

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n°352/2018

PERIZIA DI STIMA

PROMOSSA DA: BARCLAYS BANK PLC

LOTTO UNICO

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT.SSA FRANCESCA VORTALI

INDICE

1	INCARICO.....	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI.....	3
2.1	INIZIO OPERAZIONI PERITALI.....	4
2.2	LA SOTTOSCRITTA HA PROVVEDUTO ANCHE ALLE SEGUENTI VERIFICHE:.....	4
3	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE.....	4
3.1	DESCRIZIONE CATASTALE.....	4
3.1.1	Catasto Terreni.....	5
3.2	UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	6
3.3	CONFINI.....	6
3.4	ACCESSIBILITA' E SERVITU'.....	7
3.4.1	Accessibilità.....	7
3.4.2	Servitù.....	7
3.5	INTESTATARI E DIRITTO DI PROPRIETA'.....	7
3.6	DIVISIBILITA' E FORMAZIONE LOTTI.....	7
3.7	TITOLO DI PROVENIENZA: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
3.7.1	Provenienza.....	7
3.8	VINCOLI LEGISLATIVI.....	8
3.9	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	8
3.9.1	Descrizione sintetica.....	8
3.9.2	Descrizione particolareggiata.....	9
3.10	VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E ABUSI.....	11
3.10.1	Difformità.....	11
3.11	STATO DELLA DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	11
3.12	STATO DI CONSERVAZIONE.....	12
4	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	12
4.1	FONTI DI INFORMAZIONI.....	12
4.1.1	Premessa generale.....	12

4.1.2	Analisi del mercato immobiliare.....	12
4.2	Valutazione dell'immobile	12
4.2.1	Superficie commerciale - determinazioni superfici lorde	13
5	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.....	14

1 INCARICO

La sottoscritta architetto EMANUELA PIN con studio in Vittorio Veneto, via Zara n° 1, libero professionista, iscritta all'albo n° 1591 dell'Ordine degli Architetti della provincia di Treviso, con provvedimento ricevuto il 19/07/2021 dal G.E. (dott. ssa Alessandra Burra) del Tribunale di Treviso, veniva nominata CTU nella procedura esecutiva.

Successivamente il G.E. in carica veniva sostituito dal G.E. dott.ssa Francesca Vortali.

In data 27/07/2021, la sottoscritta C.T.U. provvedeva all'accettazione dell'incarico trasmettendo il consenso attraverso la posta elettronica certificata.

L'udienza per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari, è stata fissata il 03/02/2022 alle ore 10,40.

2 LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a:

- RITIRARE la documentazione in cancelleria;
- VERIFICARE la completezza della documentazione;
- DESCRIVERE, previo accesso concordato con il custode, l'immobile pignorato;
- ACCERTARE la completezza della documentazione attuale del bene;
- PROCEDERE, ove necessario, previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale;
- INDICARE l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- INDICARE la conformità della costruzione;
- DIRE se è possibile vendere il bene pignorato in uno o più lotti;
- DIRE se l'immobile è pignorato solo pro quota e se esso sia divisibile in natura;
- ACCERTARE se l'immobile è libero o occupato;
- INDICARE l'esistenza sui beni Pignorati di eventuali Vincoli Artistici, Storici, o di natura condominiale;
- STIMA del valore dell'immobile;
- INVIARE, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la recezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato;
- DEPOSITARE, gli elaborati almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata al 03/02/2021 ore 10.30;
- ALLEGARE alla relazione, documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato;
- ALLEGARE scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita;

2.1 INIZIO OPERAZIONI PERITALI

L'Ispezione, avvenuta il 03.11.2021 alle ore 09.30, del bene sito nel comune di Casier (TV), in località Dosson, via Giorgione n. civico 22, si è svolta con la presenza del custode e dell'esecutato.

La sottoscritta ha eseguito il rilievo dell'immobile di proprietà per verificare eventuali difformità del fabbricato a confronto con la documentazione recuperata in comune e presso il catasto.

La documentazione fotografica dell'immobile viene allegata al **fascicolo 2**.

2.2 LA SOTTOSCRITTA HA PROVVEDUTO ANCHE ALLE SEGUENTI VERIFICHE:

- Ispezione presso l'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI CASIER per verificare le pratiche depositate: permessi, varianti, agibilità e ritirare l'estratto del PI. (piano degli interventi) e la normativa tecnica riferita all'area, secondo lo strumento urbanistico vigente.
- Ispezione presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO per ottenere le visure catastali, estratto di mappa, le schede catastali con l'elaborato planimetrico.
- Ispezione presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI per determinare la proprietà ed eventuali vincoli in capo al bene immobiliare.
- Ispezione presso l'ARCHIVIO NOTARILE DI TREVISO per recuperare la copia dell'atto di compravendita di acquisto del bene immobiliare.

3 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

3.1 DESCRIZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati comune di Casier, Località Dosson, via Giorgione 22.

- Sez. A - Fg.1 – Particella n. 1734 Sub 1 – Categoria Area Urbana, consistenza 132 mq via Giorgione n.22 (n.20 secondo il catasto).
- Sez. A – Fg.1 – Particella n.1734 Sub2 – Categoria A/2 Classe 2, consistenza 7 vani, sup. catastale 163 mq – rendita 759,19 € - Piano S1 – T - 1
- Sez. A – Fg.1 – Particella n.1734 Sub3 – Categoria C/6 Classe 3, consistenza 25 mq, sup. catastale 25 mq – rendita 49,06 € - Piano SI

L'esecutato è in piena proprietà del bene immobiliare.

3.1.1 Catasto Terreni



Figura 1: ESTRATTO DI MAPPA FG. 1 PARTICELLA 1734 – INDICATO CON IL PUNTO GIALLO

Dalla visura attuale per immobile

- Dati identificativi: Comune di Casier (B965) (TV), foglio 1 particella 1734;
- Destinazione: Ente urbano, 195 mq;
- Ultimo atto di aggiornamento: tipo mappale del 01/04/1983, Pratica n. TV0055380 in atti dal 01/03/2004 (n.1554.1/1983)

(vedi allegati al n° 6)

3.2 UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile indicato con una freccia nella figura 2, di cui alla procedura esecutiva, fa parte di una casa tri familiare sita in comune di Casier, frazione Dosson, in via Giorgione n.22.



Figura 2: FOTO SATELLITARE PRESA DA GOOGLE MAPS.

3.3 CONFINI

Il fabbricato di cui all'esecuzione confina a Nord con la strada Via Giorgione, a Est con l'unità abitativa aderente, particella n.1735, a Sud confina con i fabbricati particelle 3321 e 1681; infine, ad Ovest, confina con l'unità abitativa aderente, particella 1630.

3.4 ACCESSIBILITA' E SERVITU'

3.4.1 Accessibilità

L'entrata avviene dalla via Giorgione attraverso due accessi, un cancello pedonale e un cancello carraio connesso al garage da una rampa.

3.4.2 Servitù

Nell'atto di compravendita al Punto 3) si cita: "quanto *in oggetto viene venduto a corpo, con ogni accessione, pertinenza servitù e proprietà pro quota*".

3.5 INTESTATARI E DIRITTO DI PROPRIETA'

A seguito di accertamenti presso i Pubblici Registri Immobiliari, i beni di cui alla presente e identificati al punto 3.1, risultano catastalmente intestati a:

- **ESECUTATO PER LA QUOTA DI 1/1** (vedi allegati al n° 7)

3.6 DIVISIBILITA' E FORMAZIONE LOTTI

Il bene in oggetto, per la sua conformazione e caratteristica non risulta comodamente divisibile.

3.7 TITOLO DI PROVENIENZA: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Atto di Compravendita recuperato presso l'archivio notarile è il seguente: rogito del Dottor Renato Greco del 30/06/1983 Repertorio n°28277 e di Raccolta n° 3439. Registrato a Montebelluna il 19/07/1983 al n. 2733. (vedi visura storica catastale per immobile n. T203452 del 03/09/2021).

TRASCRIZIONE del 26/07/1983 - Registro Particolare 14062 Registro Generale 16880.

In seguito al sopralluogo effettuato in conservatoria, al fine di completare il fascicolo con "le servitù", non c'è stato riscontro dell'atto di compravendita scritto dal Notaio Spinelli di Treviso del 26/02/1980 rep. n. 27775.

Provenienza

L'immobile innanzi descritto è pervenuto agli attuali proprietari attraverso l'atto di compravendita citato al punto 3.7, deriva dalla società RENTISA del geometra MORANDIN MASSIMILIANO & C.

(vedi allegati al n° 5)

Vista la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale rilasciata dal notaio il 27/06/2018,

si allega a completamento l'elenco sintetico delle formalità presenti nell'ispezione telematica T.34702 del 19/12/2021, escludendo le formalità cancellate. Periodo informatizzato va dal 01/10/1988 al 17/12/2021:

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del 08/01/2007 - Registro Particolare 223 Registro Generale 758

Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 173221 del 28/12/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in CASIER(TV)

SOGGETTO DEBITORE

2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 08/06/2015 - Registro Particolare 2538 Registro Generale 15456

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI MILANO Repertorio 21139 del 17/04/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CASIER(TV)

SOGGETTO DEBITORE

3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 14/06/2018 - Registro Particolare 14656 Registro Generale 20678

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4352 del 22/05/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CASIER(TV)

Nota disponibile in formato elettronico

Non risultano altre formalità dopo l'atto di pignoramento.

3.8 VINCOLI LEGISLATIVI

L'immobile di cui trattasi ricade nella normativa comunale di cui al Piano degli Interventi del comune di Casier, località Dosson

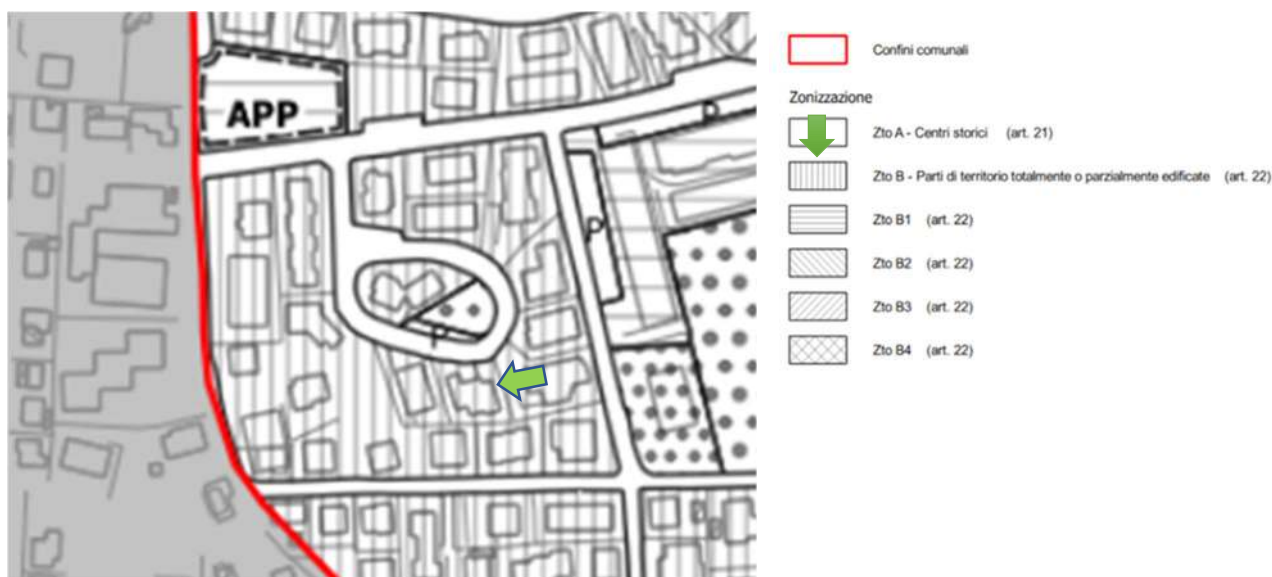


Figura 3: ESTRATTO DELLA TAVOLA 1 "ZONING" CON LEGENDA DELLA VAR. 8 DEL PI COMUNALE APPROVATA CON D.C.C. N.47 DEL 03/11/2021.

Urbanisticamente, l'immobile è regolato dalle Norme Tecniche Operative del PI, all'articolo n. 22 (Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate), che ai commi 2, 3, 4 e 5 identifica le modalità di intervento.

In accordo con il DPR 380/2001, gli interventi ammessi per l'unità abitativa sono riconducibili alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione interna dei locali. **(vedi allegati al n° 3)**

3.9 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.9.1 Descrizione sintetica

L'edificio sito in comune di Casier (TV), località Dosson, via Giorgione fa parte di un fabbricato tri familiare formato da due

piani fuori terra, un piano interrato e il terreno di pertinenza esclusivo.



Figura 4 ESTRATTO DELLO STRADARIO DA GEOPLAN.

La zona è ben collegata, il centro di Treviso dista all'incirca 4,9km, i servizi primari quali: scuole primarie a 230m, scuole secondarie 3km, la fermata del bus più vicina a 350m, il parco a 1,5 km, ospedale e stazione dei treni a circa 4,0km. I servizi secondari sono ben distribuiti nell'intorno della zona.

Di fronte all'edificio, vi sono dei parcheggi pubblici e una piccola area verde con zona giochi dotata di piante ad alto fusto.

3.9.2 Descrizione particolareggiata

3.9.2.1 Immobile

L'immobile in esame fa parte di un fabbricato tri familiare che insiste in un contesto edificato dal tessuto urbano residenziale con diverse tipologie edilizie quali: condomini, villette a schiera e singole.

Il compendio è sito al centro di un fabbricato tri familiare in schiera. La struttura è in cemento armato (c.a.) e muratura di tamponamento in mattoni, ha terrazzi/loggiati esterni di ornamento, aree scoperte pertinenziali. La copertura è con manto in tegole; le grondaie e i pluviali in lamiera preverniciata o simili. I locali della zona notte sono al Piano Primo e i locali della zona giorno sono al Piano terra, mentre i locali accessori alla residenza sono collocati al piano interrato.

L'abitazione dispone di impianto elettrico con quadro elettrico privo di salvavita e l'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale. La Centrale Termica è situata al Piano Interrato.

Entrando dal cancello pedonale sito in via Giorgione, si passa attraverso un piccolo giardino dotato di camminamento in mattonelle di gres e/o simili che fiancheggia la rampa del garage e dà all'ingresso dell'abitazione; l'area esclusiva sul retro, non accessibile dalla strada, è pavimentata ed è contornata da una recinzione con muretto perimetrale.

3.9.2.2 Proprietà di cui alla procedura esecutiva

L'alloggio è suddiviso in tre piani di seguito descritti:

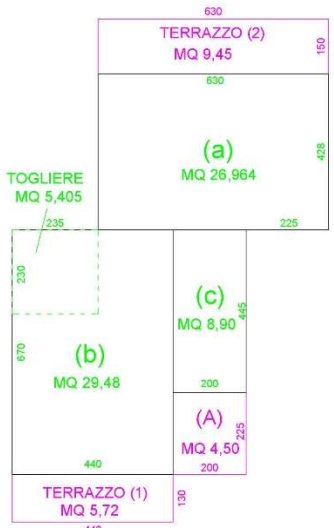
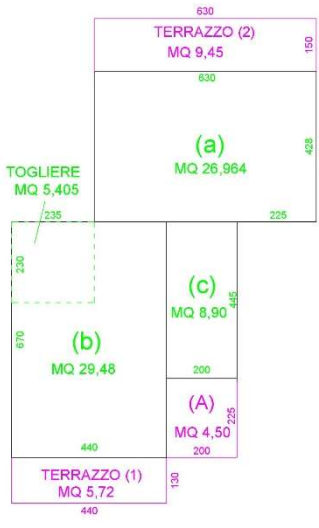
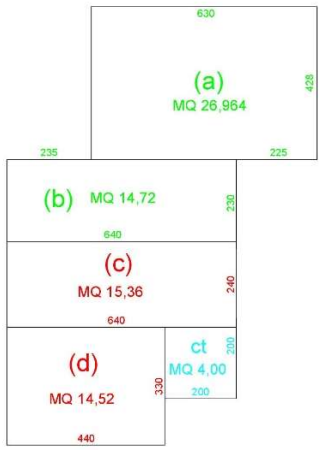
PIANO TERRA	PIANO PRIMO	PIANO INTERRATO
		
Il piano terra è formato da ingresso, soggiorno, cucina, wc, piccolo disimpegno di distribuzione, scale ai piani, due terrazzi di ornamento e un'area pavimentata d'accesso esterna. L'impianto di riscaldamento è con caldaia e radiatori con termostato ON/OFF. L'impianto elettrico non è dotato di salvavita.	Il piano primo si collega al piano terra attraverso una scala interna che entra in un ampio disimpegno di distribuzione dei vani, quali: camera matrimoniale, 2° camera, 3° camera e ampio bagno. Da tutte le camere è possibile l'uscita verso i terrazzi di ornamento disposti nel lato a nord e sud che si aggettano sulla sottostante area pertinenziale. L'impianto di riscaldamento è con caldaia e radiatori con termostato ON/OFF.	Il piano interrato si collega al piano terra attraverso una scala interna che entra direttamente nel locale cantina ad uso taverna, dotato di finestre di areazione in bocca di lupo e caminetto. Il locale sopra citato si connette al garage dove si trova il vano con la centrale termica. Il garage è raggiungibile da via Giorgione attraverso una rampa di accesso ed è dotato di un portone in lamiera metallica a basculante, non automatizzato; l'impianto elettrico è con illuminazione a soffitto con prese e interruttori. Il vano non ha l'impianto di riscaldamento.
Altezza netta al piano 2,683 m Superficie commerciale ragguagliata 65,84 mq	Altezza netta al piano 2,702 m Superficie commerciale ragguagliata 64,93 mq	Altezza netta al piano 2,184 m Superficie commerciale ragguagliata 30,60 mq

Figura 5: TABELLA DI DESCRIZIONE DEI PIANI TERRA, PRIMO E INTERRATO.

3.9.2.3 *Descrizione sommaria delle principali finiture*

- Alzate, pedate e pianerottoli sono in granito.
- Pavimenti: in piastrelle in ceramica tipo gres porcellanato e/o ceramica. I pavimenti delle camere sono in legno.
- Rivestimenti: le quattro pareti del WC sono per la gran parte rivestite in mattonelle di ceramica, la parete della zona cottura è rivestita con piastrelle in ceramica; tutte le stanze sono intonacate e tinteggiate.
- Pareti perimetrali: sono in muratura in mattoni intonacati ambo lati, il tutto tinteggiato.
- Pareti interne: sono in forati intonacati e tinteggiati.
- Serramenti: sono con telaio in legno con vetro camera; le imposte sono in legno.
- Davanzali e soglie: sono in pietra.
- Loggiati / terrazzi: sono pavimentati con gres porcellanato e delimitati da un muretto con soprastante corrimano.

3.9.2.4 *Esterni*

La recinzione in fronte a via Giorgione è con muretto e cancelli in lamiera verniciata, mentre, la recinzione interna è racchiusa nel perimetro da un muretto basso con sovrastante rete metallica.

Per l'ingresso al piano terra ci sono dei gradini a compensazione del dislivello presente rispetto alle aree scoperte.

3.10 VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E ABUSI

Dal sopralluogo effettuato nell'immobile a confronto con la documentazione presentata in comune per la regolarità edilizia dell'unità immobiliare è emerso che l'intero fabbricato è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia, rilasciata dal comune di Casier n° 167/79, variante n. 167/79/VAR.

Il fabbricato è stato dichiarato agibile con AGIBILITA' del 29/03/1983

3.10.1 *Difformità*

Le difformità riscontrate riguardano alcune modifiche di lieve entità che rientrano nel 2% della superficie e volume. Le stesse sono: mancata rappresentazione grafica dei camini in copertura, finestra del locale soggiorno, diversa posizione dei cancelli pedonali e carrai rispetto alla pratica autorizzata e rappresentata nei grafici.

Il fabbricato va sanato con una SCIA che prevede una sanzione amministrativa di € 516,00.

Costo della pratica a corpo comprensivo di pratica scia, catastale, diritti sanzione amministrativa € 2'500,00

3.11 STATO DELLA DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Allo stato attuale gli immobili sono occupati dall'esecutato.

Non si riscontrano comodati d'uso e/o affitti registrati, per il bene in oggetto.

Si allega al fascicolo di causa, quanto rilasciato dall'agenzia delle entrate.

(vedi allegati al n° 7)

3.12 STATO DI CONSERVAZIONE

I locali sono in discreto stato di conservazione considerando il periodo di costruzione.

4 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

4.1 FONTI DI INFORMAZIONI

4.1.1 Premessa generale

I valori medi di mercato sono stati rilevati presso operatori del mercato immobiliare di beni analoghi nel comune di Casier e limitrofi.

La media deriva dall'analisi delle recenti compravendite, unitamente ai valori reali di aggiudicazione di beni simili per tipologia e/o ubicazione e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche derivanti da aste giudiziali e/o confronto dei parametri immobiliari sull'Osservatorio del mercato Immobiliare (Tabelle OMI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2021 primo semestre, comune di Casier, frazione di Dosson.		
Abitazioni civili	Stato normale	Valore mercato medio 1250,00 (€/mq)

4.1.2 Analisi del mercato immobiliare

L'analisi del mercato immobiliare nel comune di Casier si è svolta mediante la ricerca di altri immobili simili al bene da peritare, il cui prezzo potesse essere confrontato per determinarne il più probabile valore di stima.

Nella valutazione immobiliare, si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Posizione: il bene si trova in una zona periferica del comune di Casier, in località Dosson.
- Servizi primari e secondari: i servizi sono distribuiti in prossimità.
- Collocazione: la zona è di tipo residenziale, con ampi spazi a verde, parcheggi pubblici e aree gioco.
- Efficienza energetica: l'immobile non è valorizzata dal punto di vista energetico, infatti, è stato costruito prima del D. Lgs 192/2005 e della legge 10/1991.

CRITERIO DI STIMA

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo. Si tiene conto della fattispecie che non esistono immobili uguali. Si apportano quindi le correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Si tiene anche conto della comodità di accesso del bene, dello stato manutentivo esterno e interno dell'immobile, della presenza di impiantistica conforme alla norma, della vetustà, del grado di finitura, dell'occupazione degli immobili, e della situazione energetica "a vista" in quanto non viene attualmente richiesta la redazione dell'APE.

4.2 Valutazione dell'immobile

Il valore dell'immobile è stato determinato sulla scorta delle considerazioni di cui ai punti 4.1.1 e 4.1.2, tenendo come unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Pertanto, sulla base di quanto sopra emerso, e dopo aver tenuto conto: delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco; dell'ubicazione, della forma e consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente; della qualità degli immobili e del grado di commerciabilità degli stessi, dello stato della disponibilità. Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente, assegna agli immobili di che trattasi il seguente giudizio di stima:

4.2.1 Superficie commerciale - determinazioni superfici lorde

La superficie lorda è stata calcolata tenendo in considerazione che trattasi di casa a schiera su due piani fuori terra e un piano interrato, che detiene delle pertinenze esclusive di ornamento e delle pertinenze esclusive di servizio, quali: terrazzi, aree scoperte e rampa di accesso al garage.

Successivamente, alle superfici reali, sono stati applicati dei coefficienti di riduzione così da avere una superficie ragguagliata alla quale sarà applicato il più probabile valore di mercato.

SUPERFICIE COMMERCIALE – VALORE AL MQ DI SUPERFICIE

Coefficiente di omogeneizzazione secondo il D.P.R.138/98

SUPERFICIE COMMERCIALE

ABITAZIONE = 100%

TERRAZZI = 30%

GARAGE = 50%

CANTINA SCALE = 35%

AREA SCOPERTA CON RAMPA GARAGE = 5%

La sottoscritta applica il costo di (1050,00 €/mq)

	ABITAZIONE M.N. 1734 SUB 1, 2, 3	S.REALE (mq)	% APP.	SR	€/MQ	TOTALI €
Piano Terra	Abitazione	59,94	100%	59,94	1.050,00 €	62.935,95 €
	Terrazzo 1	5,72	30%	1,72	1.050,00 €	1.801,80 €
	Terrazzo 2	9,45	30%	2,84	1.050,00 €	2.976,75 €
	Area ingresso	4,50	30%	1,35	1.050,00 €	1.417,50 €
Piano Primo	Abitazione	60,38	100%	60,38	1.050,00 €	63.397,95 €
	Terrazzo 1	5,72	30%	1,72	1.050,00 €	1.801,80 €
	Terrazzo 2	9,45	30%	2,84	1.050,00 €	2.976,75 €
Piano Interrato	Cantina + vano scala	42,11	35%	14,74	1.050,00 €	15.476,16 €
	Centrale termica	4,00	15%	0,60	1.050,00 €	630,00 €
	Garage	30,52	50%	15,26	1.050,00 €	16.023,00 €
	Area scoperta mq (195 - 90,419)(superficie coperta più pertinenze ornamentali)=	104,58	5%	5,23	1.050,00 €	5.490,50 €
	TOTALE			166,59825		174.928,16 €

Figura 6: TABELLA DI CALCOLO DELLA STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE SULLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA.

€ 174'928,16 – DIFFORMITA' 3.10.1 € 2'500,00) = € 172'428,16

STIMA DEL VALORE PER LA VENDITA FORZATA

Tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista e che la vendita avviene con vizi, si ritiene congruo stimare il valore per la vendita forzata in misura pari al 85% del valore di stima:

€ 172'428,16*85%= € 146'563,93 arrotondato a €146'000,00 (DICONSI CENTOQUARANTASEIMILA/00)

5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Dalla verifica ipo-catastale eseguita, è emerso che non sono intervenute ulteriori trascrizioni o iscrizioni, relativamente all'immobile in oggetto.

In seguito al sopralluogo effettuato in conservatoria, al fine di completare il fascicolo con "le servitù", non c'è stato riscontro dell'atto di compravendita scritto dal Notaio Spinelli di Treviso del 26/02/1980 rep. n. 27775; successivamente, la sottoscritta, ha effettuata la richiesta dell'atto presso l'archivio Notarile che verrà così integrato.

Integrazione del 18.01.2022

Recuperato l'atto presso l'archivio notarile di Treviso e verificata successivamente la Trascrizione presso la conservatoria di Treviso si riscontra erroneamente riportato il numero generale della trascrizione.

L'atto di compravendita originario registrato a Treviso l'11/03/1980 al n. 2109 è stato trascritto con i numeri 6232/5200 anziché ai numeri 6322/5200.

Il perito

Architetto Emanuela Pin

Vittorio Veneto il 02 .01. 2022

Aggiornato il 05. 03. 2022

Integrazione del 18.01.2022

Recuperato l'atto presso l'archivio notarile di Treviso e verificata successivamente la Trascrizione presso la conservatoria di Treviso si riscontra erroneamente riportato il numero generale della trascrizione.

L'atto di compravendita originario registrato a Treviso l'11/03/1980 al n. 2109 è stato trascritto con i numeri 6232/5200 anziché ai numeri 6322/5200.

Allego atto di compravendita, e chiedo la verifica delle formalità prima del 2007.