

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 275/2015

RIUNITA CON R.G.E 301/2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA PAOLA TORRESAN

PERITO ESTIMATORE: ARCH. CARMEN VIGNOTTO

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

REVISIONE E INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DEL 20.01.2022



INDICE

INCARICO	3
FORMAZIONE DEI LOTTI	4
1 LOTTO 1	5
1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO	5
1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
1.3 CONFINI	7
1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....	7
1.5 PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	7
1.6 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
1.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	8
1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA	10
1.9 CONFORMITA' EDILIZIA	10
1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	11
1.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE	11
1.12 SITUAZIONE AMMINISTRATIVA	11
1.13 STIMA DEL LOTTO	11
2.13.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	11
1.13.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.....	12
1.13.3 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	12
1.13.4 STIMA DEL VALORE DI VEDNITA FORZATA DEL LOTTO.....	13



INCARICO

In data 04.02.2019, il G.E. Dott.ssa Alessandra Burra del Tribunale di Treviso ha conferito alla sottoscritta Arch. Carmen Vignotto, con studio professionale a Treviso in via P.Veronese n.4, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1684, l'incarico quale perito estimatore per l'immobile pignorato. In data 02.03.2022 il G.E. ha disposto la parziale chiusura anticipata della procedura R.G.E. 275/2015, limitatamente al bene censito al Comune di Zero Branco – sez. C- Fg 7 – particella 181 – sub 3-4. In data 12.04.2024, a seguito pignoramento dei beni censiti al Catasto Tereni – foglio 20 – mappali 1353 – 1349 con procedura R.G.E. 301/2023 riunita alla presente in data 19.09.2023, il G.E. Dott.ssa Paola Torresan ha disposto l'aggiornamento della stima con valutazione anche di nuovi mappali pignorati. Come da richiesta del G.E., si procede con l'integrazione e l'aggiornamento della perizia di stima già depositata, limitatamente ai beni censiti al Catasto fabbricati Comune di Zero Branco – sez. C - foglio 8 – particella 1381 – sub 1-2 e ai beni censiti al Catasto Terreni foglio 20 – mappali 1353 e 1349. La perizia relativa al bene del lotto 2 viene stralciata. La presente perizia integra e sostituisce l'elaborato del 20.01.2022

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli e prestato giuramento di rito in data 06.02.2019, il sottoscritto perito estimatore eseguiva sopralluogo presso gli immobili ubicati a Zero Branco (TV), in data 15.11.2021 previo accordo con il custode Aste 33 di Treviso.

Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati i luoghi ed effettuati i rilievi fotografici.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonchè di verificare la legittimità dello stato di fatto, si rendevano necessarie:

- Visure telematiche presso il Catasto di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili
- Richiesta presso l'archivio notarile di Venezia per ottenere la copia degli atti di provenienza
- Verifica presso l'Agenzia delle Entrate dell'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, successive a quelle depositate agli atti
- Verifica presso l'agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto
- Accesso agli atti presso il Comune di Zero Branco per verificare l'esistenza di pratiche edilizie autorizzative
- Richiesta CDU presso il Comune di Zero Branco in data 17.04.2024

In data 08.05.2024 il sottoscritto perito estimatore eseguiva nuovo sopralluogo presso l'immobile in oggetto, per verificare eventuali cambiamenti dello stato dei luoghi.



Espletate le opportune verifiche, il sottoscritto espone di seguito il risultato delle proprie indagini e deduzioni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato che i beni pignorati consistono in due immobili distinti, il sottoscritto perito estimatore ritiene di formare i seguenti lotti:

- **LOTTO 1**

Comune di Zero Branco (TV) - Catasto fabbricati – sez. C – foglio 8 – particella 1381 – sub 1 e 2

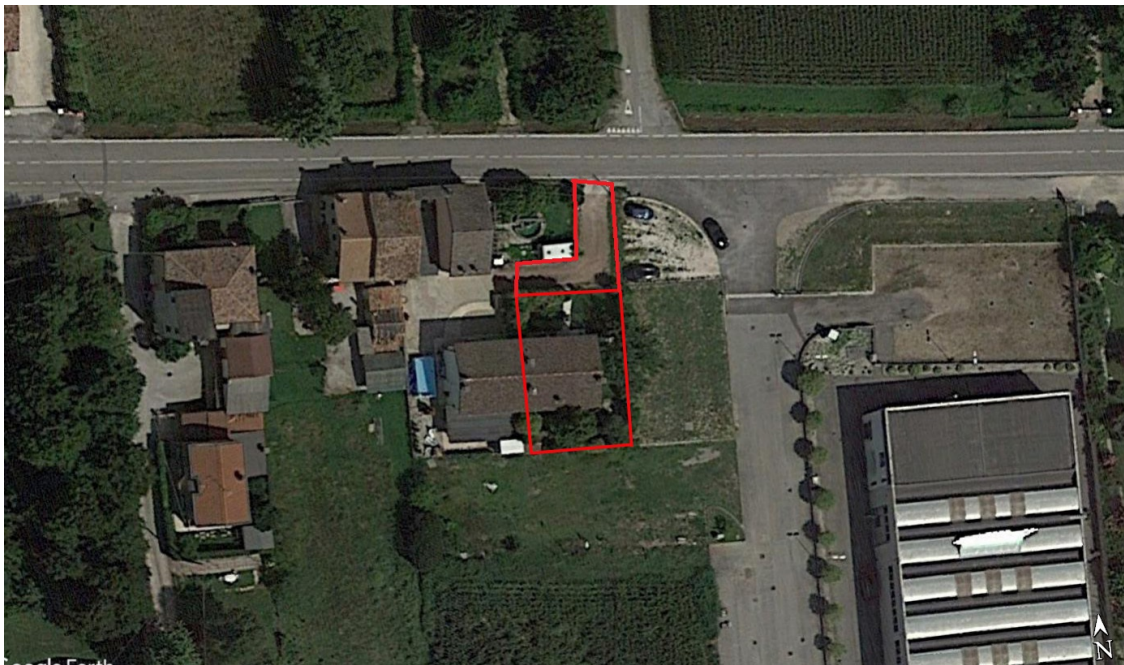
Comune di Zero Branco (TV) - catasto Terreni – mappali 1353 – 1349 – per la quota di 1/ 2 dell'intero

- **LOTTO 2 – procedura estinta in data 02.03.2022 – la perizia relativa al lotto 2 viene stralciata**

Comune di Zero Branco (TV) - Catasto fabbricati – sez. C – foglio 7 – particella 181 – sub 3 e 4



1 LOTTO 1



1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO

Indirizzo: **Via Pietro Sola 47/M – Zero Branco (TV)**

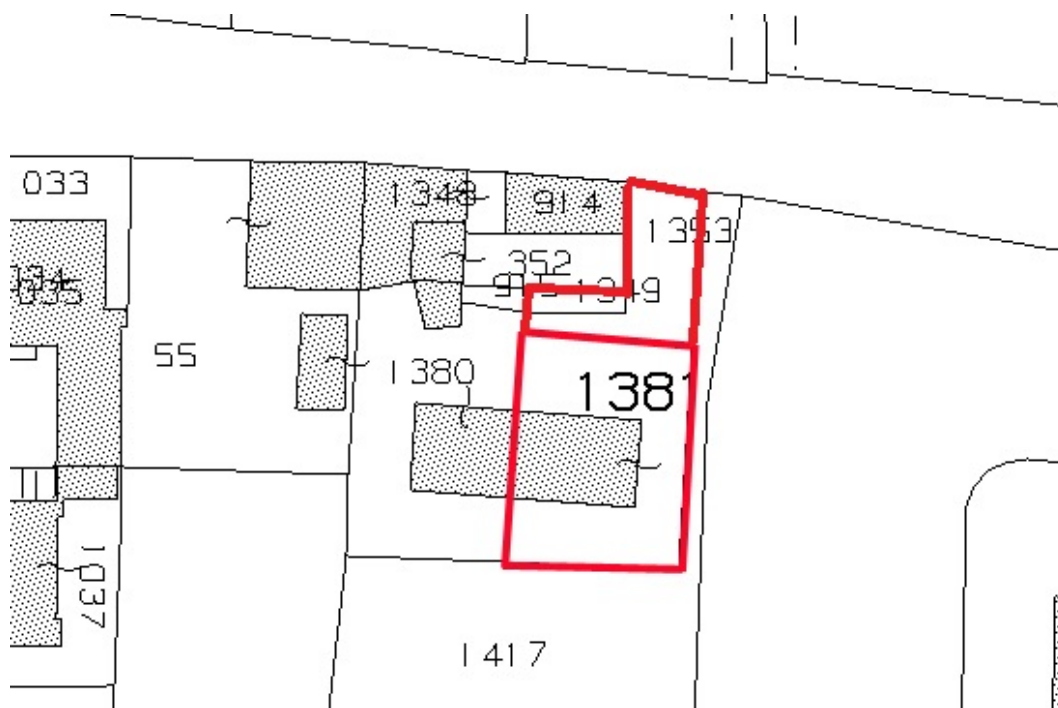
L'immobile si trova a circa 800 ml dalla piazza centrale della cittadina di Zero Branco, ed è ubicato in prossimità della Strada Provinciale 65 – via Pietro Sola.

Tutti i principali servizi quali Municipio, scuole dell'obbligo, ufficio postale, banche, ecc. si trovano nel centro del paese a cui l'immobile è ben collegato tramite viabilità ordinaria carraia e ciclo-pedonale.

L'accesso all'immobile, sia carraio che pedonale, avviene tramite stradina privata (ALLEGATO 1.3) di proprietà dell'Esecutato per la quota di 1/ 2, pignorata con R.G.E. 301/2023.



1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Unità immobiliare a **civile abitazione con scoperto privato**, così censita al **Catasto dei Fabbricati (ALLEGATO 1.5):**

Comune di Zero Branco - sez. C - foglio 8 - particella 1381 – sub 1 e 2 – categoria A/2 – classe 2 – consistenza vani 7 – superficie catastale mq 154 – superficie catastale escluse aree scoperte mq 136 – rendita € 686,39

Il lotto su cui si erge il fabbricato è censito al Catasto Terreni – Comune di Zero Branco – foglio 20 – mappale 1381 – ente urbano – mq 311.

E' necessario **aggiornare la scheda catastale**, poichè al piano terra è erroneamente indicata altezza ml 2,87 anziché 2,70, con costo indicativo (spese tecniche + oneri catastali) di **€ 250,00**.

Strada di accesso all'unità residenziale, per la quota di proprietà di **1/ 2 dell'intero**, così censita al Catasto Terreni (ALLEGATO 1.5)::

- Comune di Zero Branco - Catasto Terreni – **foglio 20 – mappale 1353** – Qualità semin-Arbor – Classe 2 – superficie mq 99 RD € 0,81 – RA € 0,46
- Comune di Zero Branco – Catasto Terreni – **foglio 20 – mappale 1349** – Ente Urbano – mq 19

pag. 6

Architetto Carmen Vignotto

via P. Veronese n.4 – 31100 Treviso -E-mail: studio@architettovignotto.it - PEC: carmen.vignotto@archiworldpec.it



1.3 CONFINI

L'intero compendio confina a nord con via Pietro Sola, a est e a sud con mappale 1417, a ovest con mappali 1380, 352, 915, 914.

1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Dall'atto di provenienza si rileva:

- *costituzione di servitù di inedificabilità sul mappale 1240, da cui deriva il mappale 1381 (ex 1351) al fine di ottenere la Concessione Edilizia per la costruzione del fabbricato* – atto notaio Francesco Giopato di Treviso Rep. 53593 del 23.07.1998 – trascritto a Padova il 06.08.1998 ai nn 23237/15498

1.5 PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili identificati al **Catasto Fabbricati** – Comune di Zero Branco – sez. C – **foglio 8 – mappale 1381-sub 1 e 2** risultano intestati all'esecutato (ALLEGATO 1.1) – per la quota di 1/1 dell'intero

Gli immobili sono costruiti su terreno censito al catasto terreni al foglio 20 mappale 1381 (ex 1351), il quale, unitamente al fabbricato in corso di costruzione, è pervenuto all'Esecutato, come generalizzato in atti, con atto di compravendita Notaio Salvatore Maiello di Noale, **rep. 9874 del 13.04.2001**, trascritto a Padova il 09.05.2001 ai numeri 16978/11101 (ALLEGATO 1.2).

Nello stesso atto sono stati acquistati dall'Esecutato, **per la quota di 1/ 2** dell'intero, i seguenti immobili:

- Comune di Zero Branco - **Catasto Terreni** – foglio 20 – **mappale 1353**
- Comune di Zero Branco – **Catasto Terreni** – foglio 20 – **mappale 1349**

I quali rappresentano la strada di accesso all'immobile residenziale

1.6 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per i beni censiti al Comune di Zero Branco - sez. C - foglio 8 - particella 1381 – sub 1 e 2 è stata depositata relazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., a firma del Notaio Dott. Simone Bressan di Mestre (VE) in data 16.07.2015, agli atti.

Da ispezioni ipotecarie effettuate in data 14.02.2019, in data 04.11.2021 e in data 24.06.2024, (ALLEGATO 1.4), a carico degli è emersa una ulteriore formalità pregiudizievole, oltre a quelle già menzionate nella certificazione notarile, che di seguito si riassumono:

- **TRASCRIZIONE** nn. 23236/15497 del 06.08.1998 (Agenzia delle Entrate di Padova) – **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO** – Notaio Francesco Giopato di Treviso rep.53593 del 23.07.1998 – costituita sul mappale 1240 da cui deriva il mappale 1381 (ex 1351) – servitù di inedificabilità



- **ISCRIZIONE** nn.16979/3060 del 09.05.2001 (Agenzia delle Entrate di Padova) – **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** – Notaio Salvatore Maiello di Noale (VE) rep. 9875 del 13.04.2001
- **TRASCRIZIONE** nn. 20878/14070 del 07.07.2015 (Agenzia delle Entrate di Padova) – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - derivante da atto giudiziario rep. 4093/2015 del 17.04.2015 - Ufficiale Giudiziario
- **ISCRIZIONE** nn. 15078/2352 del 13.04.2021 (Agenzia delle Entrate di Padova) – **IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** – Notaio Salvatore Maiello di Noale (VE) rep. 9875 del 13.04.2001
Per i beni censiti al Comune di Zero Branco - CT - foglio 20 - particella 1349 e 1353 è stata depositata relazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., a firma del Notaio Dott. Simone Bressan di Mestre (VE) in data 15.09.2023, agli atti.
 Da ispezioni ipotecarie effettuate in data 24.06.2024 (ALLEGATO 1.4), a carico degli è emersa una ulteriore formalità, oltre a quelle già menzionate nella certificazione notarile, che di seguito si riassumono:
 - **TRASCRIZIONE** nn. 23236/15497 del 06.08.1998 (Agenzia delle Entrate di Padova) – **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO** – Notaio Francesco Giopato di Treviso rep.53593 del 23.07.1998 – costituita sul mappale 1240 da cui deriva il mappale 1381 (ex 1351) – servitù di inedificabilità
 - **TRASCRIZIONE** nn. 23237/15498 del 06.08.1998 (Agenzia delle Entrate di Padova) –atto unilaterale d'obbligo edilizio – Notaio Francesco Giopato di Treviso rep.53593 del 23.07.1998 – avete ad oggetto tra l'altro gli immobili foglio 20 – mappali 1349-1353
 - **TRASCRIZIONE** nn. 21897/14792 del 30.05.2022 (Agenzia delle Entrate di Padova) – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 - **TRASCRIZIONE** nn. 10365/14569 del 19.04.2024 (Agenzia delle Entrate di Padova) – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

1.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di una **porzione di bifamiliare** costituita da piano terra e piano primo, con esposizione nord, sud ed est, con scoperto privato in proprietà esclusiva su tre lati.

L'abitazione è così composta:

- Piano terra, altezza netta ml 2,70: Soggiorno, cucina, lavanderia, wc, portico coperto, pergola
- Piano primo travato a vista, altezza media netta circa ml 3,05 (sotto tavolato): 3 camere, bagno, corridoio e loggia

L'area esterna di pertinenza del fabbricato in proprietà esclusiva è di circa mq 250

Sul lato est del fabbricato vi è una pergola di circa mq 15,50



Completa il compendio pignorato la **stradina di accesso** all'edificio, di proprietà dell'Esecutata **per la quota di 1/2**, ubicata sul lato nord del fabbricato. Detta strada ha forma ad L: il primo tratto, da via Pietro Sola al cancello dell'abitazione in oggetto, ha larghezza di circa ml 5,60 per una lunghezza circa ml 12,85, il secondo tratto, perpendicolare al primo, ha larghezza circa 4,00 ml e lunghezza circa 11,00 ml, per una superficie catastale totale di **mq 118**. La finitura è in betonella, ad eccezione di una fascia laterale del primo tratto, larga circa 1 ml, lasciata a verde; la strada è in buono stato di manutenzione e necessita solo di pulizia della betonella e manutenzione del verde.

Superfici Esterne Lorde abitazione:

- **Piano terra mq 72,50 + portico mq 4.10**
- **Piano primo 73,20 + loggia mq 3,15**
- **Scoperto privato in proprietà esclusiva circa mq 250**

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- Struttura portante in elevazione in c.a. e laterizio, solai in latero cemento
- Copertura in legno con manto in coppi
- Contro parete interna in laterizio cm 12 con interposta isolante tipo stiferite a cm 3 (come rilevabile da disegni esecutivi allegati al progetto autorizzato)
- Pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate
- Pavimenti cotto in cucina, soggiorno e nel disimpegno al piano terra
- pavimenti e rivestimenti in gres nei bagni e nella lavanderia
- Pavimenti in legno nelle camere e nel disimpegno al piano primo
- Scala con rivestimento in legno
- Serramenti in legno con vetrocamera, oscuri in legno, porte interne in legno
- Davanzali e soglie in pietra
- Marciapiedi esterni in gres
- Impianti elettrico ed idraulico provvisti di dichiarazione di conformità (depositati presso il Comune di Zero Branco)
- Riscaldamento costituito da caldaia a gas
- Pompeiana esterna in legno verniciato con copertura in arelle e telo
- Particolari esterni (pilastri e parapetto della loggia) rivestiti con mattoni a facciavista

Il fabbricato è provvisto di allacciamento alla rete elettrica e al gas metano.

Non è presente allacciamento alla fognatura comunale. Le acque reflue vengono scaricate in fossato, come da regolare autorizzazione prot. n.13256 del 19.12.2007 rilasciata dal Sindaco di Zero Branco.

Come consuetudine per il Comune di Zero Branco, il fabbricato non è allacciato all'acquedotto comunale, ma dispone di un pozzo di prelievo dell'acqua potabile (profondità ml 150) destinata al consumo umano.

Stato manutentivo:



L'aspetto architettonico e conservativo generale del fabbricato principale è molto buono, coerentemente con l'epoca di edificazione.

Ad un esame visivo superficiale dell'immobile non si rilevano particolari vizi e/difetti, a parte la **necessità di ordinaria manutenzione come pitture esterne (con verifica di eventuale risalita di umidità nello zoccolo esterno della muratura) e manutenzione e riverniciatura degli scuri.**

Da sopralluogo in data 08.05.2024 si riscontra che la situazione manutentiva è invariata.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 1.6)

Lo strumento urbanistico di riferimento per il Comune di Zero Branco è il Piano Interventi (P.I.) vigente.

Gli immobili pignorati ricadono in zona con la seguente destinazione urbanistica:

- **ZONA C.1 – Zone residenziali parzialmente edificate e di completamento – ART.47**

1.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Presso il Comune Zero Branco sono state reperite la seguenti pratiche autorizzative (ALLEGATO 1.7):

- **Concessione Edilizia n.97/00087 del 26.02.1999** per *“demolizione di fabbricato residenziale esistente e costruzione nuovo fabbricato residenziale*
- **Concessione Edilizia n.97/00087-2 del 19.01.2001** per *“variante in corso d’opera su fabbricato ad uso residenziale”*
- **Concessione Edilizia n.97/00087-BIS del 29.05.2002** per *“eseguire opere non ultimate di cui alla concessione edilizia n.97/87 del 26.02.1999 per demolizione fabbricato residenziale esistente e costruzione di nuovo fabbricato residenziale”*
- **Certificato di Agibilità n. AGI-07/00099 del 19.12.2007**

A seguito confronto tra il rilievo attuale del fabbricato ed i disegni dell'immobile allegati alle pratiche autorizzative di cui sopra, si rilevano le seguenti **difformità**:

- 1. Al piano primo mancanza del ripostiglio, la cui superficie è stata suddivisa tra bagno e camera
- 2. Diversa posizione della porta della lavanderia al piano terra
- 3. Lievi differenze nelle dimensioni delle stanze
- 4. Pompeiana di dimensioni diverse rispetto a quanto previsto in progetto
- 5. Presenza di una casetta da giardino in legno nell'angolo sud ovest del giardino a confine

Si precisa che nella scheda catastale i divisori interni sono corretti e corrispondono a quanto rilevato.

A seguito colloquio in data 14.01.2022 con i tecnici del Comune di Zero Branco, si apprende che le difformità da 1 a 4 sono sanabili con presentazione di CILA in sanatoria, con i seguenti **costi indicativi**:

- Sanzione amministrativa € 1.000,00
- Diritti di segreteria € 25,00



- Spese tecniche € 2.000,00

Totale € 3.025,00

La casetta da giardino al punto 5 deve essere spostata ad almeno 1,5 metri dai confini.

Le pratiche edilizie, i costi e le sanzioni citati si riferiscono alla data di redazione della presente perizia, pertanto potrebbero variare a causa del subentro di nuove norme.

1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento della redazione della presente perizia, l'immobile è abitato dall'Esecutato.

1.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE

Vista la conformazione del fabbricato, non si ritiene possibile la suddivisione del bene.

1.12 SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

L'immobile pignorato, essendo la porzione di una bifamiliare, condivide con l'unità adiacente il muro divisorio e ha la comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C..

I mappali costituenti la stradina di accesso sono in comproprietà con altro soggetto per la quota di 1/2

1.13 STIMA DEL LOTTO

2.13.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio di stima adottato è quello del **valore di mercato**, che si riferisce al prezzo di mercato come incontro tra domanda e offerta.

In particolare, è stata calcolata la *consistenza* dell'immobile, al fine di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, su cui basare le indagini di mercato.

E' stata fatta una valutazione esaminando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - O.M.I. (fonte: www.agenziaentrate.gov.it), al fine di ottenere un valore medio di mercato a cui fare riferimento.

E' stata quindi effettuata una accurata indagine sul mercato immobiliare della zona, anche tramite i principali siti immobiliari e un colloquio con una Agenzia Immobiliare della zona, comparando i prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, con analoghe caratteristiche di vetustà.

Sono stati considerati, inoltre, parametri quali l'età, la qualità, la tipologia del bene, il livello di manutenzione, la presenza di eventuali vizi, e l'ubicazione dei beni, oltre che alla presenza di eventuali servitù e/o vincoli



1.13.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile è stata calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, alla quota convenzionale di ml 1,50 dal pavimento.

Superfici Esterne Lorde:

- Piano terra mq 72,50 + portico mq 4.10
- Piano primo 73,20 + loggia mq 3,15
- Scoperto privato in proprietà esclusiva circa mq 250

Superficie Commerciale:

Come da usi e consuetudini del mercato immobiliare locale, la superficie commerciale si ottiene sommando la superficie principale con le superfici secondarie moltiplicate per un coefficiente di adeguamento (rapporto mercantile):

- ALLOGGIO MQ $(72,50+73,20)$ = MQ 145,70
- PORTICO AL PIANO TERRA MQ $4,10 \times 0,40$ = MQ 1,64
- LOGGIA AL PIANO PRIMO MQ $3,15 \times 0,30$ = MQ 0,95
- SCOPERTO PRIVATO IN PROPRIETA' ESCLUSIVA MQ $(145 \times 0,1 + 105 \times 0,02)$ = MQ 16,60

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE MQ 165 (arrotondato)

A questo bene si aggiunge la strada di accesso per la quota di 1/2; la strada, avendo vincolo di inedificabilità ed essendo adibita a transito pedonale e veicolare, non ha valore proprio; il suo valore è strettamente legato alla funzione di accesso agli immobili, per i quali è di fondamentale necessità. Il pignoramento di questo bene contribuisce al valore dell'immobile principale.

1.13.3 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Caratteristiche immobiliari di comparazione:

Ubicazione: zona centrale di Zero Branco - Destinazione d'uso: residenziale - Tipologia immobiliare generale: fabbricato residenziale con scoperto privato – epoca costruzione 2001/2002 - Tipologia unità: porzione di bifamiliare - Superficie commerciale: circa mq 165,00

Esito esame banca dati quotazioni immobiliari "Agenzia Entrate - O.M.I.":

anno 2023 – semestre 2 - Comune di Zero Branco - Fascia: centrale - Codice di zona: "B2" - Microzona catastale n.0 - Destinazione: Residenziale - Tipologia: abitazioni civili - Stato conservativo: normale

Valore di mercato MINIMO: €/mq 1.150

Valore di mercato MASSIMO €/mq 1.450

Risultati analisi comparativa:

Elementi di pregio sono:

- L'immobile è una bifamiliare che condivide con l'unità adiacente il muro divisorio



- la buona metratura dell'abitazione e del giardino, con esposizione su tre lati
- la posizione arretrata rispetto alla strada trafficata

Elementi **penalizzanti** sono:

- la mancanza di un garage

Consultati i principali siti immobiliari on line e a seguito colloquio con una agenzia Immobiliare della zona in data 14.01.2022, si è appreso che l'area di Zero Branco risulta **appetibile dal punto di vista commerciale**, trovandosi vicina sia a Treviso sia a Mestre; inoltre, attualmente il mercato dell'usato immobiliare abbastanza favorevole: Considerati **pregi e difetti** di cui sopra, **valutato che è stata pignorata in quota parte anche la strada di accesso all'immobile**, si stima che, posto sul mercato, il bene pignorato potrebbe realizzare circa €/mq 1.100.

Che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera proprietà pari a:

Mq 165 X 1.100 €/mq = € 181.500,00

Il **valore** dell'immobile viene **ridotto a causa delle seguenti penalità**:

- **spese per regolarizzazione edilizia e catastale € (3.025+250)= € 3.275,00**

Pertanto il valore adeguato con le detrazioni di cui sopra risulta:

€ 181.500 – 3.275= € 178.225,00

1.13.4 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO

Considerata la peculiarità della presente perizia, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE PIGNORATO:

€ 178.225,00 - 20% = € 142.580,00 arrotondato € 142.600,00

Treviso 24.06.2024

Il Perito Estimatore
Arch. Carmen Vignotto

ELENCO ALLEGATI LOTTO 1

- 1.1) ELENCO SOGGETTI COINVOLTI
- 1.2) ATTI DI PROVENIENZA
- 1.3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 1.4) ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
- 1.5) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 1.6) DESTINAZIONE URBANISTICA
- 1.7) PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATIVE
- 1.8) SCHEDA SINTETICA

pag. 13

Architetto Carmen Vignotto

via P. Veronese n.4 – 31100 Treviso -E-mail: studio@architettovignotto.it - PEC: carmen.vignotto@archiworldpec.it

