

studio associato DELTA RHO

dott.Ing.I. Enzo De Zan, dott.Arch. Francesca Ruzzene

via Fioretti n. 4 - 31020 SAN FIOR (TV) - tel +39 0438 777800 - email studio@delta-rho.it – enzo.dezan@ingpec.eu

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 327/2022

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Paola TORRESAN

Custode del compendio immobiliare: ASTE 33 S.r.l.

Perito Stimatore: dott. Ing.I. Enzo De Zan

Giuramento Perito Stimatore: 30.06.2023

Udienza di comparizione delle parti: 10.12.2025



INDICE

PREMESSA
FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

- 1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE
- 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 1.3 CONFINI DEL LOTTO
- 1.4 SERVITU' ATTIVE-PASSIVE – VINCOLI-ONERI
- 1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLI DI PROVENIENZA
- 1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE
- 1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO
- 1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA
- 1.9 CONFORMITA' EDILIZIA
- 1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE
- 1.11 DIVISIBILITA'
- 1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
- 1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA
- 1.14 RIEPILOGO
- 1.15 ELENCO ALLEGATI

PREMESSA

Il sottoscritto Ing.I. Enzo De Zan iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. B118 e al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2392, con provvedimento del 23.06.2023 del G.E. dott.ssa Paola TORRESAN veniva nominato esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. C.P.C. nell'Esecuzione Immobiliare n. 327/2022 e prestava giuramento di rito il 30.06.2023.

L'udienza per la comparizione delle parti, a seguito differimento, è stata fissata per il giorno 10.12.2025.

Preso atto dei contenuti dell'incarico e della documentazione allegata alla procedura, lo scrivente provvedeva al controllo sulla regolarità del processo, alla verifica della completezza della documentazione, alla verifica della correttezza del pignoramento, all'esito delle quali non sono emerse problematiche tali da essere segnalate.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto sono state eseguite le verifiche del caso direttamente allo sportello e/o con modalità telematica richiedendo la copia dei documenti disponibili, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Studio Notarile Chiara FERRETTO di Farra di Soligo;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Territoriale di Montebelluna;
- Comune di Farra di Soligo – Uffici polizia locale ed edilizia privata.



In data 17.09.2025, previo accordo con il custode ed accompagnato dallo stesso, veniva eseguito il sopralluogo presso l'immobile pignorato durante il quale avvenivano le necessarie operazioni di rilievo metrico dei beni oggetto della presente procedura, nonché il rilevamento fotografico. Sono seguite altre visite per eseguire rilievi di verifica, assumere informazioni e visionare gli immobili comparabili con il bene oggetto di valutazione.

Preso atto dei contenuti della documentazione allegata agli atti e da quanto emerso attraverso le ispezioni e le verifiche effettuate, il sottoscritto è in grado di redigere la presente relazione di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Rilevato che i beni oggetto del compendio sono ubicati in Comune di Farra di Soligo in frazione “Col San Martino” e sono costituiti da due unità negoziali costituenti un’unica unità funzionale:

- magazzino al piano terra;
- magazzino al piano terra con corte esclusiva;

si predispose la presente relazione per la vendita in **LOTTO UNICO** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione del bene eseguito.

LOTTO UNICO

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Comune: FARRA DI SOLIGO

Indirizzo: Piazza ROVERE, n. 11

ACCESSIBILITA': all'unità immobiliare si accede dalla strada pubblica – via SCANDOLERA – da nord mediante servitù di passaggio reciproca attraverso le aree scoperte delle particelle 1447,1537, e 1448; e da sud mediante servitù di passaggio sulla strada sterrata esistente lungo la particella 982 corrente altresì lungo il lato sud dell’area scoperta della particella 1542 in oggetto, per l’accesso all’attigua particella 1329.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono catastalmente censite al catasto fabbricati come segue:

Comune di FARRA DI SOLIGO (Codice D505) - Sezione A, Foglio 7:

Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo	Descrizione
1537	3	C/2	2	37 m²	Totale:44 m²	Euro 35,16	PIAZZA ROVERE N.11 piano: T	MAGAZZINO
1542	-	C/2	2	64 m²	Totale: 94 m²	Euro 60,82	PIAZZA ROVERE N.11 piano: T	MAGAZZINO



E' compresa la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile ed in particolare sui seguenti immobili censiti al catasto fabbricati:

Comune di FARRA DI SOLIGO (Codice D505) - Sezione A, Foglio 7:

Part.	Sub.	Indirizzo	Descrizione
1537	1	Piazza ROVERE n.11 piano: T	BENE COMUNE NON CENSIBILE (area scoperta di mq.220) AI SUB. 2,3.

Le aree su cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono catastalmente censite al catasto terreni come segue:

Comune di FARRA DI SOLIGO (Codice D505) - Foglio 7°:

Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²)		
		Ha	are	ca
1537	ENTE URBANO	00	03	80
1542	ENTE URBANO	00	02	97

Conformità catastale: dalla verifica della conformità si segnala:

- la planimetria catastale della porzione di fabbricato censita alla particella 1542 contiene delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi, in particolare si segnala:
 - la rappresentazione grafica della particella non corrisponde a quella del catasto terreni (estratto mappa wegis), il confine ad ovest non rappresenta lo stato dei luoghi;
 - le altezze indicate non coincidono con quanto riportato negli elaborati grafici di progetto (stato di fatto) depositati in Comune;
 - lievi modifiche interne.
- la planimetria catastale della porzione di fabbricato censita alla particella 1537 contiene delle difformità non sostanziali rispetto allo stato dei luoghi, in particolare si segnala:
 - lievi modifiche interne.

Costi di regolarizzazione per rendere gli atti catastali conformi alla realtà dei luoghi, approssimativamente € 1.000,00 per redazione pratica DOCFA.

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Catasto terreni: la particella 1542 da nord in senso orario, con le particelle 1537, 5, 1329, 982, 1447, salvo altre o variate.



Catasto fabbricati: la porzione di fabbricato censita alla particella 1537 sub.3 a nord, est ed ovest con subalterno 1 (area scoperta) e a sud la particella 1542.

1.4 SERVITU' ATTIVE-PASSIVE – VINCOLI-ONERI

Servitù

La proprietà, da quanto si rileva dall'atto di acquisto di seguito citato, presenta le seguenti servitù:

- nell'atto di compravendita in data 20.11.2018 Rep. N. 1746 ai rogiti della dott.ssa Chiara Ferretto Notaio in Farra di Soligo, registrato a Montebelluna il 05.12.2018 al n. 9358 serie 1T, si è precisato quanto segue: "i venditori precisano che l'accesso all'immobile in oggetto avviene dalla strada provinciale (via Scandolera) da nord mediante servitù di passaggio reciproca attraverso le aree scoperte dei mappali nn. 1447, 1537, e 1448; e da sud mediante servitù di passaggio sulla strada sterrata esistente lungo il Mn. 982 corrente altresì lungo il lato sud dell'area scoperta del Mn. 1542 in oggetto, per l'accesso all'attiguo Mn. 1329".

Vincoli-oneri

Non risultano sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non si rilevano l'esistenza né di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) né di usi civici, censi o livelli con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

Altre tipologie di vincoli ed oneri sono esaminati in altri punti della presente perizia.

Si precisa che sarà onere della parte offerente verificare, a propria cura e preventivamente, il bene sotto ogni profilo.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLI DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari in oggetto risultano catastalmente intestate a:

- ESECUTATO - **Proprietario per 1/1.**

Gli immobili oggetto del procedimento esecutivo sono pervenuti all'esecutato, in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 20 novembre 2018 Rep. N. 1746 ai rogiti della dott.ssa Chiara Ferretto Notaio in Farra di Soligo, registrato a Montebelluna il 05.12.2018 al n. 9358 serie 1T, trascritto a Treviso il 05 dicembre 2018 ai nn. 43683/30632.

1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Sulla base dei documenti in atti e in dettaglio da un certificato notarile in data 11.11.2022 del dott. Antonio D'Urso Notaio in Mogliano Veneto, il sottoscritto, verificata la correttezza delle trascrizioni e iscrizioni riportate, elenca quanto constatato:

Trascrizioni:



Data	Reg. Gener.	Reg. Partic.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
17.08.2022	34075	23846	Atto giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 12.08.2022, n. 5188 di Rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso	CREDITORE PROCEDENTE	Sez. A Fg. 7 Part. 1542 Sub. –		
					Sez. A Fg. 7 Part. 1537 Sub. 3		
					Proprietà	1/1	ESECUTATO

Successivamente, il sottoscritto ha acquisito le visure ipotecarie storiche aggiornate per il periodo che intercorre tra il 11.11.2022 ed il 19.10.2025. Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli.

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un magazzino con corte esclusiva al piano terra; la composizione dalle schede catastali allegate risulta la seguente:

- 1) MAGAZZINO (part. 1542)
piano terra: magazzino, tettoia.
- 2) MAGAZZINO (part. 1537)
piano terra: magazzino.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili è la seguente:

MAGAZZINO - DATI DIMENSIONALI			
Descrizione	Superficie lorda (~ m²)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (m²)
MAGAZZINO superficie principale	112,00	1,00	112,0
TETTOIA	64,00	0,30	19,2
AREA SCOPERTA	170,00	0,10	17,0
TOTALE			148,2

L'area scoperta è parzialmente recintata; è destinata a verde (orto), cortile e spazi di manovra (parzialmente pavimentata in calcestruzzo) per l'accesso al fabbricato.

Caratteristiche costruttive e finiture

Strutture: le strutture portanti sono del tipo misto, presumibilmente fondazioni in c.a., murature portanti in blocchi di calcestruzzo, in pietrame grezzo e mattoni, pilastri e travi in c.a.

Solai: piastra in c.a.;

Copertura: la copertura in legno è del tipo a falde con manto di copertura in coppi e lastre di eternit.



Tamponatura e partizioni interne: la muratura perimetrale, ove presente, è in blocchi di calcestruzzo ed è stata completata esternamente, solo sulle facciate a nord ed est, con intonaco. Le pareti della cantina sono in laterizio, intonacate sulle facce a vista.

Pavimenti: in cemento.

Serramenti: i serramenti esterni sono in acciaio. La porta interna della cantina è in alluminio.

Caratteristiche impianti e servizi

L'immobile è dotato di alcuni punti luce e delle prese elettriche, l'impianto necessita di manutenzione. Vi è approvvigionamento idrico.

L'acquirente provvederà ad eseguire una verifica dello stato di funzionamento di tutti gli impianti tecnologici al fine di accertare l'adeguatezza e la sicurezza degli stessi.

Stato di conservazione e manutenzione

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, con riferimento alla Legge n.392 del 27 luglio 1978, lo stato dell'immobile si considera "scadente".

Le condizioni di conservazione del fabbricato rappresentate dal grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato e quelle dell'unità immobiliare rappresentate dal grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare sono entrambe "minime o scarse", cioè presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.

Classe energetica

Trattasi di edificio ad uso magazzino il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici per il quale non è obbligatorio redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Farra di Soligo, non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità in oggetto.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Piano degli Interventi del Comune di Farra di Soligo presente sul sito del comune, l'ambito in oggetto è classificato come Tessuto Storico T1 (senza grado di protezione) in ambito di pertinenza delle Ville Venete e degli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale, soggetto a Vincolo paesaggistico e a Vincolo monumentale. Tale zona è disciplinata dalle norme tecniche operative all'articolo 22. E' assoggettata al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera d) del D.Lgs n.42/2004 istituito con D.M: 16/05/1977.

1.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto, dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà allegata al progetto di ristrutturazione di cui al Permesso di Costruire n. 2018/0097 e, come confermato anche in relazione tecnico-illustrativa dal tecnico progettista, è stato edificato prima del 1967.



Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Farra di Soligo sono stati reperiti i seguenti titoli:

- Autorizzazione paesaggistica n. 2018/0096 del 27/08/2018;
- Permesso di costruire n. 2018/0097 del 12.04.2018;
- Inizio lavori Prot. 9848 del 13/06/2019;
- Autorizzazione paesaggistica n. 2021/0074 del 04/10/2021.

Sulla scorta di quanto disposto dal Giudice nell'Ordinanza di Nomina, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, è stato accertato che il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Difformità rilevate e costi di regolarizzazione

Dalla verifica di corrispondenza eseguita tra quanto autorizzato dal Comune di Farra di Soligo e le opere realizzate si rileva quanto segue:

- lo stato di fatto rilevato coincide con quello riportato negli elaborati grafici allegati al progetto di ristrutturazione ad eccezione di una porta tra il magazzino e la tettoia;
- la denuncia inizio lavori, come indicato, era per allestimento cantiere; infatti non sono stati eseguiti lavori al fabbricato esistente.

Sulla base dei documenti in atti nel Comune e dalle verifiche effettuate, seppur in assenza di un confronto esaustivo con il personale dell'Ufficio Tecnico comunale, il sottoscritto ritiene che, presumibilmente:

- le opere difformi siano sanabili con pratica edilizia in sanatoria oppure si possa più vantaggiosamente optare per l'esecuzione di lavori di ripristino dello stato dei luoghi (chiusura della porta tra magazzino e tettoia).

Si ricorda che, in virtù ex art. 46 Testo Unico Edilizia, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, dovrà presentare istanza in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Regolarizzare le difformità edilizie-urbanistiche degli immobili comporta secondo i casi spese per le prestazioni tecniche, le sanzioni, i diritti di segreteria, i bolli e/o i lavori di ripristino compresi demolizioni e smaltimento delle opere; l'importo presunto per rendere legittimo l'immobile in oggetto è riassunto nella seguente tabella:

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA	
Lavori di ripristino ed altri oneri: MAGAZZINO	€ 1.000,00

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili, pur nella volontà del sottoscritto di fornire dati ed 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 e limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto di redigere relazione di stima, non sembra possibile intendere questo, teso anche 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.

Alle risultanze delle verifiche effettuate, gli uffici rimandano tale attività all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Al fine di avere comunque un quadro utile di massima per le finalità peritali, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi, previsionali e per quanto attiene agli importi economici di tipo forfettario e prudenziale. Pertanto è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni.

1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento dei sopralluoghi l'immobile oggetto di valutazione era LIBERO.

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Ufficio di Montebelluna non risultano contratti di locazione né di comodato d'uso per l'immobile in questione.

1.11 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile non è ritenuta opportuna né giustificata la vendita in più lotti.

1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che, il valore di stima dipende dal motivo per cui è richiesta la valutazione, avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato, in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo, discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta", tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia dei vizi e di ogni altra circostanza concreta. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per i costi di regolarizzazione edilizia urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



Il valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Il valore di mercato del canone di locazione è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere concesso in uso.

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti procedimenti estimativi:

- il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simile, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (subject).

L'immobile e/o il canone di locazione sono quindi stimati per mezzo di procedimenti di natura analitica, a tal fine sono stati ricercati atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi ventiquattro mesi oltre ad aver consultato prezzi di vendita e canoni di locazione online ed aver interpellato operatori del settore immobiliare.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Farra di Soligo (TV) e la zona in cui si trovano.

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- la superficie principale di un immobile;
- le superfici secondarie di un immobile;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio.

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

I metodi di misurazione adottati nel seguente rapporto sono: misure da planimetria catastale e da planimetria quotata.

Valore di mercato MAGAZZINO

La stima dell'immobile avviene mediante l'applicazione del criterio:

valore di mercato= stima MCA (Market Comparison Approach),

la soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.



La data di stima è 31 ottobre 2025

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a circa **€/ m² 160,00**.

Valore unitario (~ €/m ²)	Superficie commerciale (m ²)	VALORE DI MERCATO MAGAZZINO
160,00	148,20	Arrotondato € 23.700,00

In conclusione il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è riassunto nella seguente tabella:

VALORE DI MERCATO	stima MCA	€ 23.700,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI		
costi di regolarizzazione catastale	- €	1.000,00
costi di regolarizzazione edilizia urbanistica	- €	1.000,00
VALORE RESIDUO	al netto di adeguamenti e correzioni	€ 21.700,00

1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

- la vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- la difficoltà a visionare l'immobile;
- la ridotta attività di marketing;
- il tempo per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili.

Il valore di vendita forzata deriva dal valore di mercato e viene pertanto determinato applicando al valore di mercato anche una detrazione percentuale prudenziale del 15% circa, per tutte le differenze fra vendita all'asta e vendita nel libero mercato.

VALORE DI MERCATO	stima MCA	€ 23.700,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI		
costi di regolarizzazione catastale	- €	1.000,00
costi di regolarizzazione edilizia urbanistica	- €	1.000,00
riduzione per le differenze della vendita all'asta	- €	3.555,00
VALORE DI VENDITA FORZATA	arrotondato	€ 18.000,00



1.14. RIEPILOGO

LOTTO UNICO piena proprietà dell'esecutato.

MAGAZZINO con corte esclusiva di mq.170.

Farra di Soligo (TV) - Piazza ROVERE n.11

VALORE DI VENDITA FORZATA	€ 18.000,00	(euro diciottomila/00)
----------------------------------	--------------------	------------------------

1.15 ELENCO ALLEGATI

- 1.A Documentazione fotografica
- 1.B Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita
- 1.C Atti di provenienza
- 1.D Vista satellitare
- 1.E Estratto mappa
- 1.F Visure catastali
- 1.G Elaborato planimetrico ed elenco subalterni – Elenco immobili
- 1.H Planimetrie catastali
- 1.I Ispezione ipotecaria
- 1.J Estratto Piano Interventi e N.T.O.
- 1.K Documenti amministrativi ed elaborati grafici pratiche edilizie
- 1.L Documentazione accertamenti
- 1.M Elenco nominativi

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazione Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. C.P.C.



Il sottoscritto prima di inoltrare la relazione di stima alle parti ha eseguito la verifica per accertare l'intervento, nei tempi e forme prescritte, di altri creditori.

Il presente elaborato viene inviato, in data 05 novembre 2025, alle parti di seguito elencate:

- al creditore procedente presso l'avvocato Massimo Bettioli del Foro di Treviso a mezzo di posta elettronica all'indirizzo PEC massimobettioli@pec.ordineavvocattitreviso.it;
- al custode ASTE 33 S.r.l. a mezzo di posta elettronica all'indirizzo PEC aste33@pec.it;
- all'esecutato mediante invio con raccomandata A/R all'indirizzo in atti.

Eventuali note ed osservazioni dovranno pervenire al sottoscritto entro il 24 novembre 2025.

La relazione di stima completa degli allegati viene depositata telematicamente in cancelleria del Tribunale in data 05 novembre 2025, una copia in formato cartaceo sarà depositata in cancelleria del Tribunale -Esecuzioni Immobiliari - successivamente.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Fior, 05 novembre 2025

Il perito stimatore
Ing.I. Enzo De Zan

