

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr. Leonardo Bianco

UDIENZA del 02/05/2024

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 302/2022

Creditori procedenti

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO

SOCIETA' COOPERATIVA, rappresentata e difesa dall'Avv.

Gianni Solinas e dall'Avv. Liana Falcon entrambe del foro di Venezia,
con domicilio eletto presso lo studio in Treviso, Via Manzoni n. 15

contro

Esecutato – Esecutato 1- rappresentato e difeso dall'Avv. Stefano
Chiaromanni del foro di Venezia, con domicilio eletto presso lo studio
in Mestre, Via Caneve n. 13

INCARICO

La scrivente, geom. Mattiuzzo Lisa, nata a Treviso il 06/04/1970, con studio tecnico in Maserada sul Piave, Via Demetrio Rossi n. 38, telefono ufficio 0422777772, cellulare 3497233807, indirizzo e-mail: studio.mattiuzzo@gmail.com, pec: lisa.mattiuzzo@geopec.it, iscritta al Collegio dei Geometri di Treviso dal 09 marzo 1995 con il n. 2540 ed iscritta all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso dal 28 marzo 2011, con il n. 542, è stata nominata in qualità di perito esperto stimatore dal G.E. Dott. Leonardo Bianco, del Tribunale di Treviso, nella causa di esecuzione immobiliare n. 302/2022 con incarico comunicato dalla Cancelleria in data 25/09/2023, accettato e giurato con invio al Tribunale di Treviso in data 05/10/2023, promossa da:

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO
SOCIETA' COOPERATIVA



contro

Esecutato – Allegato 01

1 - Quesito	pag. 2
2 - Premesse e formazione dei lotti, divisibilità	pag. 2-3
3 – Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3-4
4 – Descrizione catastale degli immobili	pag. 4
5 – Descrizione confini	pag. 4
6 – Atti di provenienza	pag. 4-5
7 – Trascrizioni, iscrizioni e annotazioni	pag. 5
8 – Aggiornamenti e verifiche capitoli 4 e 7	pag. 5
9 – Descrizione sintetica degli immobili	pag. da 5 a 8
10 – Certificazione Energetica	pag. 8
11 – Disponibilità e divisibilità degli immobili	pag. 9
12 – Accertamento della destinazione urbanistica	pag. 9
13 – Capacità edificatoria residua	pag. 10
14 – Verifica della conformità urbanistica	pag. 10-11
15 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	pag. 11
16 – Metodi di stima	pag. 12
17 – Valutazione degli immobili	pag. da 12 a 14
18 – Osservazioni e risposte	pag. 14
19 – Elenco allegati	pag. 14

1 - QUESITO

Esecuzione Immobiliare n. 302/2022 – art. 173 bis disp. att. C.P.C.

LOTTO UNICO

2 - PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile oggetto del pignoramento risulta ubicato in Comune di Zero Branco, in Via Maonetti n. 9/A, proprietario per l'intero l'esecutato – Allegato 01.

Immobili:

Comune Zero Branco – Sezione C – Foglio 12:

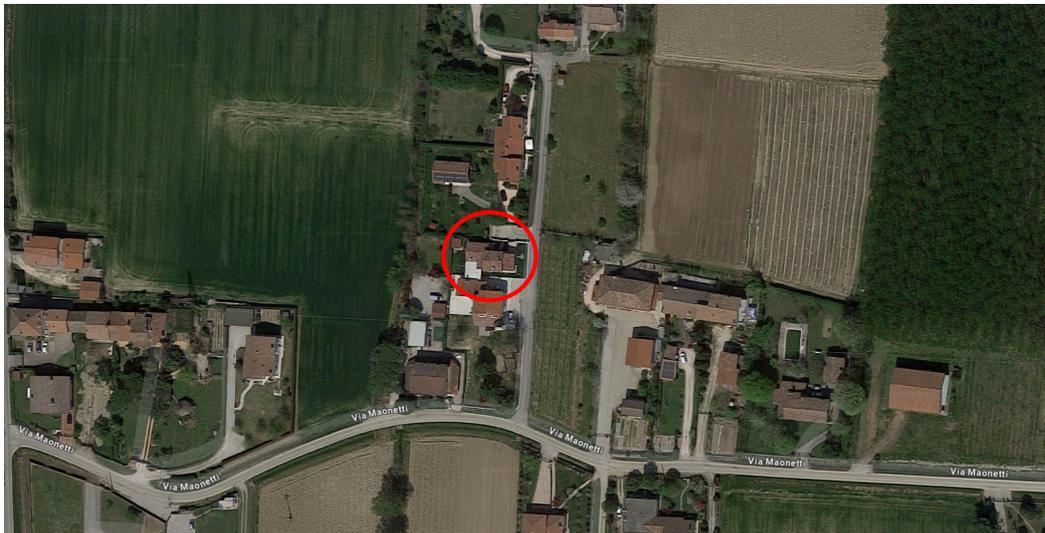


- **Abitazione con corte esclusiva di 392 mq - M.N. 691 sub 1**
- **Il tutto riconducibile ad un unico lotto per l'intero della proprietà.**

L'accesso all'immobile avviene attraverso la Via Maonetti, strada chiusa ed appena sufficiente al transito di due auto in senso opposto, arteria di servizio esclusivamente alle abitazioni con ingresso dalla stessa.

L'immobile adibito ad abitazione su due piani fuori-terra è corredato da un ampio portico, pompeiana a confine e giardino ad uso esclusivo. Attualmente l'esecutato risiede insieme al suo nucleo familiare ed al momento del sopralluogo erano presenti la moglie e la figlia.

Vista aerea



3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti ed aver proceduto agli accertamenti di natura catastale, urbanistica e locataria, ha concordato con l'avvocato dell'esecutato e con il custode, Dott. Angelo Gigliodoro, la data per il sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione. Il rilievo si è svolto a partire dalle ore 09:30 del giorno 18 dicembre 2023 per concludersi alle ore 11:15 alla presenza del custode, della moglie e della figlia. Il tutto meglio descritto nel verbale di sopralluogo allegato - *Allegato n. 2*.

I rilievi eseguiti mi hanno permesso di definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto



dichiarato sotto il profilo urbanistico e catastale, effettuando contestualmente la documentazione fotografica.

L'elaborato peritale è stato inviato al creditore procedente e al debitore (tramite i legali incaricati) in data 02 aprile 2024, senza ricevere alcuna nota di osservazione dalle parti.

4 – DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del 26 ottobre 2023 ho provveduto a verificare la descrizione degli immobili, oggetto di pignoramento, presso i database dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio di Treviso, riscontrando che i dati riportati nell'istanza di vendita risultano corrispondenti - *Allegato 03*.

LOTTO UNICO per la quota dell'intero della proprietà

Abitazione con corte esclusiva di 392 mq – Comune di Zero Branco – sez. C – fg. 12 – **M.n. 691 sub 1** – cat. A/7 – classe 1 – consistenza 6,5 vani – Via Maonetti n. 9/A – Piano T-1 - *Allegato 03 pag. 1 e 8*

Attuale intestazione catastale:

Esecutato n. 1 per la quota dell'intero della proprietà - *Allegato 01 e 03 pag. 1*.

5 – DESCRIZIONE CONFINI

Confini a corpo dell'area: a nord mappali n. 630 e 726, a est Via Maonetti, a sud Mappale n. 478 e ad ovest Mappale n. 289 e 727 – *Allegato 03 pag. 5*.

6 – ATTI DI PROVENIENZA

I beni di cui al **LOTTO UNICO** sono pervenuti all'esecutato per la quota dell'intero, con diversi atti di seguito elencati:

Il lotto unico, al catasto terreni, è formato da più mappali con diversa provenienza - *Allegato 03 pag. 9*.

Per il mappale n. 690 - DONAZIONE

Contro: [REDACTED]

Favore: [REDACTED]



Notaio Gustavo Franco di Treviso, rep. 40309, registrato a Treviso (TV), il 09.01.1973 al n. 470 mod. 71M Pubb., trascritto a Padova, il 20.01.1973, ai nn. 2450 RG e 2283 RP - *Allegato n. 07*

Per il mappale n. 690 - DONAZIONE

Contro: [REDACTED]

Favore: [REDACTED]

Notaio Antonio Ulrico Caruso di Treviso, rep. 1564, registrato a Treviso (TV), il 02.01.1979 al n. 14, trascritto a Padova, il 06.01.1979, ai nn. 239 RG e 368 RP - *Allegato n. 08*

Per i mappali n. 457 e 459 - SCIOGLIMENTO COMUNIONE EREDITARIA

Contro e favore: [REDACTED]

Atto di divisione del 29.10.2001 a rogito Notaio Ada Stiz di Treviso, rep. 73780, trascritto a Padova, il 23.11.2001, ai nn. 45922 RG e 30890 RP - *Allegato n. 09*

L'eredità è stata accettata tacitamente con Trascrizione a Favore dell'esecutato in data 04/01/2023 - R.G. 363 - R.P. 262 - Notaio Ada Stiz - Rep. 73780 del 29/10/2001 - *Allegato n. 10 pag. 5*

7 - TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI e ANNOTAZIONI

Allegato n. 10 e 11 ispezioni ipotecarie

Attuale intestazione catastale: Esecutato n. 1 per la quota dell'intero della proprietà - *Allegato 01 e 03 pag. 1.*

8 - AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLI 4 E 7

Prima del deposito della presente perizia, sono state nuovamente eseguite verifiche non riscontrando alcuna variazione.

9 - DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile esecutato ubicato nel Comune di Zero Branco è disposto a sud rispetto al centro del paese, ad una distanza di circa 2 km, percorribili in auto per un tempo di circa 3 minuti ed a piedi per circa 25 minuti (nella prima parte il percorso non è dotato di marciapiede pedonale e ciclabile).



L'immobile con destinazione di abitazione in villini è abitato dall'esecutato e dal coniuge.

La strada chiusa è appena sufficiente al transito di due auto in senso opposto, arteria di servizio esclusivamente alle abitazioni con ingresso dalla stessa.

Gli atti amministrativi depositati al comune di Paese riferiti al bene esecutato sono i seguenti:

- Permesso di Costruire n. 05/00180 del 20/04/2007 per la demolizione fabbricato artigianale e costruzione fabbricato unifamiliare - *Allegato n. 12*
- Variante al Permesso di Costruire n. 05/00180 del 11/06/2010 e proroga dei termini - *Allegato n. 13*
- SCIA n. 16/52 del 29.06.2016 Prot. 12080 relativa ai lavori di finitura - *Allegato n. 14*
- Presa d'Atto di Agilità n. 17/15 del 17.03.1917 - *Allegato n. 15*

L'immobile esecutato risulta essere un'abitazione singola che si sviluppa al piano terra e primo con giardino sui 4 lati del fabbricato e parcheggio di pertinenza esterno al lotto esecutato - *Allegato 5 foto dalla 3 alla 12*

La superficie utile calpestabile dei locali interni al piano terra e primo è di circa 113,00 mq, escluso il portico annesso di circa mq 18,00 - *Allegato 05 foto 6 e dalla 13 alla 32*

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso il parcheggio esterno di pertinenza prospiciente la via Maonetti - *Allegato 5 foto 4 e 5.*

La strada chiusa è un'arteria di servizio ad uso esclusivo delle abitazioni con ingresso sulla stessa - *Allegato 5 foto 1 e 2*

Il fabbricato costruito indicativamente nell'anno 2010 è sviluppato su due piani (T-1), la parte del piano terra è destinata all'uso abitativo, mentre il piano primo è un sottotetto praticabile.

Il piano terra è distribuito come segue: ingresso soggiorno e cucina (zona giorno) in un unico locale; w.c., bagno, camere e disimpegni, attorno al vano unico predetto - *Allegato 5 foto dalla 13 alla 23.*

Al piano primo si accede attraverso una rampa di scale in legno - *Allegato 5 foto 24 e 25*, dove trovano posto alcuni locali destinati a "Sottotetto praticabile" ed un bagno - *Allegato 5 foto dalla 26 alla 32*, il



quale non risulta dichiarato né all'interno del progetto architettonico amministrativo comunale, né rappresentato nella scheda catastale – *Allegato 13 e allegato 3.*

All'esterno la villetta è circondata da un giardino, dove trovano spazio il portico, la pompeiana ed una casetta in legno - *Allegato 5 foto dalla 6 alla 12.* I manufatti relativi alla pompeiana ed alla casetta in legno non risultano regolari dal punto di vista urbanistico; la pompeiana è coperta - *Allegato 5 foto 8* - mentre la casetta non rispetta la distanza corretta dai confini - *Allegato 5 foto 10*, entrambe dovranno essere riportate allo stato autorizzato (la casetta non necessita di documentazione amministrativa, ma deve comunque rispettare la normativa Comunale).

Anche l'abitazione risulta avere alcune difformità urbanistiche: la parte sottostante della pompeiana è stata chiusa con serramenti entro il perimetro del fabbricato - *Allegato 5 foto 8*, al piano superiore è stato realizzato un bagno che non rispetta le norme igienico sanitarie relativamente all'altezza del locale - *Allegato 5 foto 32*, le finestre al piano primo, realizzate all'altezza del pavimento, quando aperte, non hanno i parapetti per la caduta dall'alto - *Allegato 5 foto 33*, e l'altezza interna della zona notte, rispetto a quanto dichiarato nel progetto, risulta leggermente maggiore. Quest'ultima difformità potrà essere sanata, atteso che esiste ancora una limitata disponibilità volumetrica (mc 3,80), non potrà essere formalizzato il bagno al piano primo non essendoci un'altezza disponibile adeguata, dovrà essere quindi ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto depositato al Comune e realizzati i parapetti all'altezza di un metro sul foro finestra. Neppure la sanatoria della chiusura e copertura della pompeiana sarà possibile eseguire per mancanza di volumetria.

Il resto del fabbricato risulta conforme sia urbanisticamente che catastalmente.

Tutte le stanze risultano intonacate e tinteggiate, fornite di finestre, per l'aerazione, in legno con vetrocamera; la pavimentazione dei locali al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e bagni è uniforme a terrazzo veneziano, le camere in listoni di legno; la scala in legno porta al piano primo che presenta un pavimento in listoni di legno come le camere al piano terra – *Allegato 5 foto dalla 13 alla 32.*



Internamente i locali sono tutti chiusi da porte in legno, forniti di impianto elettrico ed idraulico per i locali cucina e servizi.

Le aperture esterne sono protette da scuri in legno, il riscaldamento con impianto a pavimento e termosifoni scalda-salviette nei bagni è alimentato a gas. L'acqua è fornita da un pozzo artesiano posto nella proprietà dell'esecutato e lo smaltimento delle fognature ed acque piovane avviene attraverso i rispettivi impianti, per i quali, le prime opportunamente depurate scaricano nel fosso ad ovest del lotto, allo stesso modo le piovane.

L'edificio è dotato di impianto elettrico e condizionamento per la climatizzazione estiva.

La struttura dell'edificio è formata da travi e pilastri in calcestruzzo armato gettato in opera, muratura portante in laterizio, coibentazione con pannelli di poliestere espanso, murature divisorie interne in mattoni forati, solaio interpiano e copertura in legno, quest'ultimo ventilato e coibentato.

Per quanto ai prospetti, l'intonaco esterno è di tipo a calce rasata finito con tinteggiatura; il manto di copertura è in coppi ed alcune parti dell'edificio sono rifinite con mattoni faccia vista.

L'area scoperta è adibita a giardino.

Nel complesso lo stato di conservazione è molto buono.

10 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Zero Branco, non sono presenti nè l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Nel merito la classificazione energetica dell'immobile, considerata la consistenza, l'attuale stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, da cui si ritiene che possano esserci costi di gestione energetica medi, e quindi si presuppone che il bene, rientri in una classificazione media sotto il profilo del risparmio energetico.

Sarà necessario, tuttavia, redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per il trasferimento di proprietà del bene esecutato.



11 – DISPONIBILITA' E DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

In data del 17.04.2024, ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o simili intestati a terzi – *Allegato 4* - sono in attesa di riscontro che integrerò appena disponibile.

Non sussiste la possibilità di dividere l'immobile in natura.

12 – ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Documentazione reperita sul sito del Comune di Zero Branco

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Piano Interventi – *Allegato 6*

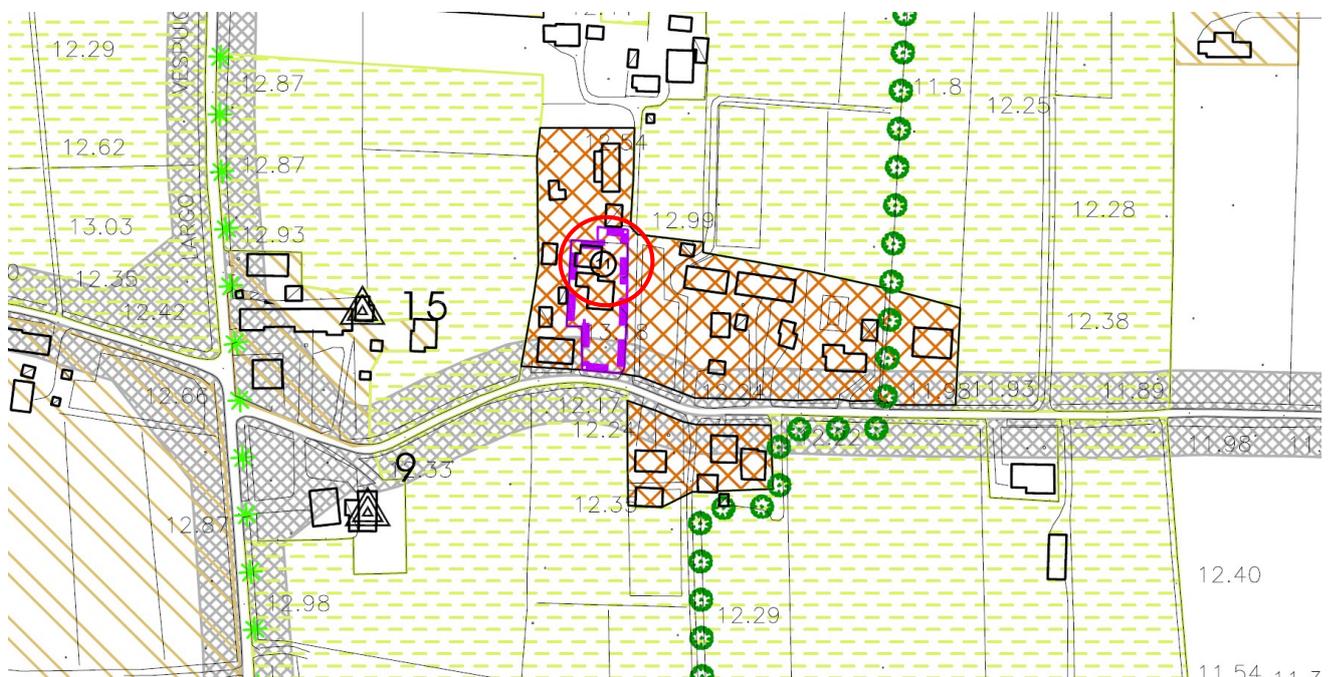
Il bene esecutato **mappale n. 691 sub 1, Comune di Zero Branco, Sez. C, Fg. 12**, risulta inserito nelle tavole del Piano Degli Interventi:

- Zone Er – sottozone agricole caratterizzate dalla presenza di nuclei residenziali;
- Attività produttiva localizzata in zona impropria.

Piano degli Interventi

LEGENDA	
	Confine comunale art. 44
	Perimetro centro storico art. 45
Zone per insediamenti residenziali	
	ZTO A - zone di centro storico art. 46
	ZTO A1 - zone di interesse storico e ambientale art. 47
	ZTO B - zone residenziali consolidate e di ristrutturazione art. 48
	ZTO C1 - zone residenziali parzialmente edificate e di completamento all'interno del c. urbani art. 49
	ZTO C2 - zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi art. 50
Zone per insediamenti produttivi	
	ZTO D - zone per insediamenti produttivi art. 51
Territorio Agricolo	
	Zona E art. 52
	Zona Ep - sottozone agricole caratterizzate da elevato frazionamento fondiario art. 53
	Zona Er - sottozone agricole caratterizzate dalla presenza di nuclei residenziali art. 52
	Zona Es - sottozone agricole di riqualificazione e riconversione art. 79
	Zona fotovoltaiche art. 56
Zone destinate ad uso pubblico e di interesse generale	
	Fa - Aree per l'istruzione art. 61
Sistema ambientale e paesaggistico - aree di valore naturalistico	
	Isole ad elevata naturalità (stepping zone) art. 32
	Aree di completamento delle aree nucleo art. 33
	Buffer zones (fasce tampone) art. 34
	Corridoi ecologici art. 35
	Filari ed alberature art. 37
	Filari ed alberature di progetto art. 37
	Conif. visuale art. 38
	Aree a verde privato art. 39
Disposizioni per il sistema relazionale	
	Viabilità di nuova previsione art. 63
	Intersezioni da attrezzare art. 63
	Percorsi ciclo-pedonali e ambientali di nuova previsione art. 64
	Attrezzature e impianti per la mobilità (area per la distribuzione di carburanti e deposito roulotte) art. 65
	Attrezzature per la mobilità (area intermodale, autoparco) art. 65
Indicazioni puntuali	
	Attività produttiva confermata art. 61
	Attività produttiva localizzata in zona impropria art. 61
	Attività produttive da trasferire art. 61





13 – CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Il lotto oggetto di esecuzione, in riferimento al profilo urbanistico ed all'odierna conformazione, **risulta NON poter sviluppare ulteriore capacità edificatoria, se non limitata a qualche metro cubo**, tutto meglio descritto al capitolo precedente n. 9; gli interventi possibili sono la ristrutturazione edilizia riferimento capitolo precedente n. 12.

14 – VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Documentazione reperita presso il Comune di Zero Branco.

In base alla documentazione richiesta e fornita dalla P.A., ho verificato la corrispondenza tra quanto depositato ed autorizzato e quanto realizzato presso l'immobile eseguito.

Lo stesso risulta essere regolarmente autorizzato.

Elenco di seguito gli atti amministrativi che hanno autorizzato la ristrutturazione degli immobili eseguiti.

M.n. 691 sub 1, Comune Zero Branco, Sez. C, Fg. 12:

- Concessione Edilizia n. 8351 del 01/03/1990 per la ristrutturazione dei locali ad uso pubblico - *Allegato n. 12*
- Concessione Edilizia n. 8351 del 10/12/1990 variante alla Concessione Edilizia n. 8351 del 01/03/1990 - *Allegato n. 13*



- SCIA n. 16/52 del 29.06.2016 Prot. 12080 relativa ai lavori di finitura - *Allegato n. 14*
- Presa d'Atto di Agilità n. 17/15 del 17.03.1917 - *Allegato n. 15*

15 – DIFFORMITA' RISCOstrate IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Tra la documentazione depositata presso gli uffici comunali relativa all'ultimo progetto architettonico - Allegato n. 13 - e lo stato di fatto rilevato, SONO state riscontrate delle difformità, di seguito elencate:

I manufatti relativi alla pompeiana ed alla casetta in legno - *Allegato 5 foto dalla 6 alla 12* - non risultano regolari dal punto di vista urbanistico; la pompeiana è coperta - *Allegato 5 foto 8* - mentre la casetta non rispetta la distanza corretta dai confini - *Allegato 5 foto 10*, entrambe dovranno essere riportate allo stato autorizzato (la casetta non necessita di documentazione amministrativa, ma deve comunque rispettare la normativa Comunale).

L'abitazione risulta avere alcune difformità urbanistiche: la parte sottostante della pompeiana è stata chiusa con serramenti entro il perimetro del fabbricato - *Allegato 5 foto 8*, al piano superiore è stato realizzato un bagno che non rispetta le norme igienico sanitarie relativamente all'altezza del locale - *Allegato 5 foto 32*, le finestre al piano primo, realizzate all'altezza del pavimento, quando aperte, non hanno i parapetti per la caduta dall'alto - *Allegato 5 foto 33*, e l'altezza interna della zona notte, rispetto a quanto dichiarato nel progetto, risulta leggermente maggiore. Quest'ultima difformità potrà essere sanata, atteso che esiste ancora una limitata disponibilità volumetrica (mc 3,80), non potrà essere formalizzato il bagno al piano primo non essendoci un'altezza disponibile adeguata, dovrà essere quindi ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto depositato al Comune e realizzati i parapetti all'altezza di un metro sul foro finestra. Neppure la sanatoria della chiusura e copertura della pompeiana sarà possibile eseguire per mancanza di volumetria.

La planimetria catastale - Allegato n. 03 pag. 5 - risulta essere conforme al progetto amministrativo comunale.



16 – METODI DI STIMA

Generalmente la valutazione che di seguito verrà esposta sarebbe riferita al criterio di stima analitico-comparativo, affermando concettualmente, che l'immobile oggetto di stima, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile con prezzo conosciuto se i due beni fossero uguali e con i medesimi requisiti di struttura, manutenzione e finitura. Nella realtà raramente questa situazione può accadere in quanto difficilmente esistono due immobili identici. È necessario apportare delle opportune correzioni in relazione alle differenze analizzate e comparate, cioè considerando ogni caratteristica determinante il valore da stimare.

Per quanto attiene ai beni da stimare in relazione al libero mercato, i già menzionati si ritengono, per finitura e struttura ricadenti nell'ordinarietà. Si sottolinea però che nell'attuale mercato immobiliare, perdura uno stallo di trattative, dovuto alla presenza di abbondante offerta e scarsissima richiesta, situazione non agevole per la vendita degli immobili. L'eventuale acquirente dovrà prevedere gli oneri derivanti dall'acquisizione tramite asta pubblica.

In particolare, si ritiene di dover indicare il Valore di vendita forzata tenuto conto dei seguenti elementi:

- La difficoltà a visionare l'immobile prima dell'acquisto;
- L'impossibilità di assumere a base imponibile il valore catastale del bene e quindi il pagamento dell'imposta sul valore di assegnazione;
- Il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli immobili;
- Mancanza di garanzia per eventuali vizi sul bene;
- Esenzione delle spese derivanti dall'onorario notarile e di intermediazione.

17 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Abitazione con corte esclusiva di 392 mq – Comune di Zero Branco
– sez. C – fg. 12 – **M.n. 691 sub 1** – cat. A/7 – classe 1 – consistenza 6,5
vani – Via Maonetti n. 9/A – Piano T-1 - *Allegato 03 pag. 1*



Il valore dell'immobile oggetto della presente stima è stato determinato sulla scorta delle considerazioni descritte al paragrafo precedente.

Di seguito descrivo il valore attribuito all'immobile esecutato, considerato come unico lotto per la quota intera della piena proprietà.

LOTTO UNICO

Lotto unico:

Dimensioni

	Superficie lorda	Rapporto merc.le	Superficie comm.le
Abitazione	117.65	1,00	117.65
Portico	21.45	0,35	7.51
Sottotetto	47.45	0,35	16.61
Giardino	383.35	0,10	44.08
		SOMMANO	185.85

Valutazione

Abitazione piano T-1, portico, sottotetto e giardino

Comm.li Tot. Mq 185.85 x euro/mq 970,00 = Euro 180.275, 00

- **Valore di stima odierno** considerato il bene libero e privo di vizi e/o difformità e di immediato utilizzo, **più probabile valore di mercato all'oggi** **Euro 180.275,00**

A questo importo dovrà essere detratto il costo per la messa in pristino delle difformità urbanistiche descritte al precedente capitolo 15. L'importo per tali interventi può essere quantificato complessivamente in euro 7.200,00

- **Più probabile valore di mercato all'oggi** **Euro 173.075,00**
- Ulteriore abbattimento per vendita forzata 10% **Euro 155.767,50**
- **Valore vendita forzata intero della proprietà** (arrotondato) **Euro 156.000,00**

Riassumendo – Lotto unico

Abitazione piano T-1-, portico, sottotetto e giardino

- **Più probabile valore di mercato all'oggi dell'intera proprietà** **Euro 173.075,00**



• **Valore vendita forzata dell'intera proprietà**

Euro 156.000,00

I valori sopra riportati sono esposti nella scheda per l'ordinanza di vendita allegata a corredo della presente perizia.

**Valore di vendita forzata dell'intera proprietà di
Abitazione piano T-1, portico, sottotetto e giardino**

Totale Euro 156.000,00 (centocinquantaseimila/00)

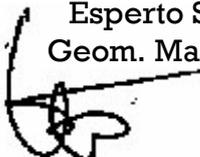
18 – OSSERVAZIONI E RISPOSTE

Nessuna osservazione è pervenuta.

La presente perizia è formata da n. 14 (quattordici) pagine e n. 15 (quindici) allegati.

Treviso 20/04/2024

Esperito Stimatore
Geom. Mattiuzzo Lisa



19 – ELENCO ALLEGATI

1. Identificazione esecutato;
2. Verbale sopralluogo del 18.12.2023;
3. Documentazione catastale;
4. Richiesta Agenzia Entrate presenza contratti di locazione;
5. Documentazione fotografica;
6. Piano degli Interventi;
7. Donazione Notaio Franco del 09.01.1973;
8. Donazione Notaio Caruso del 16.12.1978;
9. Divisione Notaio Stiz del 29.10.2001;
10. Visura ipotecaria a nome dell'esecutato;
11. Visura ipotecaria riferita all'immobile esecutato;
12. P.C. n. 05/00180 del 20.04.2007;
13. Variante al P.C. n. 05/00180 del 11.06.2010;
14. SCIA n. 16/52 del 29.06.2016;
15. Presa d'atto di Agibilità.

