

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 481/2022

1

Giudice esecutante: Dott.ssa Paola TORRESAN

Prossima udienza: 25.9.2024 ore 10.20

Promossa da:

- BNL SPA – IQERA ITALIA SPA (già Sistemica Spa)

Contro:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

E con l'intervento di:

-

RELAZIONE PERITALE

Sede Legale: Via IV Novembre 6 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 – 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: info@dariosossai.it – p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



Dario Sossai

geometra

Sommario

| | |
|--|----|
| PREMESSA | 3 |
| 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI | 4 |
| 2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI | 5 |
| 3) DESCRIZIONE DEI BENI | 6 |
| 4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA | 9 |
| 5) CONFORMITA' CATASTALE | 11 |
| 6) SERVITU' | 12 |
| 7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO | 12 |
| 8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE | 12 |
| 9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE | 13 |
| 10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE | 18 |



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Paola Torresan, con decreto di nomina emesso in data 17.10.2023, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 18.10.2023, trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione di incarico e giuramento.

Il presente elaborato è stato redatto in seguito a sopralluoghi, rilievi ed accertamenti presso i beni immobili in esecuzione ed in seguito ad accessi presso il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso e l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Ormelle, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal G.E., il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, procedendo al sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 25.1.2024, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

COMUNE DI ORMELLE

C.U. sez. A – foglio 5 / C.T. foglio 5

- Mp 1382 sub 29 (30 graffato) e 31 (schiera di testa con area cortilizia e garage)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il compendio viene localizzato nel capoluogo del Comune di Ormelle, con l'accesso su via XXIV Maggio al civico 30, e viene catastalmente così identificato:

Comune di Ormelle (TV) (ALL. 1)

CATASTO TERRENI – foglio 5

- mp 1382 – Ente Urbano, are 23, ca 14;

N.C.E.U. – sez. A - foglio 5

- mp 1382 sub 29 (30 graffato), cat. A/2, cl.2, 7,5 vani, mq 130, RC €697,22, PS1-T-1;

- mp 1382 sub 31, cat. C/6, cl.U, mq 44, RC €120,44, PS1;

- mp 1382 sub 1, b.c.n.c., area scoperta comune, mq 350, PT;

- mp 1382 sub 2, b.c.n.c., vialetto comune, mq 52, PT;

- mp 1382 sub 3, b.c.n.c., rampa ed area di manovra, PS1-T.

L'identificazione catastale sopra riportata differisce da quella riportata nell'atto di pignoramento e da quella riportata nella relativa nota di trascrizione nella sola indicazione dei beni comuni non censibili di cui all'art.1117 C.C., come specificati all'art.2 dell'atto di provenienza (ALL. 2).

L'intero compendio confina a NORD con il mappale 1382 sub 3, a SUD con il mappale 1382 sub 37, ad EST con il mappale 1382 sub 2 e ad OVEST con il mappale 1382 sub 25.



Dario Sossai
geometra

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà degli ESECUTATI per la quota di ½ ciascuno, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del 26.3.2013 rep.202109, a firma del notaio Gianluca Forte, trascritto a Treviso il 28.3.2013 ai nn.10022/6599, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita i mappali in oggetto (ALL. 2);

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro gli esecutati e gravanti i beni in oggetto:

➤ ISCRIZIONE del 28.3.2013 nn.10023/1263: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (€ 392.000,00, di cui capitale € 196.000,00) - Atto notarile pubblico del [REDACTED]

[REDACTED] e gravante sui beni oggetto di perizia;

➤ TRASCRIZIONE del 16.1.2023 nn.1452/1098: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui beni oggetto di perizia.

5



Dario Sossai

geometra

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio oggetto di perizia rappresenta la porzione di testa di un fabbricato a schiera sviluppato su tre piani, di cui uno interrato, ed è composto da un'unità abitativa sviluppata su tre piani con relativa area cortilizia e garage pertinenziale. Il tutto è parte di contesto condominiale composto complessivamente da sette unità residenziali e viene localizzato in via XXIV Maggio 30, nel capoluogo del Comune di Ormelle.

6



A seguito delle indagini svolte, è emerso che il complesso condominiale di qui fanno parte i beni pignorati è disciplinato dal Regolamento di Condominio allegato all'atto rep.352769 del 25.10.2002, trascritto a Treviso il 7.11.2002 ai nn.50707/36700 (ALL.3), mentre sulla base di quanto riferito dagli esecutati nel corso del sopralluogo e sulla base delle informazioni raccolte da terzi, la gestione delle parti comuni e le relative spese vengono



Dario Sossai

geometra

equamente suddivise tra i condomini, la cui quota in capo ai beni pignorati ammonta a circa 100 €/anno.

L'accesso ai beni avviene sia attraverso il marciapiede (sub 25) che costeggia la via pubblica, sia attraverso l'area ed il vialetto pedonale comuni a tutto il complesso condominiale (sub 1 e 2), dai quali si accede all'area cortilizia pertinenziale ed ai locali interni dell'abitazione.

Il piano terra dell'abitazione è composto da vano soggiorno, una cucina, un disimpegno, una loggia, un bagno ed un vano scala che conduce ai piani primo ed interrato.

Il piano primo è composto da un disimpegno che conduce a tre camere da letto, di cui una servita da un terrazzino, e da un bagno, mentre, il piano interrato è composto da un disimpegno, una cantina, un magazzino ed un garage.

L'area cortilizia, che circonda i tre lati esposti della porzione di fabbricato, misura una superficie di circa 209 mq, è tenuta in gran parte a giardino, ma sul fronte nord dell'area risulta installata una tettoia con struttura in acciaio e copertura in pannelli prefabbricati.

Per quanto riguarda le finiture dei locali interni si rileva che le pavimentazioni sono realizzate in gres ceramico fatte salve quelle delle camere che risultano realizzate in legno, i serramenti interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono costituiti da telaio in legno con vetrocamera ed



Dario Sossai

geometra

esternamente balconi in legno, il tutto in discreto stato di manutenzione.

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica ed acqua, risultano installate, autonome ed apparentemente in buone condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda l'impianto termico, si rilevata che esso è costituito da una caldaia a gas installata nel bagno al piano terra e collegata ai termosifoni dislocati nei locali abitativi, mentre, in ordine all'impianto elettrico ed all'impianto di adduzione idrica, si segnala il medesimo e discreto stato di manutenzione e conservazione.

Si segnala inoltre la presenza di un impianto di raffrescamento composto da split interni, rispettivamente posti in soggiorno e nel disimpegno della zona notte al piano primo, e dall'unità esterna installata in giardino.

Complessivamente, i beni in oggetto risultano in discrete condizioni di manutenzione, fatte salve alcune fessurazioni delle superfici murarie dovute verosimilmente ad inevitabili assestamenti strutturali ed alcune manifestazioni di assorbimento di umidità lungo le superfici delle murature esterne, con il conseguente distacco dell'intonachino di finitura. Per ogni altro dettaglio si rimanda alla DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata, mentre per quanto riguarda la



Dario Sossai

geometra

consistenza superficiaria del compendio staggito si riporta la seguente tabella.

| mappali 1382 | piano | locale/area | superficie locali interni | superficie aree scop. |
|-------------------------|--------------|--------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| sub 29 30gr | terra | soggiorno | 22,40 | - |
| | | cucina | 13,60 | - |
| | | disimpegno | 4,60 | - |
| | | loggia | - | 1,10 |
| | | bagno-lavanderia | 4,80 | - |
| | | vano scala | 5,60 | - |
| | | area cortilizia | - | 209,00 |
| | primo | disimpegno | 2,60 | - |
| | | bagno | 7,80 | - |
| | | camera | 10,90 | - |
| | | camera | 14,10 | - |
| | | camera | 11,20 | - |
| | | terrazzino | - | 0,60 |
| | | vano scala | 5,60 | - |
| interrato | disimpegno | 3,00 | - | |
| | cantina | 14,90 | - | |
| | vano scala | 4,60 | - | |
| | garage | 17,90 | - | |
| sub 31 | | magazzino | 27,30 | - |
| totale [mq] | | | 170,90 | |

9

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ormelle (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nella "Z.T.O. di tipo C1.04 – RESIDENZIALI DI ESPANZIONE" regolamentata dall'art.18 delle N.T.O.

Inoltre, oltre ad aver accertato che il complesso di cui fanno parte i beni pignorati non è stato realizzato in edilizia



Dario Sossai

geometra

residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie (ALL.4):

- C.E. n.2873 del 4.12.1998, relativamente alla “*costruzione di due fabbricati plurifamiliari*”;
- Certificato di Agibilità n.2873 del 25.9.2003 relativo ai soli beni in oggetto;

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alla succitata Concessione Edilizia n.2873 e per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono state rilevate alcune diversità con lo stato di fatto (ALL.5), che riguardano le dimensioni planimetriche di alcuni vani, che differiscono da quelle riportate e/o rappresentate nelle tavole grafiche a causa della mancanza di un setto murario graficamente rappresentato su ogni piano dell’edificio, la mancanza di un foro finestra e del relativo terrazzino nel bagno del primo piano, oltre alla riduzione di superficie di una camera dovuta al tamponamento-rivestimento della canna fumaria della stufa installata nel soggiorno sottostante.

In ordine a tali difformità, accertato che i grafici strutturali di cui ai collaudi statici allegati alla succitata pratica edilizia rappresentano l’effettivo stato di fatto delle strutture e che tali differenze modificano le visioni prospettiche del bene e la disposizione interna, si rappresenta la loro sanabilità mediante la richiesta di rilascio di un Permesso di Costruire in Sanatoria sostenendo i seguenti e presunti costi:



Dario Sossai

geometra

1. P. di C. in sanatoria per modifiche interne e prospettiche, a corpo €4.000,00 (oltre oneri fiscali);
2. Diritti, sanzioni, oneri, a corpo € 1.000,00

Inoltre, si rappresenta che la tettoia posta sul fronte NORD del caseggiato non è autorizzata e, allo stato, non risulta sanabile, pertanto, si dovrà procedere alla sua rimozione sostenendo una spesa quantificabile in complessivi € 1.000,00.

Il tutto per un totale complessivo di circa € 6.000,00 (oltre oneri fiscali) e che tale importo sia da considerarsi in termini orientativi e previsionali e, pertanto, che possa subire modificazioni e/o variazioni.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta parzialmente in ordine, ma rende comunque chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

Le difformità rilevate coincidono in parte con le difformità dimensionali e partizionali rilevate in ambito urbanistico-edilizio, pertanto, ritenuto che ogni variazione catastale debba essere preceduta da una puntuale pratica edilizia autorizzativa, come nella circostanza in oggetto, il sottoscritto non ha ritenuto di procedere ad un adeguamento della documentazione, ma di quantificare il costo presunto per l'aggiornamento documentale come di seguito descritto e quantificato:

1. Spese tecniche per pratica DOCFA a corpo € 900,00 (oltre oneri fiscali)



Dario Sossai

geometra

2. Diritti catastali € 100,00

Il tutto per un totale di € 1.000,00.

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso il bene in oggetto e dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari, è stata riscontrata la sussistenza di una servitù di passaggio pedonale e carrabile, con ogni mezzo e per qualsiasi uso, da esercitarsi sul mappale 1382 sub 1 (area scoperta comune) a favore dei vicini mappali 1348, 1138 e 1134, costituita con atto rep.352769 del 25.10.2002, trascritto a Treviso il 7.11.2002 ai nn.50707/36700 (ALL.3).

Oltre a quanto sopra elencato, è stato accertato che non risulta necessaria la costituzione di ulteriori servitù.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Ormelle, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile risulta di proprietà degli ESECUTATI **per la quota di ½ ciascuno** ed attualmente è in uso all'ESECUTATO 2 unitamente ai due figli minori; infatti, svolti gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione relativi agli immobili pignorati.

Infine, per quanto riguarda la divisibilità del compendio è stato tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione



Dario Sossai

geometra

d'uso degli immobili in esecuzione, tanto che la loro indivisibilità risulta evidente.

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, i quali definiscono come *valore di mercato (o commerciale)* di un bene, *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"*.

Il *valore di mercato del bene completato* è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione adottando un procedimento nominato Market

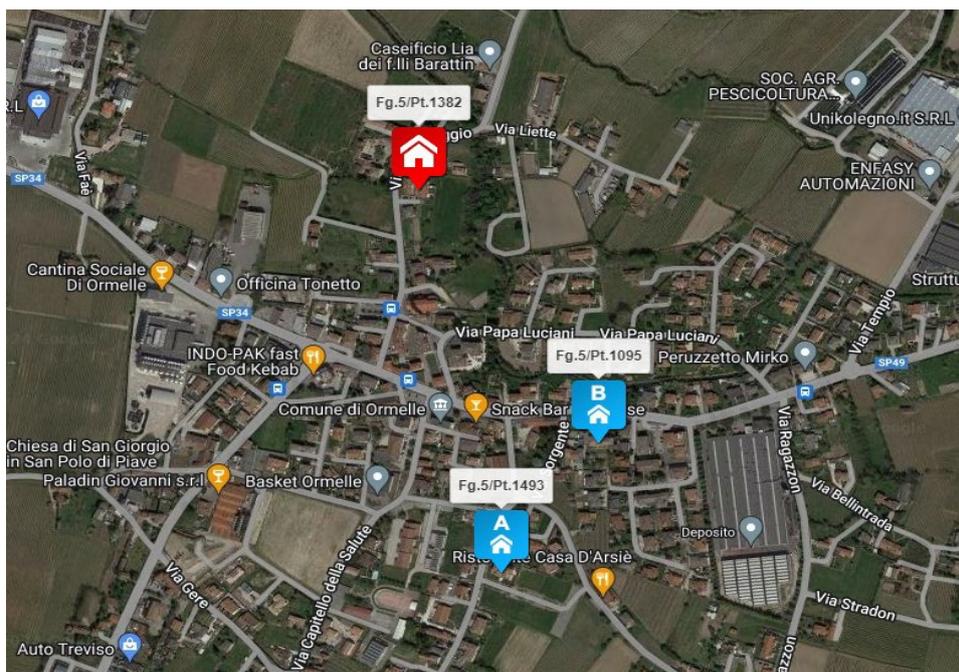


Dario Sossai

geometra

Comparison Approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle quali sono stati individuati due immobili, siti nelle vicinanze del compendio periziato, effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.



- Comparabile A, compravenduto ad € 128.000,00 il 23.5.2022, rep.2366 a firma del Notaio Paolo Rosati;
- Comparabile B, compravenduto ad € 110.000,00 il 3.5.2022, rep.12904 a firma del Notaio Orazio Greco;



Dario Sossai

geometra

Pertanto, alla luce dei dati emersi, che riguardano beni facenti parte del medesimo segmento di mercato del subject, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA) ponendo in relazione gli immobili comparabili sopra elencati con l'immobile in oggetto.

Dalla presa visione delle planimetrie allegate agli atti notarili sopra riportati sono state ricavate le caratteristiche superficiali di ogni immobile comparabile, e ad ogni caratteristica è stato attribuito un determinato indice mercantile di ragguglio.

La tabella sottoesposta riassume i dati degli immobili comparabili presi a confronto ed i relativi indici mercantili di ragguglio delle superfici, e determina, mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, il valore medio minimo ed il valore medio massimo della superficie commerciale.

| SCHIERA DI TESTA CON GARAGE ED AREA CORTILIZIA PERTINENZIALE | | | |
|--|---------------|---------------|---------|
| MARKET COMPARISION APPROACH | | | |
| TABELLA DEI DATI | | | |
| PREZZO E CARATTERISTICA | COMPARABILE A | COMPARABILE C | SUBJECT |
| PREZZO [€] | € 128.000,00 | € 110.000,00 | |
| SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagni, camere] | 83,40 | 94,00 | 126,60 |
| SUP. SECONDARIA [mq] [disimpegno-vano scala taverna, magazzino] | 0,00 | 0,00 | 82,30 |
| SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, magazzino] | 26,10 | 15,30 | 22,40 |
| SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq] | 17,70 | 3,70 | 32,00 |
| SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq] | 216,00 | 0,00 | 135,00 |



Dario Sossai

geometra

| INDICI MERCANTILI | | | |
|--|-------------------|-------------------|--------|
| INDICE E INFO | COEFF. | | |
| SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, camere] | 1,00 | | |
| SUP. SECONDARIA [mq] [magazzino, cantina, ripostiglio] | 0,70 | | |
| SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, posti auto coperti] | 0,40 | | |
| SUP. TERRAZZE/LOGGE/PORTICI [mq] | 0,20 | | |
| SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq] | 0,01 | | |
| SUP. COMM. [mq] | 99,54 | 100,86 | 200,92 |
| Valore Medio [€/mq comm.] | € 1.285,92 | € 1.090,62 | |

16

In via cautelativa si considera il valore medio minimo rilevato, attraverso il quale si procede alla determinazione dei prezzi marginali riferiti ad ogni tipologia superficiaria.

| ANALISI PREZZI MARGINALI | | |
|--|---------------------|---------------------|
| PREZZO MARGINALE | p(...) ^A | p(...) ^B |
| SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, camere] | € 1.090,62 | € 1.090,62 |
| SUP. SECONDARIA [mq] [magazzino, cantina, ripostiglio] | € 763,43 | € 763,43 |
| SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, posti auto coperti] | € 436,25 | € 436,25 |
| SUP. TERRAZZE/LOGGE/PORTICI [mq] | € 218,12 | € 218,12 |
| SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq] | € 10,91 | € 10,91 |

A questo punto, per ogni caratteristica di ciascun comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica considerata e la differenza della stessa caratteristica tra l'immobile oggetto di stima ed i comparabili.



Dario Sossai

geometra

| TABELLA DI VALUTAZIONE | | |
|--|---------------------|---------------------|
| PREZZI E CARATTERISTICHE | VALORI | |
| | COMPARABILE A | COMPARABILE B |
| PREZZO [€] | € 128.000,00 | € 110.000,00 |
| SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, camere] | € 47.114,81 | € 35.554,23 |
| SUP. SECONDARIA [mq] [magazzino, cantina, ripostiglio] | € 62.830,66 | € 62.830,66 |
| SUP. ACCESSORIA [mq] [garage, posti auto coperti] | -€ 1.614,12 | € 3.097,36 |
| SUP. TERRAZZE/LOGGE/PORTICI [mq] | € 3.119,18 | € 6.172,91 |
| SUP. AREA SCOPERTA/GIARDINO [mq] | -€ 883,40 | € 1.472,34 |
| PREZZI CORRETTI [€/mq] | € 238.567,12 | € 219.127,50 |

17

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori degli immobili, si ottengono i valori corretti degli immobili comparabili che rappresentano il valore ipotetico dell'immobile da valutare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con l'immobile di confronto. Concettualmente, i valori corretti raffigurano i più probabili valori che avrebbe spuntato sul mercato il bene da valutare se fosse stato al posto di quelli di confronto, quindi, considerato che la divergenza tra i due valori corretti (8,87%) risulta trascurabile, considerato la variabilità dell'attuale mercato immobiliare, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione sia pari alla media tra i due valori ricavati.

Perciò, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto viene stimato pari ad € **228.847,31**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 1.139,00**.

Sede Legale: Via IV Novembre 6 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 – 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: info@dariosossai.it – p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



Dario Sossai

geometra

10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE

Nel caso in oggetto, sulla base degli accertamenti svolti, si ritiene che gli adeguamenti analitici al valore del bene con riferimento all'assenza della garanzia per vizi del bene, agli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, allo stato d'uso e manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili e alle spese condominiali insolute, consistono nei seguenti abbattimenti percentuali del valore stimato, così di seguito quantificati:

- | | |
|-----------------------------------|------|
| - ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI | -10% |
| - REGOLARIZZAZIONE URB.-CATASTALE | -3% |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE | -3% |

Totale percentuale **-16%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 192.231,74, arrotondato ad € **192.000,00** (centonovantaduemila/00).

In fede

Treviso, lì 14.5.2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

