

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 145/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra BURRA

promossa da

Banca delle Terre Venete – Credito Cooperativo Società Cooperativa

(con Avv. Federica Panto) – Creditore procedente

contro

██ – *Esecutato 1*

██ – *Esecutato 2*

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Esperto stimatore: **Architetto Pietro Mascherin**

1. INCARICO.

1.1. Estremi della procedura e dell'incarico.

si riepilogano brevemente i passaggi e gli atti della procedura:

- Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n.1291/2020 del 28/04/2020 depositato in data 29/04/2020, munito di formula esecutiva in data 11/05/2020 e notificato agli esecutati in data 13/05/2020 e notificato agli esecutati in data 13/05/2020;
- iscrizione sugli immobili di ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo di cui al punto precedente trascritta a Treviso il 20/05/2020 ai numeri di registro Gen.14455 e Part.2371 e Gen.14456 e Prat.2372
- Atto di pignoramento immobiliare Rep.n.2820/2020 del 22/06/2020 notificato agli esecutati in data 22/06/2020 e trascritto presso L'Ufficio del Territorio -



Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 17/07/2020 ai nn.
Gen.22050 e Part.14849;

- deposito della Istanza di vendita in data 04/08/2020 ed apertura della procedura esecutiva in epigrafe in cui compaiono, contro gli esecutati n.1 e n.2, i seguenti soggetti:

- **creditore procedente: Credito Trevigiano – Banca di Credito Cooperativo – Società cooperativa** con sede in Brendola (VI), Piazza Mercato n.20, iscritta nel Registro delle Imprese di Vicenza al n. VI-6870 R.E.A., e con Cod.Fisc. n.00275710242. Al suddetto soggetto, per effetto di fusioni ed accorpamenti societari è subentrata quale creditore procedente nella presente esecuzione la **Banca Delle Terre Venete Credito Cooperativo – Società Cooperativa** con sede in Vedelago (TV), Via Spada n.2 e Cod.Fisc. e n. di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso 00275710242.

- **ulteriori creditori intervenuti:** non risultano altri creditori intervenuti.

Con decreto in data 22/09/2021 il Giudice dell'Esecuzione immobiliare in epigrafe dott.ssa Alessandra Burra ritenuta, tra l'altro, la necessità di procedere alla determinazione del valore dell'immobile pignorato, nominava quale esperto per la redazione di stima ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. lo scrivente Pietro Mascherin (c.f.: MSCPTR64C02L407X) architetto libero professionista avente studio professionale a Treviso in viale Burchiellati n°28 ed iscritto al n°848 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso nonché al n°208 dell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Treviso Cat. Industriale, fissava quale data per l'udienza di comparizione delle parti ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. il giorno 16/03/2022 ad ore 11,20 e ricordava all'esperto il termine di trenta giorni prima di detta udienza



per la trasmissione alle parti di copia della perizia di stima ed al creditore precedente, al debitore e ad eventuali intervenuti che avrebbero potuto depositare alla suindicata udienza note alla relazione dell'esperto purché avessero provveduto ad inviare dette osservazioni almeno quindici giorni prima all'esperto stimatore.

1.2. Assunzione dell'incarico e quesiti.

In data 27/09/2021, e dunque entro il termine dei quindici giorni successivi alla nomina fissato dal Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente Pietro Mascherin provvedeva ad accettare formalmente l'incarico depositando per via telematica il relativo giuramento.

1.3. Modalità di espletamento dell'incarico.

A seguito dell'assunzione dell'incarico lo scrivente perito ha proceduto in primo luogo alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c. riscontrando la parziale carenza della stessa.

In particolare riscontrava come i certificati ventennali allegati alla procedura non si potevano ritenere sufficientemente aggiornati.

Riscontrava altresì la mancanza del titolo di provenienza originario dell'immobile (esplicitamente richiesto dal giudice dell'esecuzione) e l'assoluta mancanza di qualsiasi documentazione tecnica (planimetrie catastali, progetti comunali, concessioni edilizie, ecc.) peraltro necessaria per la verifica della legittimità e della congruità dello stato di fatto alla normativa urbanistico edilizia e l'eventuale sussistenza di vincoli di natura ambientale, storica e paesaggistica.

Ad ultimo rilevava l'assoluta mancanza di qualsiasi documentazione relativa ad eventuali oneri e pesi di carattere economico (per esempio spese condominiali insolute) e/o a obbligazioni di carattere giuridico (contratti di affitto e/o comodato legalmente opponibili, diritti di prelazione, ecc.).



Data la mancanza o l'inadeguatezza della documentazione sopra descritta lo scrivente si attivava per il suo recupero e/o aggiornamento in particolare effettuando:

- in data 05/10/2021 accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Servizi catastali) di Treviso, per l'acquisizione della documentazione catastale completa (visure aggiornate per immobile e/o soggetto, estratti di mappa, planimetrie catastali, eventuali elaborati planimetrici con elenco e dimostrazione subalterni);
- in data 12/11/2021 accesso presso lo studio del notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto per l'acquisizione di copia dell'Atto di Compravendita con cui gli esecutati n.1 e n.2 sono entrati in possesso dell'immobile;
- in data 19/01/2022 accesso agli uffici "Edilizia Privata" ed "Urbanistica" del comune di Riese Pio X per la verifica della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile e recupero della documentazione tecnica relativa al progetto autorizzato;
- in data 24/02/2022 accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - (Servizio pubblicità immobiliare) di Treviso, per la verifica e l'aggiornamento delle *visure ipotecarie* agli atti;

A seguito dell'attività di cui sopra e sulla base della documentazione tecnica acquisita – che viene più oltre elencata ed allegata – lo scrivente procedeva nel proprio incarico in particolare eseguendo:

- in data 26/01/2022 previo accordo e coordinamento con il custode giudiziario nominato nonché direttamente con gli esecutati l'accesso presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- in data 26/02/2022, redatta ed ultimata la perizia, l'invio di copia dell'elaborato e dei relativi allegati alle parti interessate (creditori procedenti e/o intervenuti,



debitore, anche se non costituito, ed al custode) con l'invito a far pervenire eventuali note di osservazione entro il termine non superiore ai **quindici** giorni;

- in data 15.03.2022 risposta alle osservazioni pervenute da parte degli esecutati in data 12.03.2022 (allegato 7) e contestuale deposito dell'elaborato finale in cancelleria.

1.4. Criteri e metodologie di analisi e di stima.

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione in particolare seguendo il metodo sintetico-comparativo applicato al più generale metodo di confronto del mercato. Secondo tale metodologia, una volta individuate le caratteristiche del bene periziato (tipologia, consistenza, posizionamento, stato di finitura, grado di manutenzione, ecc.) lo stesso viene confrontato con un insieme di beni simili o assimilabili contrattati di recente sul mercato e dunque di prezzo noto. L'indagine di mercato è fatta contattando vari operatori del settore (agenzie immobiliari, professionisti, imprenditori, ecc.) e confrontando i dati ricavati anche con le rilevazioni statistiche di vari istituti nazionali (primo fra tutti l'Agenzia del Territorio).

Di eventuali particolari condizioni dell'immobile (per esempio situazioni di irregolarità urbanistico-edilizie) o del suo stato di diritto (presenza di pregiudizi, vincoli o servitù) che possano comportare un minor valore dello stesso si tiene conto una volta individuato il valore commerciale del bene *libero da pregiudizi* e dunque sottraendo a quest'ultimo i costi necessari ad eventuali ripristini e/o all'eliminazione dei pregiudizi.

Il parametro unitario di riferimento normalmente utilizzato è l'euro/mq che viene applicato all'intera superficie commerciale calcolata ai sensi del D.P.R. n.138/'98 e/o secondo eventuali e prevalenti usi locali; per la determinazione delle superfici



degli immobili si può anche 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'Agenzia 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, sottotetto e cantina, al 30% portici e logge, al 25% le terrazze, al 20% posti macchina scoperti, al 5% eventuali aree scoperte di pertinenza privata – 10% se superfici inferiori ai 200 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.

2 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETÀ.

2.1. Individuazione generale e confini.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è costituita da un'aporzione indipendente di un agglomerato in linea lungo via G. Sarto (n.16) a Riese Pio X (TV) . La costruzione si erige su due piani fuori terra e si affaccia anteriormente direttamente sulla pubblica via mentre posteriormente su un'area scoperta di pertinenza esclusiva che gode di un secondo e terzo accesso da via Borgo Rinascimento.

Detta unità confina: quanto alla costruzione: a nord con strada pubblica (via G. Sarto); a est con stesso mappale, Sub.29 e 34; a sud con area scoperta di proprietà, a ovest con mappale 156; quanto all'area scoperta: a nord con abitazione di



proprietà stesso mappale sub. 30, a est con stesso mappale subb. 23, 5, 14, 15 e 10 e con mappale 845, a sud con strada Borgo Rinascimento (mappale 845) a ovest con mappali 156 e 312.

2.2. Individuazione catastale.

I sopra descritti immobili risultano attualmente così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Treviso:

Comune di Riese Pio X, Catasto Fabbricati, Sez. C, Foglio 4, Particella 158, Sub 30-31, Via Giuseppe Sarto n.36, piano T-1, Categoria cat. A/3, Classe 2, Consistenza vani 6,5 Sup.Cat. mq 134 escluse aree scoperte (*sub. 31 di mq 854*) Rendita euro 352,48;

2.3. Intestazione della proprietà.

Le unità immobiliari sopra individuate sono attualmente intestate per 1/2 ciascuno ai due esecutati.

2.4. Provenienza.

Gli immobili periziati sono pervenuti agli attuali proprietari per *Atto di Compravendita ed estinzione di servitù* in data 03/07/1998 a firma notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto – distretto notarile di Treviso – Rep.n.141731 e Racc.n.12914, registrato a Castelfranco Veneto il 23/07/1998 al 680 serie N e trascritto a Treviso il 11/07/1998 ai nn. gen.21384 e part.14924.

3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO.

3.1. Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla documentazione agli atti depositata in data 03/09/2020 ed aggiornata, per quanto riguarda le visure ipotecarie, al 01/09/2020 e dalle seguenti visure telematiche di verifica effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Treviso (Servizio Pubblicità Immobiliare) in data 24/02/2022 risultano le seguenti:



● **Trascrizioni:**

- Trascrizione del 17/07/1998 (Gen.n.22196, Part.n.15462) a favore e contro per Atto di costituzione diritti reali (Deroga alle distanze dai confini) a firma notaio Galgiardi Antonio di Castelfranco Veneto (TV) - Rep.141730, Racc.12913.
- Trascrizione del 17/07/2020 (Gen.n.22050, Part.n.14849) per Atto di pignoramento immobiliare Tribunale di Treviso Rep.n.2820/2020 del 22/06/2020 a favore di Credito Trevigiano Banca di Credito Cooperativo Soc. Cooperativa per la somma complessiva di euro 153.518,78

● **Iscrizioni:**

- Iscrizione del 20/05/2020 (Gen.n.14455, Part.n.2371) - Ipoteca giudiziale da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Rep.n. 1291/2020 del 28/04/2020 contro [REDACTED] e a favore del Credito Trevigiano Banca di Credito Cooperativo Soc. Cooperativa per complessivi euro 200.000,00 di cui 100.000,00 di capitale;
- Iscrizione del 20/05/2020 (Gen.n.14456, Part.n.2372) - Ipoteca giudiziale da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Rep.n. 1291/2020 del 28/04/2020 contro [REDACTED] e a favore del Credito Trevigiano Banca di Credito Cooperativo Soc. Cooperativa per complessivi euro 200.000,00 di cui 100.000,00 di capitale;

3.2. Limitazioni, vincoli e servitù.

Sugli immobili periziati non esistono vincoli di natura edilizia, urbanistica o culturale né altri vincoli di tipo fondiario (ad eccezione di quanto derivante dall'accordo sulla deroga alle distanze dai confini a favore e contro).

3.3. Stato di possesso e di occupazione degli immobili.

Gli immobili in oggetto sono praticamente fatiscenti e con evidente pericolo di



crollo; non risultano abitati né occupati. L'area scoperta risulta sgombera ed incolta. Non esistono contratti di locazione, comodato o altri titoli validamente opponibili all'esecuzione.

3.4. Oneri e pesi di carattere economico.

- **Debiti nei confronti del Condominio.** Trattandosi di edificio singolo con nessuna parte in comune con altre unità non risultano esservi debiti nei confronti di nessuno.

4. DESCRIZIONE ED ANALISI DEGLI IMMOBILI.

4.1. Descrizione generale.

- **Localizzazione e confini.** L'unità immobiliare oggetto di stima (costruzione) fa parte di una "cortina" (edifici in linea) sita in pieno centro abitato e storico del comune di Riese Pio X e più precisamente in via Giuseppe Sarto n.36. L'immobile è costituito da un parte costruita a due piani fuori terra e tetto a falde di circa 135 mq commerciali distribuiti sui due piani e da un'area scoperta di circa 854 mq. L'immobile è di antica costruzione con muri in mattoni e sassi e solai in legno.

- **Descrizione del bene.** L'immobile periziato è costituito da un alloggio su due piani con Soggiorno, camera, disimpegno e ripostiglio al piano Terra e due camere, un servizio ed un disimpegno al piano primo.

- **Finiture ed impianti.** Come premesso l'immobile è in totale stato di abbandono praticamente privo di impianti, pavimenti e serramenti e con le parti strutturali decisamente in situazione critica.

- **Stato di conservazione.** Pessimo praticamente fatiscente.

- **Certificazioni relative agli immobili.** Non sono ovviamente disponibili.

- **Attestato di Prestazione Energetica.** Non esiste ed è praticamente impossibile da fare.



4.2. Destinazione urbanistico-edilizia.

Il terreno sul quale insiste la proprietà è classificato dal vigente P.I. in Z.T.O. di tipo A – Centro storico normato dall'art.17 delle N.T.O. che prevedono, in via generale, interventi con Piani di Recupero o, in loro assenza gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.3 del DPR 380/01. Sicuramente sussiste la possibilità di costruzioni di nuovi volumi che vanno però valutati alla luce di un eventuale PdR da presentare e concordare con l'amministrazione.

4.3. Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia.

- **Atti amministrativi.** La costruzione originaria dell'immobile è datata sicuramente prima del 1 settembre 1967 e non risultano presentate altre pratiche edilizie successive. L'ultimo accatastamento risale al 22/09/1999 sembra riportare lo stato originario che, tuttavia, non corrisponde allo stato di fatto attuale.
- **Documentazione catastale.** Presso l'Agenzia del Territorio (Catasto dei Fabbricati), quali ultime planimetrie agli atti, risultano quelle depositate in data 22/09/1999 a firma Geom. Centenaro Giulio di Padova. Le planimetrie non corrispondono però alla prierfezione allo stato di fatto.
- **Conformità delle opere alla documentazione depositata.** Dai rilievi eseguiti in loco è risultato che le unità periziate possono essere considerate conformi dal punto di vista urbanistico-edilizio (costruzione ante 1/9/1967) e catastale anche se nella documentazione catastale è riportata fedelmente la consistenza dell'immobile (numero, dimensione e distribuzione dei locali) ma non altrettanto fedelmente il suo stato concreto (posizione e dimensione dei fori interni ed esterni).
- **Conclusioni:** lo stato dei luoghi risulta comunque sostanzialmente conforme a quello legittimato e pertanto i cespiti, dal punto di vista tecnico-amministrativo, risultano vendibili.



4.4. Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti.

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10/04/'90 n.2989; 15/02/'90 n.1104; 11/08/'90 n.8201; 30/07/2004 n.14540) la quale conferma (Cass. 30/07/2004 n.14540) come *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione come sopra riportato si ritiene che il bene periziato non sia frazionabile e nemmeno comodamente divisibile e che, comunque, oltre che impossibile, non risulti né opportuna né giustificata una sua vendita per parti; per tali motivi si dovrà procedere alla vendita dello stesso per **Lotto unico**.

5. STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI.

5.1. Stima del valore di mercato.

- **Valutazione analitica delle consistenze.**

Visto il particolare stato di conservazione dell'immobile e l'impossibilità di accedervi in sicurezza per effettuare dei rilievi accurati, per la verifica della consistenza si farà riferimento a quanto riportato nella documentazione catastale e dunque:



• **Calcolo superfici nette commerciali.**

Superficie commerciale fabbricato	mq	134 .
Superficie aree esterne	mq	854 .
Superficie netta commerciale complessiva dell'immobile:	mq	988 .

• **Calcolo superfici commerciali ragguagliate.**

Sup. abitazione: 134 mq x 100%	mq	134,00 =
Area scoperta privata: mq 854 x 2%	mq	17,08 =
Totale superficie commerciale ragguagliata	mq	151,08 .
Area scoperta privata: mq 854 x 5% (*).....	mq (*)	42,70 =
Totale superficie commerciale ragguagliata	mq (*)	176,70 .

(*) Nota: Valori modificati a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni degli esecutati alla bozza di relazione relativamente al calcolo della consistenza ed al prezzo unitario di riferimento (vedi allegato 7).

• **Individuazione dei parametri unitari di riferimento.**

Esaminato il bene immobile ed il fabbricato di cui esso fa parte nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore di un immobile, tenuto conto della posizione nel territorio, della qualità del contesto, delle condizioni e delle previsioni di sviluppo dell'area, della destinazione, della dimensione e consistenza, della vetustà, del grado di conservazione, e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, prese adeguate informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona (vedi in particolare i dati della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare*), compiute adeguate indagini sulla situazione odierna di mercato e fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche, dopo un esame dei prezzi



storici di vendita di beni immobili delle zone considerate e dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato nello stato di fatto in cui si trova si ritiene di dover applicare quale parametro unitario di riferimento il valore di 350,00 euro/mq. A giustificazione del parametro individuato si evidenzia in particolare che il principale dato preso in considerazione (il dato O.M.I. parla di 1.050,00-1.150,00 €/mq) è riferito ad immobili caratterizzati da un grado di finitura “medio” e da uno stato conservativo “ottimo” mentre quello periziato risulta caratterizzato da finiture inesistenti e da un grado di manutenzione “pessimo” il che consiglia l’inserimento dell’immobile nella fascia meno ambita (e dunque più bassa) del mercato con un ulteriore abbassamento del valore di riferimento di un 70% (euro/mq 1.050,00 – 65% = euro 315,00 ricorretto ad euro/mq 350,00)

● **Determinazione del valore.**

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello poc'anzi individuato, si giudica di attribuire all'immobile periziato un **“VALORE ATTUALE DI MERCATO” a corpo e arrotondato di euro 47.500,00 (diconsi euro quarantasettemilacinquecento/00) di euro 61.800,00** (diconsi euro sessantunomilaottocento/00) (*) [calcolato sulla base della superficie commerciale ragguagliata di ~~mq 151,08~~ 176,70 (*) e sul prezzo unitario di riferimento ~~€mq 315,00~~ €/mq 350,00 (*) = 61.845,00 arr.to a 61.800,00].

() Nota: Valore così modificato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni dei ricorrenti per quanto riguarda la consistenza dell'immobile e il prezzo unitario di riferimento).*

5.2. Stima del valore di vendita forzata.



Poiché la vendita dell'immobile in esame avviene in particolari condizioni (vendita forzata a seguito di Esecuzione Immobiliare) oltre che in un momento di particolare crisi del mercato immobiliare si ritiene doveroso procedere all'individuazione del cosiddetto "Valore di vendita forzata". In relazione a tale questione si riportano i chiarimenti sul concetto e sul valore della "vendita forzata" fornita dall'IVSC - International Valuation Standards Council: IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"*.

Per quanto sopra, 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) **a corpo e arrotondato pari ad euro 38.000,00 (diconsi euro trentottomila/00) euro 49.400,00** (diconsi euro quarantanovremilaquattrocento/00) [valore di mercato € 61.800,00 – 20% riduzione valore per vendita forzata € 12.360,00 = € 49.440,00 arr.to a 49.400,00].

6 – ALLEGATI:

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Scheda dati O.M.I. pubblicati dall'Agenzia delle Entrate;
- 4) Scheda sintetica soggetti;
- 5) Ispezioni ipotecarie;
- 6) Titolo di provenienza dell'immobile;
- 7) Osservazioni degli esecutati alla bozza e controdeduzioni del perito stimatore.
- 8) Perizia sintetica di stima con allegati

* * * * *

La presente relazione è stata redatta attentamente e con serena obbiettività al solo scopo di far conoscere la verità all'Ill.mo Sig. Giudice.

Treviso, lì 15 marzo 2022

Con osservanza.

Il perito stimatore

Arch. Pietro Mascherin

ORDINE degli ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI della provincia di TREVISO
PIETRO MASCHERIN n° 848
sezione A settore architettura
ARCHITETTO