

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. R.G.E. 83/2021**

Udienza di comparizione delle Parti fissata per il 24 aprile 2024

Promossa da

**GREGORI GIANFRANCO**

Contro

per FELICE TRINCA (deceduto) MARIANTONIETTA GEI

**RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA di STIMA**

**Esperto stimatore: Architetto Cristina Ortica**

**GIUDICE ESECUZIONE: Dott.ssa PAOLA TORRESAN**

TREVISO, 08 Aprile 2024

Il C.T.U.

Arch. CRISTINA ORTICA



ORD. 41 ARCHITETTI - FABBRICAZIONI IMMOBILIARI - CONSERV. FORN.  
DELLA PROVINCIA DI TREVISO  
CRISTINA  
ORTICA  
N° 1075  
Sezione A Settore architettura  
ARCHITETTA



## **SCHEDA DI SINTESI**

### **Indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca e trascritto pignoramento:**

- GREGORI GIANFRANCO Via Costacolonna n.46 Arcugnano (VI)  
c.f.GRGGFR44P24Z112L con Avv. Monica Cecchin Contrà delle Pescherie  
Vecchie 31 ,36100 Vicenza (VI)  
pec: monica.cecchin@ordineavvocativicenza.it
- AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE  
Creditore Intervenuto

### **Esecutati:**

Per FELICE TRINCA MARIANTONIETTA GEI, nata a Vodo di Cadore (BL) il 29 giugno 1952, C.F. GEIMNT52H69M108X, derivante da proprietà, in regime di comunione tra il sig. Trinca Felice (deceduto in data 16.07.2022 successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare datata 26.03.2021) Gei Maria Antonietta proprietaria per la 1/2 in comunione legale dei beni e per 1/2 della proprietà (per successione) rappresentata dall'Avv. Massimo Da Ronch , alla Galleria del Toro n. 3, Bologna, pec: massimodaronch@ordineavvocatibopec.it

### **Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:**

I beni immobili risultano pignorati per l'intero

### **Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:**

Comune di Volpago Del Montello

Catasto Fabbricati



Sezione urbana D foglio 3, part. 293, sub. 1, via Pastro, piano T, cat. F/71;

Sezione urbana D foglio 3, part. 293, sub. 2, via Pastro, piano T-1, cat. A/3, cl.1  
,vani 5,5 ,cons. 11 mq , Redita € 255,65;

Sezione urbana D foglio 3, part. 479, via Pastro, piano T, cat. C/2, cl.6 , cons. 11  
mq ; cat. C/2-cl.6 di 11 mq, piano T, Redita € 24,43,

**Indicazione del prezzo di stima: LOTTO UNICO**

valore attribuito al netto delle detrazioni

Euro € 39.000,00 (Euro trentanovemila /00)



## **INDICE**

### **PREMESSE E OPERAZIONI PRELIMINARI**

Premessa e dichiarazione di conformità normativa

Formazione dei lotti

### **LOTTO UNICO – COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)**

Ubicazione ed accessibilità del bene

Dati catastali

Confini

Servitù attive o passive

Titoli di provenienza

Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Descrizione stato dei luoghi

Descrizione dell'unità immobiliare

Computo superfici

Destinazione urbanistica

### **CONFORMITÀ EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Cronologia pratiche edilizie

Conformità edilizia

Conformità catastale

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO**

### **DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

### **STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI**

Stima del valore di mercato

Riepilogo - Prezzo base d'asta

### **ELENCO ALLEGATI**



## **RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA di STIMA**

All' ill.mo Giudice dell' Esecuzione del  
Tribunale di Treviso  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 83/2021**

### **PREMESSE E OPERAZIONI PRELIMINARI**

**Premessa e dichiarazione di conformita' normativa (ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)**

La sottoscritta Ortica Cristina nata a Treviso il 25.05.1966, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1075, con studio professionale in Silea (Treviso) Via Roma 76, Cod.Fisc. RTC CST 66E65 L407V e P. Iva 03258250269 Tel. 0422/363522 cell.348/2487848 e-mail criortica@gmail.com – PEC cristina.ortica@archiworldpec.it

### **AVENDO RICEVUTO**

Con provvedimento del 07.12.2023 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' esecuzione del Tribunale di Treviso dott.ssa Paola Torresan, l'accettazione di incarico e il giuramento è stato depositato il 12.12.2023 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 24 aprile 2024.

### **Formazione dei lotti**

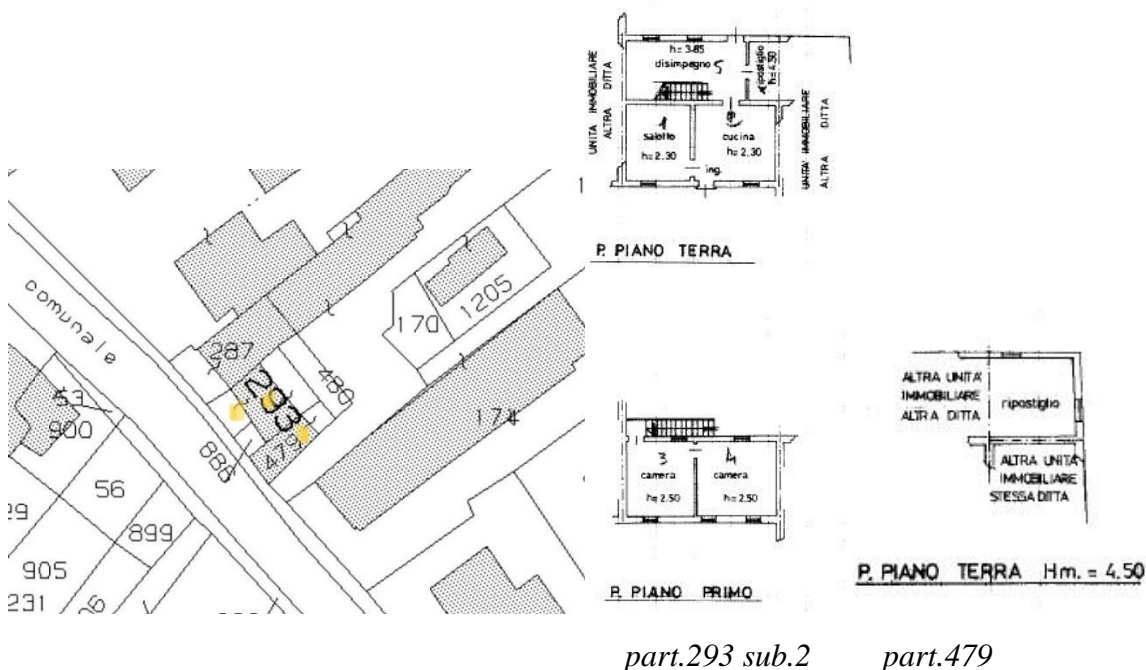
Lotto unico composto da : porzione di fabbricato su due piani con magazzino-bagno e scoperto privato .



## LOTTO UNICO – COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)

### Ubicazione ed accessibilità del bene:

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione , consiste in una porzione di casa da ristrutturare , su due piani (part.293 sub.2) con scoperto ( part.293 sub.1) e una parte ripostiglio,che nella realtà è un bagno (part.479 ); è ubicato in Comune di Volpago Del Montello in via Pastro n.62 . L’immobile ha accesso dalla strada Comunale via Pastro, attraverso un cancello pedonale e sempre da Via Pastro si accede nel retro del fabbricato, dove c’è un’area scoperta utilizzata dalle part.293, 479 e part.287. Il lato dove affacciano cucina, soggiorno al piano terra e le camere del piano primo è a Sud-Ovest e verso via Pastro, mentre sul lato Nord-Ovest c’è la part.287,il lato Nord-Est è prospiciente lo scoperto comune e verso part.480 e il lato Sud-Est la stradina di accesso part.172.



### Dati catastali:

Comune di Volpago Del Montello

Catasto Fabbricati

Sezione urbana D foglio 3, part. 293, sub. 1, via Pastro, piano T, cat. F/1,

cons.24 mq;

Perito stimatore arch. Cristina Ortica – via Roma 76 – 31057 Silea (TV) pec: cristina.ortica@archiworldpec.it



Sezione urbana D foglio 3, part. 293, sub. 2, via Pastro, piano T-1, cat. A/3, cl.1 ,  
cons. vani 5,5 tot.104 mq , Redita € 255,65;

Sezione urbana D foglio 3, part. 479, via Pastro, piano T, cat. C/2, cl.6 , cons. 11  
mq tot. 14 mq , Redita € 24,43;

### **Confini:**

L immobile confina con Nord-Est : part.480, Sud- Est : part.480 e part 172, Sud-  
Ovest : via Pastro e part.886 e 887, Nord -Ovest con part 287.

### **Servitù attive o passive**

Il fabbricato di cui le unità in oggetto fanno parte , sono state compravendute nello  
stato di fatto e di diritto in cui si trovavano con ogni annesso,connesso, pertinenza  
ed accessorio, diritto,azione e ragione, servitù attiva e passiva inerente esistenti.

Servitù di veduta a favore di part.293 sub.2 a carico di part.886.

### **Titoli di provenienza**

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano pervenute agli esecutati in  
virtù dell'atto di compravendita del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco  
Veneto (TV) in data 24.01.1989 repertorio n.93724 racc.n.11639 ,trascritto in  
data 06/02/1989 al n.153 .

### **Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie**

Dall'esame del certificato notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitranò  
aggiornata alla data del 22.11.2023 e dalle successive visure esperite dallo  
scrivente, in data 21/03/2024 , presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio  
provinciale di Treviso , sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni  
pregiudizievoli relativamente ai beni sopra descritti :



ISCRIZIONE del 20/05/2005 Registro Particolare 4929 Registro Generale 20970 Pubblico ufficiale Ferretto Giuseppe Repertorio 98596/24174 del 06/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. sede Udine c.f.01452773068 (domicilio Ipotecario Udine viale Venezia 100) derivante da concessione a garanzia di mutuo Immobili siti in Volpago Del Montello(TV) Sezione urbana D foglio 3, part. 293 sub. 1, part. 293 sub. 2, part. 479 – foglio 35 part.470,part.480 .

- Annotazione n.43095/ 6652 del 01/12/2010 (scrittura di rinegoziazione)

ISCRIZIONE del 22/11/2010 - Registro Particolare 9362 Registro Generale 41832 Pubblico ufficiale EQUITALIA NOMOS SPA Repertorio 17/1610 del 09/11/2010 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 COMMA 1 D.P.R. 602/73 - Intervenuta decorrenza termine ex art. 50 comma 1 DPR 602/73 a favore di EQUITALIA NOMOS SPA sede Torino c.f.05165540013 (domicilio Ipotecario via Vittorio Veneto 167, Belluno) grava su Immobili siti in Volpago Del Montello(TV) Sezione urbana D foglio 3, part. 293 sub.2

ISCRIZIONE del 24/08/2011 - Registro Particolare 6323 Registro Generale 30298 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BELLUNO SEZ.PIEVE DI CADORE Repertorio 44 del 26/05/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di GREGORI GIANFRANCO nato il 24/09/1944 in Germania c.f.GRGGFR44P24Z112L( richiedente STUDIO C.E.D.I. SNC CONTRÀ CANOVE NUOVE ,19, 36100 Vicenza ) grava su Immobili siti in Volpago Del Montello(Tv) Sezione urbana D foglio 3, part. 293 sub. 1, part. 293 sub. 2, part. 479

ISCRIZIONE del 04/12/2013 - Registro Particolare 5032 Registro Generale 34980 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 288/1613 del





27/11/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.sede Milano c.f.07244730961(domicilio ipotecario via Vittorio Veneto 167, Belluno) grava su Immobili siti in Volpago Del Montello(Tv) Sezione urbana D foglio 3, part. 293 sub. 1, part. 293 sub. 2, part. 479

ISCRIZIONE del 03/10/2016 - Registro Particolare 5779 Registro Generale 31934 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 420/1616 del 21/09/2016

IPOTECACONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA sede Roma c.f.13756881002 (domicilio ipotecario via Vittorio Veneto 167, Belluno) grava su Immobili siti in Volpago Del Montello(Tv) Sezione urbana D foglio 3, part. 293 sub. 2, part. 479

TRASCRIZIONE del 26/03/2021 - Registro Particolare 7967 Registro Generale 11730 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 906 del 17/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di GREGORI GIANFRANCO nato il 24/09/1944 in Germania c.f.GRGGFR44P24Z112L( richiedente AVV.MONICA CECCHIN CONTRÀ PESCHERIE VECCHIE 31, 36100 Vicenza ) grava su Immobili siti in Volpago Del Montello(Tv) Sezione urbana D foglio 3, part. 293 sub. 2, part. 479

TRASCRIZIONE del 17/10/2023 - Registro Particolare 27487 Registro Generale 38146 Pubblico ufficiale BELLUNO Repertorio 421043/88888 del 16/10/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



Immobili siti in Volpago Del Montello(Tv) Sezione urbana D foglio 3, part. 293 sub. 1, part. 293 sub. 2, part. 479

### **Descrizione stato dei luoghi**

Il compendio immobiliare è composto da una porzione di casa su due piani con: cucina, salotto , disimpegno e ripostiglio al piano terra e due camere al piano primo (part.293sub.2) e da un ripostiglio, che nello stato di fatto è un bagno, al piano terra , al piano primo un sottotetto abitabile (attraverso una scala retrattile con botola ) (part.479) ; c'è un piccolo scoperto di proprietà nel fronte di via Pastro(part.293 sub.1) e una superficie nel retro della casa, comune alle part.293 e 479, utilizzata anche da part.287.

- **Piano Terra** : cucina e soggiorno (30 mq circa ),disimpegno 20 mq circa, ripostiglio (5,9mq) e bagno (8,80 mq ) più lo scoperto privato di 24 mq ; il piano terra ha un h 2.30 circa e il disimpegno h 4,00 media

- **Piano primo** : camera ( 13,9 mq), camera ( 16,5mq) h 250 circa + ripostiglio sopra il bagno (15,4 mq ) con h 240 media circa.

L'area scoperta fronte via Pastro consente l'accesso alla proprietà, è recintata con struttura metallica ai lati verso le altre pertinenze e con doghe di legno e cancello pedonale verso via Pastro; il retro dell'abitazione, dove c'è uno spazio scoperto recintato con struttura metallica nel confine con la part.480, è comune alle part.293,479 e 287, ha accesso da via Pastro attraverso la part.172 .

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 ; la costruzione è stata realizzata con struttura di tipo tradizionale: muratura in laterizio , con tetto in legno e tavelloni (ci sono due velux), nella parte disimpegno, con travi e tavolato in legno rifatto di recente , nella parte sopra il bagno ; pluviali e grondaie sono in lamiera , le pareti esterne con finitura a intonaco civile graffiato nel fronte e dipintura nel retro, mentre una facciata della part.479 è al grezzo.



Complessivamente il grado di manutenzione e conservazione di tutto il fabbricato è molto scarso ; il tetto è da riprendere e ci sono numerose crepe e infiltrazioni in tutte le murature.

## **Descrizione dell'unità immobiliare**

### Finiture

I pavimenti sono in ceramica in cucina, soggiorno, disimpegno e ripostiglio, di tipo differente in bagno; nelle camere, alle quali si accede attraverso una scala in legno, il pavimento è in tavolato di legno, nella parte sopra il bagno al piano primo, dove si accede attraverso una botola con scala retrattile in metallo, il pavimento è al grezzo in cemento e il tetto è in legno rifatto. Nel fronte di via Pastro ,l'area di pertinenza è adibita a verde con marciapiede in cemento, nel retro dell'abitazione un tratto di marciapiede è in cemento fino alla porta e il resto di spazio scoperto, comune anche ad altra unità, è pavimentato con lastre in ghiaino. Le pareti interne sono intonacate e dipinte , i serramenti sono in legno con vetro singolo e scuri vecchi; il portoncino d'ingresso è in alluminio colorato e vetro, con scuri esterni ; le porte interne, sono in legno. La part.479 , nel piano sottotetto, è di più recente rifacimento. L'appartamento è in scarse condizioni di manutenzione e conservazione .

### Dotazione impiantistica

Sono presenti l'impianto igienico sanitario e l'impianto elettrico: tutti obsoleti. Il riscaldamento non è presente.

### **Computo superfici**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Superf. principali 1,00 *,108 mq               | circa 108,00 mq |
| Locale ripostiglio al 1° Piano 0,35 * 18 mq    | circa 6,30 mq   |
| Scoperto di proprietà mq 24                    |                 |
| Area esterna 10% fino alla metratura, 2% resto |                 |



0,10 \* 24,00 mq

circa 2,4 mq

Totale 116,70 mq

### Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente strumento urbanistico, l'edificio è inserito in una zona urbanistica A /46 , definita ai sensi dell'art 5 delle Norme Tecniche Operative- Piano degli interventi :Z. T.O. DI TIPO "A": CENTRO STORICO

- *Comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso.*
- *Per le particolari condizioni di degrado si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.*

Il fabbricato è catalogato come : Beni ambientali architettonici e fabbricati abbandonati (allegati A disciplina degli interventi edilizi sugli edifici di interesse architettonico ambientale nonché degli interventi puntualmente individuati nelle tavole di Piano.- Schedatura dei fabbricati classificati come beni architettonici o ambientali; e allegato F Schede dei beni ambientali e dei fabbricati abbandonati diversi dagli annessi agricoli non più funzionali alle esigenze del fondo.)



Il Comune di Volpago del Montello ha individuato una serie di edifici di valore storico - monumentale - ambientale, che sono stati catalogati e schedati. Il fabbricato in oggetto , ha una codifica 9-16-1: fabbricato 9 sezione 16 sub 1, ma



in Comune di Volpago del Montello manca la scheda identificativa . Di fatto l'edificio non ha una rilevanza storico architettonica.

## **CONFORMITÀ EDILIZIA DEI FABBRICATI**

### **Cronologia pratiche edilizie**

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale di Volpago del Montello hanno evidenziato unicamente una pratica edilizia:

- Prat.Ed.N.2002D0043 Prot.13161 del 31/07/2002 Manutenzione straordinaria del tetto.
- Comunicazione di fine lavori Prat.DIA 2002D0043 Prot.n.2544 del 12/02/2003

### **Conformità edilizia**

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 . Dalla ricerca fatta in Comune di Volpago del Montello non sono state rinvenute pratiche edilizie ,eccetto una manutenzione del tetto del 2002, non sono presenti elaborati grafici degli immobili .

Gli unici documenti rinvenuti ,che costituiscono un riferimento, sono le planimetrie catastali.

Qualora si volesse depositare una Pratica Edilizia , per adeguare lo stato dell'immobile, il costo sarebbe di circa di € 4.000,00 comprese spese tecniche e oneri concessori.

### **Conformità catastale**

Le Planimetrie catastali rappresentano modeste difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile : le misure generali delle pareti sono difformi di qualche decina di cm.,il varco tra cucina e soggiorno è più grande in cucina c'è una canna



fumaria ; il ripostiglio che sarebbe l'antibagno, ha una parete di separazione dal bagno non segnata, il bagno è accatastato come ripostiglio e non compare il piano sottotetto accessibile da una scala retrattile con botola , anche l'altezza è leggermente diversa.

Da verifiche effettuate al catasto, nella planimetria catastale d'impianto (del 1930 circa e fa riferimento alla mappa depositata al momento del primo accatastamento) si vede che la part.293 è uguale e il piccolo terreno retrostante è graffato (facente parte dell'immobile) ma nell'atto notarile non è citato, pure la part.479 è graffata, ma risultava diversa, nello stato di fatto, quella piccola area viene usata dalle part.293,479 e 287 .

Per riportare una corrispondenza nella planimetria catastale odierna, il costo per la nuova pratica viene stimato in circa € 1.500,00.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è stato rilevato alcun certificato energetico ,ma considerando l'immobile e la sua epoca di costruzione, si presume che la classe di appartenenza sia la più bassa (G) rispetto agli indici prestazione energetica.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone; secondo l'esecutata, il bene non è oggetto di contratti di locazione, affitto e/o comodato né altri titoli sulla cui base soggetti terzi possano vantare diritti di possesso sull'immobile, legalmente opponibili alla procedura.

### **ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO**

Dalle indagini effettuate non risulta che l'immobile abbia debiti nei confronti di consorzi e/o vicini per lavori, opere, spese sostenuti in comune.



## **DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in parti frazionate .

## **STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

### **Stima del valore di mercato**

Il valore dell'immobile viene considerato in relazione ad una pubblica asta, tenuto conto della circostanza per la quale la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto. Il seguente rapporto di valutazione è redatto in conformità ad un procedimento di stima del prezzo medio di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella procedura di comparazione, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Si valutano in tal proposito immobili della stessa tipologia con caratteristiche simili e posti nelle immediate vicinanze dell'oggetto considerato secondo le norme legislative che regolano la Stima del valore di mercato degli immobili.

Ai valori presi come base sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi , intrinseci o estrinseci: orientamento, posizione ed ubicazione, piano , dimensioni , vetustà e grado di finitura, contesto in cui sono inseriti, stato di manutenzione e conservazione. Si sono considerate inoltre la vicinanza al centro di Selva del Montello a 300 mt circa e da Volpago del Montello 2 km circa, la zona è residenziale –mista del centro ,con attività e servizi abbastanza comodi. Per quanto riguarda l'accessibilità : ci sono fermate di autobus-corriere a poca distanza.

Le fonti sono state :agenzie immobiliari,l'Agenzia delle Entrate,il Borsino Immobiliare,Tribunale di Treviso.



Per la determinazione delle superfici degli immobili si può fare riferimento alle indicazioni del *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa*, alle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* emanato dall'A.B.I. o al M.O.S.I. dell'Agencia del Territorio; in linea generale la superficie commerciale viene calcolata al filo esterno dei muri perimetrali di proprietà esclusiva ed all'asse di quelli in comproprietà valutando al 100% le parti residenziali e/o direzionali, al 70% taverne e mansarde abitabili (ma con altezze medie inferiori ai ml 2,70 o ad andamento inclinato dei soffitti), al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage e cantina, 35% sottotetto, al 30% portici e logge, al 25% le terrazze, al 20% posti macchina scoperti, al 10% le aree scoperte di pertinenza, fino alla concorrenza della superficie residenziale e 2% per i restanti mq).

In alcuni casi possono essere applicati alcuni coefficienti correttivi per stimare il maggior o minor valore derivante agli immobili dal fatto di essere in un eventuale stato di grezzo, in cattive o pessime condizioni statiche e di manutenzione, ecc.

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

|                                |                                   |                         |
|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Superf. principali             | 1,00 * 108 mq                     | circa 108,00 mq         |
| Locale ripostiglio al 1° Piano | 0,35 * 18 mq                      | circa 6,30 mq           |
| Scoperto di proprietà          | mq 24                             |                         |
| Area esterna                   | 10% fino alla metratura, 2% resto |                         |
|                                | 0,10 * 24,00 mq                   | circa 2,4 mq            |
|                                |                                   | <b>Totale 116,70 mq</b> |

*Adeguamenti e correzioni della stima :*

si considerano i coefficienti correttivi in merito a :

|  |      |
|--|------|
| Stato di conservazione: da ristrutturare         | -10% |
| Anzianità di costruzione: scadente oltre 40 anni | -15% |
| Assente il riscaldamento                         | - 5% |
| Edificio senza parcheggio                        | - 5% |

$$\text{mq } 116,70 \times \text{€}/\text{mq } 720,00 - 35\% = \text{€}54.615,60$$





*Adeguamenti e correzioni della stima :*

Costi tecnici di aggiornamento Pratiche edilizie e planimetrie catastali €5.500,00  
A corpo e arrotondato pari ad euro € 49.000,00

**Riepilogo - Prezzo base d'asta**

Considerato che l'eventuale cessione dell'immobile avviene in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell'immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 20% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "valore di vendita forzata" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata). Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Intera piena proprietà € 39.000,00 (Euro trentanovemila /00)

E' responsabilità della parte offerente verificare le caratteristiche del bene oggetto d'asta, sotto ogni profilo, prima del trasferimento.

Il perito si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari. Tanto riferisce la sottoscritta, a completa evasione dell'incarico, e si firma  
Treviso 08 Aprile 2024

Esperto incaricato  
Arch.Cristina Ortica



## **ELENCO ALLEGATI**

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

Estratto di mappa catastale

Visure

Planimetria catastale particella 293, sub. 1 – Area scoperta

Planimetria catastale particella 293, sub. 2 Casa

Planimetria catastale particella 479, Magazzino

Elenco Subalterni

## **ELENCO ALLEGATI 02/03**

Relazione fotografica

## **ELENCO ALLEGATI 03/03**

Ispezione Ipotecaria

Titoli Edilizi - Comune di Volpago Del montello:

Prat.Edilizia N.2002D0043 Prot.13161 del 31/07/2002

Atto di compravendita

