

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Paola TORRESAN

UDIENZA DEL 15/05/2024

Esecuzione Immobiliare n. 5/2023

a carico della ditta:

- 1) **Esecutato 1** per la quota di 1/2 di proprietà
- 2) **Esecutato 2** per la quota di 1/2 di proprietà

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Fabio Zane, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1695 con studio in Treviso, Viale G.G.Felissent n. 35, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 5 dicembre 2023 dalla sig.ra G.E. Dott.ssa Paola Torresan, del Tribunale di Treviso, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 6 dicembre 2023, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 5/2023 promossa da: [REDACTED] rappresentata da [REDACTED]

<i>Quesito</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>Premesse / determinazione dei lotti</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>1 – Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>Pag.</i>	<i>3</i>
<i>2 – Descrizione catastale degli immobili</i>	<i>Pag.</i>	<i>3</i>
<i>3 – Confini</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>4 – Atto di provenienza</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>5 – Trascrizioni ed Iscrizioni</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>6 – Servitù riscontrate</i>	<i>Pag.</i>	<i>6</i>



7 – Aggiornamenti delle verifiche	Pag. 7
8 – Descrizioni degli immobili	Pag. 7
9 – Attestato Prestazione Energetica	Pag. 9
10 – Disponibilità degli immobili	Pag. 9
11 – Accertamento della destinazione urbanistica	Pag. 9
12 – Potenzialità edificatoria residua	Pag. 10
13 – Verifica della conformità urbanistica	Pag. 10
14 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	Pag. 10
15 – Metodi di stima	Pag. 12
16 – Valutazione degli immobili	Pag. 14

*** **

QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 5/23 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di bifamiliare (lato est) realizzata su tre piani, sita in Comune di Casale sul Sile località Lughignano, con accesso da Via Mahatma Gandhi n. 7, e nello specifico:

- abitazione al piano interrato, terra e primo con accesso da via pubblica, sviluppante una superficie lorda di circa 125,50 mq, dotata di terrazzini di circa 8,90 mq lordi ; locale garage di mq. 41,60, area scoperta e lastrico solare di complessivi 128,00 catastali oltre alle parti comuni (rampa ed area di manovra).

Il bene colpito dal presente procedimento risulta già identificato catastalmente ed a parere dello scrivente, è riconducibile ad un unico lotto



1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, ha verificato la completezza della documentazione agli atti, e proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, provvedendo a richiedere, presso il Comune di Casale sul Sile la documentazione riferita alle pratiche edilizie archiviate e attestanti la legittimità del complesso nonché alla richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito la presenza o meno di eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere.

Successivamente ha contattato il Custode Giudiziario, responsabile di zona di I.V.G., il quale comunicava la data del 12/02/2024 per il sopralluogo, avvenuto alla presenza di uno degli esecutati. In tale data si procedeva all'accesso definendo le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo catastale ed urbanistico - effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica.

Osservazioni alla documentazione agli atti: nel pignoramento non vengono indicati i sub 14 rampa accesso e sub 15 area di manovra B.C.N.C. ai beni principali sub 16 abitazione e sub 18 garage.

Nel pignoramento viene inoltre indicata erroneamente la descrizione del sub 17 (area esclusiva) che andava indicata come "graffata" al sub 16.

2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del **19/12/2023**, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO UNICO (all. n. 01.1 visure al C.F. ; all. 01.2 planimetrie catastali, ed all. 01.3 originario elab. plan./elenco sub.; all. 01.04 attuale elaborato plan. ed elenco sub.)



Bene uno

C.F. Comune di Casale sul Sile sez. B fg. 3

- **mapp. 1216 sub16 graffato con il 1216 sub 17:** cat. A/7 cl. 1, vani 7 – sup. cat. 118mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, R.C.€ 723,04 – via Mahatma Gandhi, 7 – piano S1-T-1 **fabbricato ed area**

Bene due

C.F. Comune di Casale sul Sile sez. B fg. 3

- **mapp. 1216 sub 18:** cat. C/6 cl.2 Consistenza mq.35, sup. cat. mq. 41 R.C.€ 92,19 Via Mahatma Gandhi,7 Piano S1 **Garage**

oltre alle parti comuni ex art.1117CC ed ai beni comuni non censibili (vedi elaborato planimetrico ed elenco subalterni):

- **mapp. 1216sub14 BCNC ai sub 16 e 18** – rampa accesso Piano S1-T
- **mapp. 1216sub15 BCNC ai sub 16 e 18** – area di manovra Piano S1

Gli attuali intestatari catastali e proprietari sono:

Esecutato 1 per la quota di 1/2 di proprietà

Esecutato 2 per la quota di 1/2 di proprietà

Precisazioni sull'identificazione catastale dei beni: l'incongruenza riscontrata deriva dall'ultimo elenco subalterni presente in banca dati.

Gli originali mappali sub 8 e 9 (fabbricato in corso di costruzione ed area esclusiva) che risultavano graffati tra loro, sono stati sostituiti dai subalterni 16 e 17 attribuiti in fase di conclusione dei lavori **ma sempre graffati tra loro.**

Ciò appare dalle visure aggiornate e dalla descrizione nell'atto di provenienza.

In fase di aggiornamento automatico questi ultimi sono stati indicati erroneamente come unità non graffate, indicando per il sub 17 gli stessi dati del



sub 16. (**all. 01.3 originario elab. plan./elenco sub.;** **all. 01.04 attuale elaborato plan. ed elenco sub.**)

Si evidenzia inoltre, *per completezza*, che il mappale su cui insiste il fabbricato, è così censito al **CT** del Comune di Casale sul Sile al foglio 9 **mapp. 1216** Ente urbano di mq. 532 (**all. n. 02 visura C.T.**).

3) **DESCRIZIONE CONFINI**

Il compendio mapp. 1216, confina a nord con mapp. 1148 (via Gandhi) a Est con mapp. n.1182, a Sud con mapp. 1304, a Ovest con mapp. n. 1185.

La porzione di abbinata di cui trattasi confina a Nord con il mapp. n. 1148 a Est con il mapp. n. 1182, a Sud con mapp. 1304, a Ovest con il mapp. n. 1216 sub 12 graff. 13. (**all. n. 03 estratto mappa; all. n. 01.04 elab. planimetrico**)

4) **ATTO DI PROVENIENZA**

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti agli esecutati con:

- **atto di Compravendita** in data 2 maggio 2007 rep. n. 34759 Dr. Roberto Callegaro notaio in Venezia-Mestre ivi reg. il 21/05/2007 al n. 5613/T, trascritto a Treviso il 22/05/2007 ai nn. 13813/24350 (**all. n. 04 copia atto**)

5) **TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI**

All. n. 05.1 Elenchi sintetici formalità – All. n. 05.2 certificato notarile

TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) **Titolo:** verbale pignoramento immobili Uff. Giud. Tribunale di Treviso in data 21/12/2022 rep. n. 8209

Data: 18/01/2023 **Reg. Gen.** 1872 **Reg. Part.:** 1433

A FAVORE: [REDACTED] con sede in Conegliano c.f.: [REDACTED]

Imm.le 1: Comune di Casale sul Sile



sez. B fg. 3 particella 1216 sub 16 Natura A/7 abit. in villini, consist. 7 vani,
via M. Gandhi P.S1-T-1, n. civico7

Imm.le 2: sez. B fg. 3 particella 1216 sub 17 Natura A/7 abit. in villini, consist.
7 vani, via M. Gandhi P.S1-T-1, n. civico7

Imm.le 3: sez. B fg. 3 particella 1216 sub 18 Natura C/6 autorimesse consist.
Mq.35 via M. Gandhi P.S1 n civico7

A CARICO:

Esecutato 1 per la quota di 1/2 ed **esecutato 2** per la quota di 1/2 - proprietà

ISCRIZIONI- C.RR.II. di Treviso

1) **Titolo:** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

Data: 22/05/2007 **Reg. Gen.** 24351 **Reg. Part.:** 6587

A FAVORE: [REDACTED] con sede in Bologna

Beni: Comune di Casale sul Sile

sez. B fg. 3 particella 1216 sub 16-sub17 (graffati); p.S1-T-1, cat. A/7, classe
1, di vani 7, rendita di Euro 723,04

sez.B fg. 3 particella 1216 sub 18; p.S1, cat. C/6, Classe 2, di mq.35, rendita
di euro 92,19

Capitale € 263.040,00 Totale € 394.560,00

A CARICO:

Esecutato 1 per la quota di 1/2 ed **esecutato 2** (terzo datore di ipoteca) per 1/2
- proprietà

6) **SERVITU' RISCOstrate**

Nell'atto di provenienza viene indicato che per destinazione del padre di
famiglia, ai sensi e per gli effetti dell'art.1062 del Codice Civile, esistono servitù



per canalizzazioni, scarichi ed allacciamenti anche in aree e locali in proprietà esclusiva. Servitù costituite con atto in data 14/12/1998 n.74757 di repertorio Dr. Paolo Mammuccari notaio in Mogliano V.to, trascritto a Treviso il 30/12/98 nn. 40570-40571-40572/27758-27759-27760 riguardanti il passaggio a carico dell'altra metà sulla rampa di accesso ai garage al piano sottostrada.

7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 19/12/2023 e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 19/01/2023 come da certificato notarile allegato. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche** pertanto le medesime risultano aggiornate al 19/12/2023 come da elenco sintetico delle formalità.

8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Trattasi di porzione di casa abbinata risalente al 2000 (vedi certificato agibilità allegato) e realizzata su tre piani, di cui due fuori terra, con struttura in latero cemento, copertura a due falde con manto in coppi, completamente recintata e dotata di rampa d'accesso all'area di manovra prospiciente al garage al piano interrato, rampa condivisa con il fabbricato adiacente di proprietà di terzi. Sito in frazione Lughignano del Comune di Casale sul Sile. Il fronte strada, che si affaccia su Via M. Gandhi al civico 7, ha uno scoperto esclusivo privato ad uso giardino ben tenuto e piantumato a nord est, ed un ampio lastrico solare a sud interamente pavimentato, a copertura dello spazio di manovra al P. interrato, di complessivi mq. **128 catastali**.

Posto a ca. 3,6 Km dal centro del Comune di Casale sul Sile tramite SP 67



risulta comunque ben servito con la presenza di farmacia, luogo di culto, rivendita alimentari e plesso scolastico oltre al passaggio di mezzi di trasporto pubblici sulla provinciale. Risulta completamente recintato con muretta e stanti in ferro con rete metallica a nord, rampa di accesso all'interrato condivisa nell'uso con l'immobile confinante a est, e muro di contenimento dello spazio di manovra a sud. Risulta così composto:

al Piano interrato: garage, con la presenza di caminetto sulla canna fumaria di progetto, vano scale e lavanderia con h media di ml 2,40 e superficie lorda complessiva di **mq. 54,40**; oltre a 1/2 rampa di accesso da via Gandhi BCNC ed all'area di manovra coperta BCNC (di ca. mq. 38,00).

al Piano Terra: ingresso/soggiorno, cucina, bagno, corridoio, vano scale con h. media di ml. 2,70 e superficie lorda complessiva di **mq. 58,30**;

al Piano primo: tre camere e un bagno oltre al vano scale, sviluppante una superficie lorda di **mq. 54,40** ca. con h. media di ml. 2,70 oltre a due terrazzini uno posto a nord l'altro a sud per complessivi lordi **mq 8,90** ca.

Le scale dall'interrato al piano terra sono rivestite in ceramica, quelle dal piano terra al primo in legno. Tutto il piano interrato ha pavimenti e rivestimenti ceramici, il Piano terra ha pavimenti in legno prefinito mentre al piano primo i pavimenti sono in parquet. I pavimenti dei bagni ed i rivestimenti sono in ceramica. Tutte le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino di ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetrocamera, gli scuri sono in legno il tutto di buona fattura. I terrazzini, ben tenuti, sono tutti piastrellati.

Nel suo assieme esternamente ed internamente si presenta in discreto stato



conservativo sia a livello di intonaci sia a livello di lattonerie ed infissi. Non presenta evidenti segni di fessurazioni e/o cavillature od altri vizi apparenti che possano indicare criticità a livello statico. Le finiture generali dell'immobile risalgono all'epoca di realizzazione (agibilità del 2000).

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idraulico, riscaldamento a gas con caldaia esterna a termosifoni. E' presente un impianto di raffrescamento con due split e due macchine esterne, a muro. Pur richiesta in fase di sopralluogo, non è stata fornita alcuna documentazione attestante la manutenzione degli impianti e della caldaia. A detta dell'esecutato l'immobile è allacciato alla fognatura comunale (come da progetto). **(vedi foto dalla n. 1 alla n. 18)**

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la presenza di documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale sul Sile (L.10/91), si ipotizza che il fabbricato considerato, valutatane la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, pur in assenza di APE, possa avere costi di gestione energetica nella **media**.

L'attestato di prestazione energetica non risulta a carico della Procedura Esecutiva.

10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dagli esecutati. Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso (come da richiesta prot. in ingresso n. 12814 del 25/01/2024) la stessa dichiara **che non è stato possibile** individuare contratti di locazione e/o di comodato. **(all. n. 06).**

11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA



(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Casale sul Sile)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Casale sul Sile all'interno della **ZTO B/3 – residenziali di completamento** disciplinata dall'art. 19 delle NTO vigenti e ricadenti all'interno del perimetro del centro urbano.

(all. n. 07 Estratto tavola PI, e Norme Tecniche)

12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria residua.

13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Casale sul Sile)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati:

- **Concessione Edilizia** n. 49 del 31/03/1998 (pratica edilizia n. 9477), inerente i lavori di costruzione fabbricati residenziali (**All. n. 08.1**)
- **D.I.A.** prot. 10311 del 04/08/1999 (pratica edilizia n. 10448) per i lavori di variante in corso d'opera riguardanti il fabbricato sul mapp. 1216 (**All. n. 08.2**);
- **Permesso di abitabilità** n. 62 del 28/10/1999 (**All. n. 08.3**);
- **D.I.A.** prot. 97 del 05/01/2000 (pratica edilizia n. 10694) per i lavori di variante in corso d'opera riguardanti il fabbricato sul mapp. 1216 (**All. n. 08.4**);
- **Certificato di abitabilità** del 19/02/2000 (**All. n. 08.5**);

14) DIFFORMITÀ RISCOINTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Premesso: *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate*



*sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. **Tutto ciò premesso:***

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dal D.L. n. 70 del 13/05/2011 e dall'art. 34 bis del T.U comma 1.*



Come evidenziato nella tavola comparativa, si sono riscontrate le seguenti difformità: **(All. n. 09)**

- al piano terra e primo minime traslazioni di alcune tramezze, errata rappresentazione del numero di alzate/pedate della scala interna e realizzazione di armadio fisso ricavato nel vano scale;

- al piano interrato è stata tamponata una parte di accesso al garage e lo stesso viene utilizzato come magazzino, rinvenendo anche la presenza di un caminetto; inoltre sono presenti lievi traslazioni del portone di accesso all'area di manovra e delle mura di contenimento della rampa.

Per tali difformità sopraindicate si prevede una pratica in sanatoria (SCIA) per opere interne e prospettiche con una **spesa ipotizzabile**: SCIA sanzione prevista di € 516,00, diritti € 60,00, spese tecniche € 2.500,00 per totali € 3.076,00; aggiornamento delle planimetrie catastali e diritti per un totale di euro 1.000,00 e quindi **complessivamente € 4.076,00**. (salvo più esatti in sede di istruttoria della pratica). Si indica altresì che i costi di ripristino opere allo stato legittimato dell' interrato – riapertura varco garage ed eliminazione caminetto - possa essere ipotizzato in **€ 1.000,00**

15) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

15a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò



non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e in particolare:

15b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato per beni simili, risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte anche telematiche e comparabili di recente compravendita . Si evidenziano nel caso in esame, quali **elementi incrementali** la sua ubicazione in zona residenziale nelle immediate vicinanze del centro della frazione di Lughignano, a pochi Km dal centro di Casale sul Sile, con la presenza di negozi, scuola per l'infanzia, farmacia, e Chiesa , quindi ben servita, il discreto stato manutentivo generale, non ultimo la presenza di molti spazi a parcheggio pubblici. Gli **elementi decrementali** risultano la vetustà del fabbricato, e la necessità di provvedere a sanatoria come meglio descritto precedentemente ed all'aggiornamento delle schede catastali.

15c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata). Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi**. Per arrivare a quanto richiesto dal



Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al cap. precedente comma 15, integrate con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

LOTTO UNICO

Bene uno: C.F. Comune di Casale sul Sile sez. B fg. 3

mapp. 1216 sub16 graffato con il 1216 sub 17: cat. A/7 cl. 1, vani 7 – sup. cat. 118mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, R.C.€ 723,04 – via Mahatma Gandhi, 7 – piano S1-T-1 **fabbricato ed area**

Bene due: C.F. Comune di Casale sul Sile sez. B fg. 3

mapp. 1216 sub 18: cat. C/6 cl.2 Consistenza mq.35, sup. cat. mq. 41 R.C.€ 92,19 Via Mahatma Gandhi,7 Piano S1 **Garage**

nei valori viene ricompresa la quota di comproprietà sulle parti comuni ex art.

1117 c.c.; e i sub 14 e 15 BCNC alle unità principali

Rapporti mercantili:

abitazione con giardino e garage – piena proprietà

sup.com. abitazione PT	mq 58,30 x 1,00 =	58,30 mq
sup.com. abitazione P1	mq 54,40 x 1,00 =	54,40 mq
sup.com. terrazze P1	mq 8,90 x 0,30 =	2,70 mq
sup.com. mag./lavand. PS1	mq 12,80 x 0,50 =	6,40 mq
sup.com. garage	mq 41,60 x 0,50 =	20,80mq



sup.com. giardino mq128,00 x 0,15 = 19,20 mq

complessivamente 161,80 mq arr.

Valore di stima all'oggi: 161,80 mq x 1.400,00 €/mq = € **226.520,00**

A tale importo vanno detratte presuntivamente:

1) pratica SCIA sanatoria/aggiornamento catastale € 4.076,00

2) costi ripristino opere allo stato legittimato (Piano interrato) € 1.000,00

Più probabile valore di mercato all'oggi € 221.444,00

3) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% € 44.288,80

Valore vendita forzata € 177.155,20

arr.ti a € 177.200,00 (diconsi euro centosettantasettemiladuecento/00).

Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.

Treviso, 19/03/2024

L'E.S.

- Zane geom. Fabio –

Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01.1 Visure catastali storiche CF

All. doc. 01.2 Planimetrie catastali CF

All. doc. 01.3 Elaborato planimetrico ed elenco sub ORIGINARIO

All. doc. 01.4 Elaborato planimetrico ed elenco sub ATTUALMENTE AGLI ATTI

All. doc. 02 Visure catastali storiche CT

All. doc. 03 Estratto di mappa

All. doc. 04 Atto di provenienza

All. doc. 05.1 Elenco sintetico delle formalità

All.doc. 05.2 Certificato Notarile

All. doc. 06 Comunicazioni contratti Agenzia Entrate

All. doc. 07 Estratto PI, e NTO

All. doc. 08.1 C.E. n. 49 del 1988

All. doc. 08.2 DIA in variante e grafici (pratica 10448)

All. doc. 08.3 Abitabilità del 1999 (pratica 10448)

All. doc. 08.4 DIA in variante e grafici (pratica 10694)

All. doc. 08.5 Abitabilità del 2000 (pratica 10694)

All. doc. 09 Indicazione di massima delle difformità riscontrate

All.doc. 10 Documentazione fotografica

