a sinistra

in via Valdemoneghe, quindi a destra in via Pirandello, vicolo Pirandello è la prima laterale sinistra.

Il centro del Comune è posto ad ovest a circa 3 km e si raggiunge percorrendo la S.P. 60, via Grande di Mignagola, in direzione ovest.

La frazione di Mignagola è dotata di tutti i principali servizi.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, si segnala una limitrofa attività metalmeccanica ad oggi attiva.

In data 26.09.2023 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo con l'assistenza del custode. L'immobile è stato reso accessibile da uno degli esecutati.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha scattato le foto allegate alla presente relazione. (all. 01)

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così individuati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio:

Catasto Fabbricati, Comune di Carbonera, sez D foglio 9

Proprietà pari a 1/2 ciascuno per gli esecutati.

- Mapp 1088, sub 5, piano 2, cat. A/2, classe 1, vani 5, rendita € 400,25, via Valdemoneghe;

- Mapp 1088, sub 15, piano S1, cat. C/6, classe 3, mq 18, rendita € 39,97, via Valdemoneghe.

Oltre alle parti comuni condominiali, come indicate negli atti notarili di provenienza.

Si segnala che:

- La planimetria dell'appartamento indica il locale adiacente al muro del soggiorno come camera mentre nella realtà in base ai grafici reperiti in Comune è un ripostiglio.

- al piano terra nella stessa planimetria sono rappresentate le parti comuni in

modo errato sia per la posizione della C.T. sia per il vano scala condominiale; anche l'altezza indicata in m 2,20 è errata.

- La planimetria del garage indica un'altezza di m 2,20 che non corrisponde né con il progetto che indicava m 2,40 né con il realizzato che misura m 2,49.

Tutta la documentazione risulta allegata alla presente. (All.06)

2.1 CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento dell'anno 2022 e nota trascrizione del 20.04.2022 reg. gen. 14750, reg. part. 10579 gli immobili sono stati individuati con Comune di Carbonera, sez D, fog 9, mapp 116

- Sub 5, cat A/2, 5 vani;
- Sub 15, cat C/6, mq 18.

A seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 21.11.2006, i dati catastali sono stati modificati limitatamente al numero di mappa, da 116 a 1088.

Ad oggi i beni oggetto di esecuzione sono quindi così individuati:

Comune di Carbonera, sez D, fog 9, mapp 1088

- Sub 5, cat A/2, cl 1, vani 5, R.C. € 400,25;
- Sub 15, cat C/6, cl 3, mq 18, R.C. € 39,97.

Si tratta quindi degli stessi beni per cui si può confermare la corrispondenza tra i beni indicati nel pignoramento e quelli risultanti dalla visura attuale.

3. CONFINI

Con riferimento alla mappa del catasto terreni fog 21 (All.06), il mappale 1088 confina da nord in senso orario con mapp. 301, foglio 17, 302, 311, 220, 174.

4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto notarile di provenienza riporta: "ART. 3 – Detti beni vengono compravenduti,

considerati a corpo, nello stato e grado in cui oggi si trovano, visti e piaciuti a parte acquirente, liberi e sgomberi da persone e cose anche interposte, con accessioni, diritti e pertinenze con le eventuali servitù attive e passive ed in particolare con quelle derivanti dalla tipologia del fabbricato e con quelle richiamate nell'atto 01.06.1983 n. 43550 di rep. Notaio Curione di Treviso, quivi trascritto il 02.06.1983 ai nn. 11987/9913".

Dalla lettura della relazione notarile non risultano altre servitù trascritte.

5. DITTA INTESTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

L'atto d'acquisto in data 25.11.2004, rep. n. 133929, Notaio Arrigo Manavello, è stato reperito presso l'archivio notarile (All.09). Dalla lettura dell'atto risulta che gli esecutati hanno congiuntamente acquistato in parti uguali, la piena proprietà di un appartamento con garage facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Pirandello", in Comune di Carbonera, frazione Mignagola, identificati in Catasto come segue:

Catasto Fabbricati, Comune Carbonera, sez D foglio 9:

- Mapp 116, sub 5, piano 1°, cat. A/2, classe 1, vani 5, rendita € 400,25, via Valdemoneghe;
- Mapp 116, sub 15, piano S1, cat. C/6, classe 3, mq 18, rendita € 39,97, via Valdemoneghe.

Nel titolo risulta indicato che dette unità immobiliari partecipano alla comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C., in particolare all'area coperta e scoperta del fabbricato, al locale un tempo adibito a locale caldaia, al portico, all'ingresso e vano scala del fabbricato C.

Considerato:

- Che i corpi edificati fuori terra sono tre, identificati con le lettere A, B, C, tra

loro collegati dai garage seminterrati, il tutto a formare una figura geometrica a forma di L, con lo scoperto di cui al mappale 1088 che si sviluppa nella zona circostante alla costruzione;

- Che nel giardino sono presenti alcune delimitazioni, quali siepi, muri, recinzioni, da cui la necessità di individuare l'effettiva pertinenza scoperta degli immobili di cui trattasi;

- Che l'atto di provenienza indica la presenza di servitù e rimanda all'atto del Notaio Curione rep. N. 43550 in data 01.06.1983, che il sottoscritto perito ha provveduto a reperire, presso l'Archivio Notarile; all'art. 2 dell'atto è indicato che le unità immobiliari in oggetto (corrispondenti a quelle attuali oggetto di stima) hanno diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni di cui all'articolo 1117 C.C. ed in particolare sulle seguenti:

- Area coperta del fabbricato C;

- Area scoperta mapp 178n, sezione D, foglio 9 e mapp 11c, 406, sezione D, foglio 5 di complessive are 23.35, con esclusione delle porzioni del mapp 178n, costituenti area di sedime del fabbricato C e dell'adiacente fabbricato B.; detta area scoperta costituisce porzione condominiale comune ad entrambi i fabbricati B e C;

- Centrale termica, portico, ingresso e vano scala del fabbricato C, comune a tutti gli appartamenti.

Dalla lettura dell'atto risulta che rispetto ai successivi rogiti riguardanti stessi immobili è definito con maggiore precisione e chiarezza quale sia lo scoperto di pertinenza dei corpi di fabbrica B e C.

La mappa in visura, a seguito riunificazione presenta un unico mappale (n. 1088), si

è fatto quindi riferimento alla mappa cartacea precedente che si allega (all. 06), dove sono evidenti tutti i mappali citati nell'atto, Notaio Curione; in particolare il mapp 178n, sez D, fog 9, corrisponde con l'attuale mapp 310 del foglio 21, di mq 2105, i mapp 11c e 406, sez D, fog 5, corrispondono con i mappali 519 di mq 35 e 406 di mq 195 del foglio 17 per un totale di superficie pari a mq 2335 che corrisponde con quella di pertinenza ai corpi B e C assegnata nel citato atto Notaio Curione.

Lo stesso atto all'art. 4 fa riferimento a servitù ed obblighi di cui agli articoli 5, 11 dell'atto in data 19.11.1973 n. 32764 di rep. Notaio Salonia, che il sottoscritto perito ha reperito in occasione dell'accesso atti in Comune (all. 09).

La data dell'atto (25.11.2004) risulta anteriore a quella della trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Treviso ai n. R.G. 14750 e R.P. 10579 del 20.04.2022.

5.1 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto di esecuzione risultavano occupati da uno degli esecutati.

In data 20.06.2023, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Treviso, ufficio del Registro, se risultino registrati contratti di locazione inerenti gli immobili oggetto di stima. L'ufficio ha risposto che non è stato possibile individuare contratti stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione. In particolare è stato precisato che non ci sono contratti in riferimento ai soggetti in oggetto a parte un contratto registrato presso altra direzione provinciale, come avente causa uno degli esecutati, ininfluenza nella presente procedura (all. 07).

In occasione del sopralluogo è stato riscontrato che l'occupante, ha rettificato le

proprie generalità, circa il cognome e l'anno di nascita, come da documentazione fornita dal custode (all. 11).

Anche nella relazione notarile relativa alla procedura è stato evidenziato che un esecutato ha modificato le proprie generalità con atto dell'ufficio anagrafe presso la sede del Comune di Carbonera.

Il sottoscritto perito ha quindi inoltrato in data 25.10.23 nuova richiesta all'Agenzia delle Entrate, indicando le generalità dell'esecutato rettificate; ad oggi non è pervenuta la risposta, appena disponibile sarà data notizia.

Su richiesta del sottoscritto perito in data 20.06.2023 circa comunicazioni di cessione fabbricato ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978 n. 59 convertito in legge 18/05/1978 n. 191 e nuova richiesta in data 25.10.2023 con aggiornamento delle generalità di un esecutato, la Polizia locale del Comune di Carbonera, ha comunicato che relativamente agli immobili in oggetto, non risultano presentate dichiarazioni di cessione fabbricato e comunicazioni di ospitalità. (All. 08)

6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore ha allegato al ricorso la certificazione notarile, datata 29.04.2022, a firma del dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, nella quale lo stesso Ufficiale dichiara che a carico degli esecutati, a tutto il 26.04.2022 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione n. 52126/12486 del 10.12.2004**, nascente da ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Manavello Arrigo da Treviso (TV) in data 25.11.2004 rep. n. 133930/35819 a favore di BANCA INTESA S.P.A. sede MILANO (MI) C.F. 00799960158 contro gli esecutati e contro un debitore non datore, sui beni oggetto di perizia.

- **Trascrizione n. 35637/26657 del 18.12.2014**, nascente da atto esecutivo o

cautelare, verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario

con sede in Treviso (TV) in data 05.12.2014 rep. n. 10446/2014 a favore di

CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. sede PADOVA (PD) C.F. 02089931204

contro gli esecutati, sui beni oggetto di perizia.

- **Trascrizione n. 14750/10579 del 20.04.2022, nascente da atto esecutivo o**

cautelare, verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di

Treviso con sede in Treviso (TV) in data 08.02.2022 rep. n. 866 a favore di

PENELOPE SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) C.F. 04934510266 contro gli

esecutati, sui beni oggetto di perizia.

In data 11.11.2023, lo scrivente ha effettuato visura telematica presso l'Agencia

delle Entrate, Servizio di pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri

Immobiliari) di Treviso per l'aggiornamento circa l'esistenza di formalità

pregiudizievoli successive alla data del 26.04.2022, aggiornamento del Certificato

notarile allegato al fascicolo della procedura. Non sono risultate ulteriori formalità

pregiudizievoli (All. 05).

7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

7.1 ESTERNO

7.1.1. EDIFICIO

L'esterno si inserisce in un contesto urbanizzato, dove gli immobili di cui trattasi,

appartamento con garage, fanno parte di un complesso condominiale composto da

tre corpi fuori terra denominati A, B, C, per un totale di n. 13 appartamenti, n. 13

garage, e n. 2 negozi, ultimati e resi abitabili nell'anno 1975 (All. 01 - f. 01, 02, 03,

04, 05, 06, 07).

L'appartamento si trova al piano primo, all'interno del corpo C, con accesso da scala

condominiale interna (f. 10), raggiungibile dalla strada pubblica (vicolo Pirandello),

attraverso lo scoperto condominiale.

L'unità prospetta verso l'esterno con i lati sud, ovest, nord, mentre ad est confina con la scala comune e altra unità.

Il tetto del corpo abitativo è di tipo a padiglione, con manto di copertura in tegole, il corpo garage ha copertura piana, con rivestimento in guaina.

In corrispondenza dell'angolo sud ovest e della parete sud sono presenti due poggiali a sbalzo (f. 04).

Le pareti esterne sono in laterizio portante, spessore cm. 29, con finitura ad intonaco civile e pittura.

Le cornici sono orizzontali, intonacate e dipinte (f. 04).

I fori di porte e finestre sono dotati di:

- Davanzali/soglie in marmo;
- Serramenti in legno con vetro singolo, tapparelle in PVC e solo per i fori a sud ulteriore serramento a filo esterno della muratura, del tipo in alluminio con vetro singolo (f. 12, 14).

In genere l'aspetto esteriore del fabbricato è in sufficiente stato di conservazione.

7.1.2. ZONE COMUNI

L'ingresso pedonale comune avviene da vicolo Pirandello, con un vialetto in quadrotti di ghiaino lavato (f. 01), fino al portone di ingresso al vano scala condominiale.

L'accesso a n. 4 garage avviene dal vicolo Pirandello con una rampa pavimentata in calcestruzzo (f. 03); sempre da vicolo Pirandello nella zona ovest, vi è un secondo accesso carrabile anch'esso con lieve rampa in calcestruzzo per accesso all'unico garage ubicato nella zona sottostante il corpo degli appartamenti (f. 02).

L'area scoperta, in genere è mantenuta a verde, con marciapiedi e percorsi pedonali

pavimentati con quadrotti in ghiaino lavato (f. 05, 06).

Come evidenziato nel capitolo 5 vi è un unico scoperto di pertinenza ai corpi di fabbrica C e B, mentre di fatto come riferisce uno degli esecutati i condòmini del corpo C provvedono alla sola manutenzione del verde circostante il loro condominio.

Lo scoperto in genere è delimitato da recinzione in rete metallica plastificata e verso la strada da muretti in calcestruzzo (f. 01, 02).

Il mappale catastale nella realtà è più ampio e verso vicolo Pirandello si estende fino a circa l'asse strada (f. 01); ad oggi tale sedime stradale non è frazionato e non è stato ceduto al Comune.

7.2 INTERNO

7.2.1 ABITAZIONE

L'appartamento è posto sopra un piano rialzato, quindi al piano 1°, anche se in catasto definito come piano 2°, si accede attraverso scala condominiale (f. 10).

E' composto da ingresso di mq 5,44 (f. 11), cucina di mq 10,85 con poggiolo di mq 3,21 (f. 12, 13), soggiorno di mq 17,26 con poggiolo di mq 9,06 (f. 14, 15, 16), disimpegno di mq 3,65 (f. 17), ripostiglio di mq 7,35 (f. 18), bagno di mq 5,98 (f. 19), camera di mq 11,20 (f. 20), camera di mq 16,38 (f. 21).

L'altezza interna è ricompresa tra i m 2,78 e m 2,80.

Tutti i locali e i poggioli hanno pavimentazione in piastrelle, ad esclusione della camera di mq 16,38, con pavimento in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato, alcune cieche altre vetrate.

Le pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura.

Nella cucina risultano presenti muffe e scrostature della pittura (f. 12).

In generale l'appartamento si presenta in sufficiente stato di conservazione, con

necessità di qualche intervento di manutenzione.

7.2.2 GARAGE

Il garage con riferimento alla foto 03 è l'ultimo a destra, è posto al piano semiinterrato, si raggiunge a mezzo di lieve rampa. E' diviso in due zone, garage con dimensioni pari a m 2,48 x m 4,98 (f. 22) e magazzino con finestra di dimensioni pari a m 2,49 x m 2,28 (f. 23).

L'altezza utile interna è di m 2,49, la superficie netta garage è pari a mq 12,40, magazzino pari a mq 5,68.

Il pavimento è in piastrelle, le pareti e soffitto intonacate e dipinte.

Il portone di ingresso è in metallo del tipo a basculante. La finestra interna del magazzino è in metallo, con vetro singolo e apertura a vasistas.

7.3 IMPIANTI

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che il fabbricato è dotato dei servizi di energia elettrica, acqua da pozzo privato, gas metano.

L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia a gas, posizionata nella cucina (f. 12) e radiatori in acciaio.

L'impianto elettrico, presumibilmente risale all'epoca della costruzione.

Il fabbricato è dotato di rete fognaria, con vasche a svuotamento periodico.

Il contatore del gas è posizionato in corrispondenza della recinzione verso il vicolo Pirandello.

I contatori Enel sono posizionati al piano terra nel corridoio di ingresso del vano scala comune.

L'autoclave si trova nell'ex locale caldaia (f. 08, 09).

7.4 CONDOMINIO

Gli immobili da stimare si inseriscono in un contesto condominiale composto da n. 5

appartamenti con garage (f. 01, 02, 03, 04).

Il condominio è denominato "Pirandello", vicolo Luigi Pirandello, 6, 31030 Carbonera (TV), codice fiscale 94042870264.

L'esecutato riferisce che non è stato nominato l'amministratore, e che non è presente il regolamento di condominio; lo stesso atto notarile di provenienza infatti nulla indica in merito.

L'esecutato riferisce che i condòmini provvedono in autonomia alla gestione delle parti comuni (pulizia scale, sfalcio erba, ecc.) e che ciascun condòmino versa annualmente una quota di circa € 250,00 per le spese derivanti dalle utenze e servizi comuni.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Comune di Carbonera è vigente il Piano Interventi (All.04).

L'area dell'edificio dove sono siti gli immobili da stimare è ricompresa nella ZTO (TCR) 22 "tessuti consolidati recenti di tipo estensivo", di cui all'art. 63 delle N.T.O. (All.04).

9. CONFORMITÀ EDILIZIA

9.1 TITOLI AUTORIZZATIVI REPERITI

Con accesso atti è stata reperita la seguente documentazione:

- Licenza di costruzione n. 54, prot. 3321 del 28.05.1973, per la costruzione di centro residenziale e commerciale;
- Licenza di costruzione n. 26, prot. 1091 dell'11.03.1975 per variante di fabbricato urbano;
- Il fabbricato dove insistono gli immobili oggetto di pignoramento, identificato con la lettera "C" è stato dichiarato abitabile, con dichiarazione di abitabilità n. 2346 del 22.05.1975.

La documentazione è allegata alla perizia (All. 04).

9.2 DIFFORMITA' RISCONTRATE

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

9.2.1 DIFFORMITA' NELLE ZONE ESCLUSIVE

- Nell'appartamento è stato rilevato un camino nel locale cucina; nel garage è stata riscontrata una diversa realizzazione della finestra a nord, e una maggior altezza interna di cm 9, m 2,40 autorizzato, m 2,49 realizzato; il garage è seminterrato, l'incremento di altezza avviene al di sotto della quota 0,00 per cui non vi è aumento di volumetria.

Il tutto come da grafici allegati (All. 10).

9.2.2. DIFFORMITA' NELLE PARTI COMUNI

In progetto furono indicate distanze minime dai confini pari a m 5 e dalla strada m 10, nella realtà il lotto di competenza, come da rilievo eseguito, risulta ben più grande, con conseguente maggior distacco da confini e strada, come da planimetria allegata (All. 10).

Risultano inoltre alcune differenze circa una diversa realizzazione della scala di ingresso alla centrale termica (f. 08) e degli scalini nel vano scala comune (f. 10).

9.3 SANABILITA' DELLE DIFFORMITA'

Il sottoscritto perito ha trasmesso via mail all'Ufficio Tecnico Comunale i grafici delle difformità riscontrate, per una valutazione circa la necessità di sanatoria.

Il tecnico ha risposto che, se le modifiche sono state eseguite nel corso di validità del titolo edilizio abilitativo originario, possono rientrare nella fattispecie delle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e non è necessaria la sanatoria.

Vista la tipologia delle difformità si ritiene che la loro esecuzione sia compatibile con

l'epoca di validità del titolo edilizio, per cui non è necessaria la sanatoria.

10. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Come detto al precedente punto 5.1, gli immobili risultano occupati da un esecutato.

11. DIVISIONE

11.1 DIVISIBILITÀ IMMOBILI PIGNORATI PRO QUOTA

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

11.2 FORMAZIONE IN LOTTI

Non è possibile la formazione in lotti.

12. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

12.1 SUPERFICIE CALPESTABILE

La superficie calpestabile degli immobili, come da elaborato grafico (All.03) è pari a:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO

- Locali d'abitazione:	mq	78,11
- Terrazze (9,06+3,21)	mq	12,27
- Garage piano interrato (12,40+5,68)	mq	18,08

12.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel grafico allegato alla presente relazione (All.03) è stata quantificata la superficie commerciale degli immobili.

Con riferimento agli immobili, considerata la conformazione e le caratteristiche, i locali abitativi al piano primo sono conteggiati al 100%, i poggioli al 33%, il garage al piano seminterrato al 50%.

La superficie commerciale risulta quindi pari a **mq 106,81**.

12.3 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Il valore dei beni di cui trattasi è stato determinato in base al raffronto con altri

immobili della medesima tipologia, consistenza e stato, recentemente trattati o alienati nella stessa zona e in base all'esame di banche dati.

Lo scrivente ha contattato tre agenzie immobiliari e operatori del settore che hanno fornito indicazioni sul valore a corpo, in base ad un raffronto con immobili simili. Le indicazioni ricevute, rapportate all'unità di misura, sono mediamente pari ad €/mq 850,00. Lo scrivente concorda con tale valutazione perché va considerato che: l'immobile è stato ultimato nel 1975, le finiture risalgono a tale epoca, la coibentazione è assente con conseguenti costi per il riscaldamento, l'impiantistica appare in ordine; necessita di qualche lavoro di manutenzione nei serramenti e nelle pareti della cucina.

Esternamente è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione; è buona anche la sistemazione dell'area esterna, con comode zone di manovra per accesso ai garage e ampi spazi a verde.

Tutto ciò considerato il sottoscritto perito estimatore ritiene che il prezzo di vendita degli immobili possa essere ragionevolmente stimato pari a:

- Appartamento e garage per l'intera piena proprietà:

Valore di mercato: mq 106,81 x €/mq 850,00= € 90.788,50

13. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto a quella sul libero mercato, pare opportuno ridurre il valore a base d'asta del 10 %.

Si assegna pertanto al Lotto unico un valore pari ad € 81.709,65 che si arrotonda ad **€ 82.000,00** (ottantaduemila/00).

ALLEGATI

01. Relazione fotografica;

02. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;

03. Calcolo della superficie dell'immobile e del suo valore;

04. Documentazione relativa all'immobile reperita presso gli Uffici Comunali;

05. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate,
Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II);

06. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate –
Territorio;

07. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate –
Ufficio del Registro;

08. Documentazione relativa all'immobile reperita presso la Polizia Locale;

09. Copia dell'atto notarile di provenienza e precedenti;

10. Schemi grafici stato di fatto e difformità riscontrate in loco;

11. Documentazione fornita dal custode.

Quinto di Treviso, 13.11.2023

Il perito estimatore

Geom. Graziano Cendron