

TRIBUNALE DI TREVISO **CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 395/2021

udienza 01/03/2023

G.E. Dott.ssa Clarice Di Tullio
C.T.U. Geom. Raffaele Gazzola

promossa da: [REDACTED]

c.f. [REDACTED] con sede in Messina (ME), Via Antonio Bonsignore n.1

Contro: **ESECUTATO n.1** quote di proprietà 1/2.
ESECUTATO n.2 quote di proprietà 1/2.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fonte, il 16/01/2023

L'ausiliario del G.E.
Geom. Raffaele Gazzola



RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE IN COMUNE DI FONTE (TV)

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso in data 28/06/2022 per la stima di beni immobili di proprietà del **ESECUTATO**, il sottoscritto geom. Rafaele Gazzola con studio a Fonte in via Belli n.33, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- immobili esclusi dalla perizia;
- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Il giorno 29/06/2022, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato in cancelleria la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 13/09/2022, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune, ricevo copia dei documenti per accertare la regolarità urbanistica edilizia e della dichiarazione di abitabilità.

In data 10/11/2022 viene effettuato il sopralluogo con custode giudiziario dell'immobile. Il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la perizia di stima dei beni.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione, il sottoscritto ritiene che l'immobile sia indivisibile, anche tenuto conto dell'eventuale possibilità di variazione della destinazione d'uso. Lo scrivente relaziona sui beni che formano un' **unico lotto**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per la piena proprietà

Comune di Asolo Via Marcoai nr.21/B interno n.5 .

catasto fabbricati – foglio 4 sez.C mapp. n. 570

sub. 19 categ. A/2, classe 2, vani 4 sup.cat. 62mq R.C. € 485,47

sub. 35 categ. C/6, classe 2, sup. 25mq sup.cat. 29mq R.C. € 68,43

Si allega alla presente relazione le visure catastali, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa (**allegato 1** alla presente relazione).

CONFINI DEI BENI

L'area in cui insistono gli immobili mn. 570, confina con sud con il mn.588, a est con il mn.25 a nord con il mn.489 ad ovest con la strada di lottizzazione mn.303-304.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive come derivanti dagli atti di provenienza.

Atto di Compravendita del 20/06/2003 repert. n. 102.087 raccolta 5.920 Notaio Elia Novelli .

Nel atto vengo citati i beni comuni non censibili e in particolare la servitù di passaggio costituita con l'atto Notaio Marchio in data 05/05/2003 rep.18591 e gli obblighi derivanti dalla convenzione edilizia di cui all'atto Notaio Imparato in data 10/02/1994 rep.41394.



DITTA INTESTATARIA

ESECUTATO n.1 quote 1/2 di proprietà.

ESECUTATO n.2 quote 1/2 di proprietà.

Per la piena proprietà

Comune di Asolo Via Marcoai nr.21/B interno n.5 .

catasto fabbricati – foglio 4 sez.C mapp. n. 570

sub. 19 categ. A/2, classe 2, vani 4 sup.cat. 62mq R.C. € 485,47

sub. 35 categ. C/6, classe 2, sup. 25mq sup.cat. 29mq R.C. € 68,43

Si allega alla presente relazione atto di compravendita, (**allegato 2**).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione notarile del Notaio Rocco Mancuso di Lecce del 04/11/2021 e dalle visure ipocatastali , si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso che gli immobili sopra descritti sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria registro generale n.26353 registro particolare nr. 6042 del 01/07/2003** a favore di [REDACTED]
con sede in Montebelluna c.f. [REDACTED] contro Esecutato n.1 e n.2 per la quota di 1/2 della piena proprietà . Importo capitale € 110.000,00 importo totale € 198.000,00 per sorte capitale, durata 20 anni.

- **Pignoramento Immobiliare registro generale n.40491 registro particolare n.27988 del 07/10/2021 - a Favore di [REDACTED] con sede in Napoli cf. [REDACTED]** contro Esecutato n.1 e n.2. per la quota di 1/2 della piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Treviso del 06/09/2021, sino alla concorrenza di € 134.276,09 oltre ad interessi e spese.

Grava su immobili oggetto di esecuzione in Comune di Asolo via Marcoai nr.21/B ,
catasto fabbricati – foglio 4 sez.C mapp. n. 570 sub. 19 - 35

Si allega alla presente relazione, certificazione ipotecario speciale, atto di pignoramento immobiliare (**allegato 3**).



INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n.395/2021 **non ci sono intervenuti.**

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento con autorimessa.

Gli immobili sono siti nel comune di Asolo, in via Marcoai al civico n.21 /B interno n.5 , e sono parte di un condominio denominato “Marcoai 3” con due piani fuori terra e un piano interrato.

Il condominio ha la pianta di forma rettangolare, con orientamento nord sud e le estremità rivolte ad est e ovest, si compone di 11 unità residenziali con due vani scala “A” e “B” senza ascensore.

Il piano interrato si compone di 13 unità tra autorimesse e i locali di deposito/cantina, ad esse si accede per mezzo dei vani scala e della rampa di accesso carraio attigua al prospetto est.

Le aree esterne che contornano il condominio sono identificate come aree scoperte e sono esclusive alle singole unità immobiliari al piano terra , mentre il viale d'ingresso del condominio medesimo è censito come bene comune non censibile alle varie unità immobiliari il bene è identificato con il sub.1.

Il condominio è stato costruito nei primi anni 2000 , ha una struttura portante a telaio con in pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, mentre i tamponamenti sono in muratura.

Il tetto è a falde con solaio in calcestruzzo con sottotetto a nido d'ape e manto di copertura in coppi, le grondaie e i pluviali sono in lamiera mentre le cornici esterne di copertura sono state realizzate con travi in legno.

Le facciate esterne del fabbricato si presentano intonacate con rasatura di colore rosa chiaro , i fori finestra e porta sono con davanzali in marmo e scuri in legno esterni, i parapetti dei terrazzini sono in cemento.

1) DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Descrizione generale dell'Appartamento (sub.19)

L'appartamento è posto al piano primo , nel corpo centrale dell'edificio. Si affaccia verso



sud con la zona notte e verso nord con la zona giorno . L'accesso avviene dal vano scala "B" bene identificato con il sub.5, si sale fino al primo piano, il portoncino d'ingresso è il primo a sinistra dalla scala.

L'appartamento è suddiviso in quattro locali, cucina - soggiorno, due camera e un bagno, e due terrazzini , al piano interrato il garage doppio.

L'abitazione ha una pianta regolare e ha un'altezza interna dei locali di 2,70ml.

Dal portoncino d'ingresso si accede alla cucina-soggiorno con angolo cottura (21,80mq) si affaccia a nord e da sul terrazzino (4,07mq) , si prosegue nel corridoio (1,78mq) per accedere alla zona notte, a destra la camera singola (9,80mq), a sinistra la porta del bagno (4,60mq) , di fronte la porta della camera doppia (14,10mq) che da sul terrazzino (2,58mq) che si affaccia a sud..

Descrizione generale del Garage (sub.35).

Al piano interrato il garage censito con il sub. 35 (25,10mq), ai locali dell'interrato si accede attraverso la rampa e il tunnel interrato dall'area scoperta condominiale o attraverso il vano scala "B" bene sub.5 .

Descrizione delle finiture

Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione dell'immobile dei primi anni 2000;

L'ingresso condominiale ha un portoncino in alluminio mentre il vano scala condominiale è pavimentato con lastre di pietra di granito e con ringhiera di protezione in ferro battuto, i locali di servizio delle parti comuni del piano interrato vano contatori sono pavimentati in cemento liscio, tutte le pareti e i soffitti delle parti comuni sono intonacati e colorati con pittura al civile di colore chiaro, così il garage sub.35 è pavimentato con cemento liscio , le pareti sono pitturate di colore bianco e il portone d'ingresso è tipo basculante in lamiera.

Salendo al piano primo dal vano scala troviamo la porta d'ingresso dell'appartamento è un portoncino blindato con finitura in legno , all'interno i muri dell'appartamento sono tutti intonacati e tinteggiati a esclusione della parete tra la zona giorno e notte che nel lato zona giorno è stata rivestita in tessere di pietra di colore grigio , la pavimentazione della zona giorno è in piastrelle di gres di medio formato di colore chiaro, le camere della zona notte sono pavimentate in parquet di legno, il bagno è completo dei sanitari lavabo, water, bidet, doccia , il pavimento e rivestimento è in piastrelle di gres di colore chiaro , il bagno è senza finestra ma presenta un grande lucernario a tetto, i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro , le porte interne sono in legno tamburato.



Il terrazzini esterni sono pavimentati con piastrelle di gres di piccolo formato di colore.
L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e caloriferi a lamelle presenti nei vari ambienti.
Si allega alla presente relazione, documentazione fotografica (**allegato 8**).

2) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE

I beni formanti il lotto unico sono nel complesso in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Nell'abitazione sono necessari interventi di straordinaria manutenzione alle pareti e i soffitti di tutti i locali sono da ridipingere, si segnala che i serramenti in legno esterni della zona giorno sono da sostituire in quanto sono stati danneggiati. Tutti gli impianti necessitano di una verifica tecnica e di sicurezza, si segnala che la caldaia è posta all'esterno nel terrazzino della zona giorno.

3) IMPIANTI

Abitazione (sub.19) è dotato dei seguenti impianti:

- impianto riscaldamento con caldaia a gas metano;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva condominiale;

4) SUPERFICIE COMMERCIALE

convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi art.13 Legge 27.07.1978 n° 392 :

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:



- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
 b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70⁽¹⁾;
 c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46⁽¹⁾.

catasto fabbricati – Foglio 4 sez.C Mn. 570 sub. 19 - 35		
Descrizione	Superficie x indice	Superf. Comm.
Abitazione (sub.19) (5,10x10,70)+(1,40x5,40)=	62,13 m ² x 1,00	62,13m ²
Terrazzino nord (3,80x1,20)=	4,56 m ² x 0,25	1,14m ²
Terrazzino sud (2,45x1,20)=	2,94 m ² x 0,25	0,73m ²
Garage (sub.35) p. interrato (5,60x5,20)=	29,12m ² x 0,50	14,56m ²
Totale		78,56m²

ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO O SE RISULTANO ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Per la piena proprietà

Comune di Asolo Via Marcoai nr.21/B interno n.5 .

catasto fabbricati – foglio 4 sez.C mapp. n. 570

sub. 19 categ. A/2, classe 2, vani 4 sup.cat. 62mq R.C. € 485,47

sub. 35 categ. C/6, classe 2, sup. 25mq sup.cat. 29mq R.C. € 68,43

Gli immobili oggetto dell'esecuzione è occupato dagli esecutati e famigliari , dalle ricerche fatte presso l'agenzia delle Entrate di Treviso non risulta registrato nessun contratto di locazione o comodato in essere.

Si allega alla presente relazione comunicazione agenzia delle entrate, certificato di stato famiglia rilasciato dal comune (**allegato 4**).



ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per la piena proprietà

Comune di Asolo Via Marcoai nr.21/B interno n.5 .

catasto fabbricati – foglio 4 sez.C mapp. n. 570

sub. 19 categ. A/2, classe 2, vani 4 sup.cat. 62mq R.C. € 485,47

sub. 35 categ. C/6, classe 2, sup. 25mq sup.cat. 29mq R.C. € 68,43

I beni comuni non censibili in comproprietà in quota parte indivisa delle parti comuni, **vano scala sub.5, scivolo e corsia comune al piano interrato sub.3, accesso carraio e pedonale comune al piano terra sub.1, vano scala uscita di emergenza piano interrato sub.4** , sono opportunamente individuati nell'elaborato planimetrico e nel elenco subalterni.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono parte di un condominio gestito da uno dei proprietari che funge da amministratore con un regolamento condominiale e da una tabella delle quote millesimali relative alle unità immobiliari di cui alle presente in uso al condominio .

Si riscontro inoltre che le spese condominiali sono state regolarmente pagate negli anni precedenti e non vi sono pendenze a carico degli immobili verso il condominio.

Si precisa che le spese condominiali di gestione annuale a bilancio a carico dell'unità sono mediamente di 350€/Anno.

(si allegano regolamento di condominio, tabelle millesimali, bilancio 2021/22 **allegato 5** alla presente relazione)



**VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI
APPLICATIVE DELLA L. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

Per la piena proprietà

Comune di Asolo Via Marcoai nr.21/B interno n.5 .

catasto fabbricati – foglio 4 sez.C mapp. n. 570

sub. 19 categ. A/2, classe 2, vani 4 sup.cat. 62mq R.C. € 485,47

sub. 35 categ. C/6, classe 2, sup. 25mq sup.cat. 29mq R.C. € 68,43

A seguito di accesso atti agli archivi del Comune di Asolo il fabbricato e gli immobili in oggetto risultano essere stati costruiti a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Conc. Edilizia n.C99100 del 07/01/2002 - Costruzione fabbricato residenziale n.11 alloggi ;
- Conc. Edilizia n.C99100/V01 del 03/04/2003 - Variante in corso d'opera ;
- Collaudo Statico del 25/07/2002 ;
- DIA del 21/10/2002 - Costruzione recinzione ;
- Abitabilità n.100/99 del 25/06/2003 ;

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Con riferimento all'unità immobiliare in Comune di Asolo - Via Marcoai n.21/B interno 5, e sulla base dei grafici di progetto autorizzati, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è conforme allo stato autorizzato dal Comune di Asolo, ed è conforme alla planimetria catastale.

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 6** alla presente relazione)



DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il Piano degli Interventi del Comune di Asolo classifica l'area in cui sorgono i fabbricati in **Zona C2.1/17** definita dal Art.9 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Art. 9 Piano di lottizzazione convenzionata

Sulle tavole grafiche contraddistinte dai n. 13.x.x e 14.0.x sono riportate le perimetrazioni di:

- Piani di lottizzazione convenzionata vigenti; per detti piani, si applica il disposto del 4° comma dell'art. 2;

- Piani di lottizzazione obbligatoriamente unitari, espressamente individuati dalla Variante Generale e da formare nel rispetto di quanto previsto dalla Legge Regionale 27.6.1985 n° 61 (con sue successive modificazioni ed integrazioni).

I Piani di lottizzazione sono comunque obbligatori –fatta salva l'applicabilità del combinato disposto degli artt. 9 e 109 della L.R. 61/1985- ai fini della realizzazione delle Z.t.o. di tipo C2 e delle Z.t.o. di tipo D2 e D4, così come previste dalla Variante Generale.

Il contenuto della documentazione di progetto dei Piani di lottizzazione deve risultare conforme a quanto previsto dalla Legge Regionale 27.6.1985 n° 61 Art. 12-16 (con sue successive modificazioni ed integrazioni).

Art. 19 Zone territoriali omogenee di tipo C

Le zone C sono suddivise in sottozona C1 (C1.1, C1.2, C1.3) e sottozona C2 (C2.1, C2.2).

Il P.R.G. identifica inoltre la sottozona C – P.E.E.P.

Le sottozone C1 comprendono parti del territorio parzialmente edificate, per le quali il P.R.G. prevede il completamento e la saturazione degli indici con intervento edilizio diretto, mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti. Le sottozone C1.1, C1.2 e C1.3 si differenziano, oltre che per diverso indice di edificabilità, per le diverse caratteristiche urbane.

Le sottozone C2 comprendono parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente inedificate, per le quali il P.R.G. prevede l'urbanizzazione tramite S.U.A. Le sottozone C2.1 e C2.2 si differenziano per diverso indice di edificabilità.

La sottozona C – P.E.E.P. è destinata a interventi di edilizia economica e popolare e soggetta a S.U.A.

Per ciascuna sottozona, la Tabella tipologica allegata al presente testo di norme definisce i parametri edificatori.

Art.19.2 Z .t.o. C2.1 e C2.2

Il P.R.G. si attua tramite S.U.A., sulla base dei parametri della Tabella tipologica allegata alle presenti norme. La delimitazione degli ambiti di intervento, o la loro variazione nei casi in cui il PRG identifichi "perimetro di intervento unitario", è effettuata ai sensi dell'art. 5 delle presenti NTA.

Ricadono in sottozona C2.1 le parti di territorio già fatte oggetto di un Piano di lottizzazione, (evidenziate in cartografia quali "lottizzazioni in itinere") per le quali si rinvia al disposto dell'art. 2 4° comma.

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 7** alla presente relazione)



PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI

Per la piena proprietà

Comune di Asolo Via Marcoai nr.21/B interno n.5 .

catasto fabbricati – foglio 4 sez.C mapp. n. 570

sub. 19 categ. A/2, classe 2, vani 4 sup.cat. 62mq R.C. € 485,47

sub. 35 categ. C/6, classe 2, sup. 25mq sup.cat. 29mq R.C. € 68,43

Dalla certificazione notarile e dagli atti notarili si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

- **Atto di Compravendita** del 20/06/2003 repert. n. 102.087 raccolta 5920
Notaio Dott. Elia Novelli .

(si allegano certificazione notarile e atto notarile **allegato 2 - 3** alla presente relazione)

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Criteri generali e valutazioni

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima potrà essere ricavato applicando il metodo classico della **stima comparativa** in cui si stabilisce il valore unitario parametrico (€/mq. per la superficie lorda commerciale dei fabbricati e dei terreni, oppure €/mc. per il volume lordo dei fabbricati, ecc.) dei beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti nella zona.

Successivamente si procederà, mediante criteri analitici comunemente impiegati nelle questioni estimative, all'adeguamento di questo prezzo alle condizioni di vetustà e di manutenzione dell'immobile da stimare.

I dati di riferimento che costituiscono la componente "oggettiva" della presente stima saranno desunti dalla fonte ufficiale costituita dalla banca dati (Tabella OMI, Borsino Immobiliare,) delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Treviso, agenzie immobiliari .

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di



mercato nella zona, delle previsioni di Prg, delle servitù attive e passive, con riferimento ai singoli lotti.

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive, manutenzione del fabbricato, ubicazione dello stesso, consistenza e tipologia dell'immobile, ai livelli di finitura e decoro, nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili, riferiti ad immobili di nuova costruzione di analoghe dimensioni.

L' applicazione indice di vetusta ai sensi art.20 Legge 27.07.1978 n° 392 in relazione all'età si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del valore di mercato stimato.

Tutto ciò premesso e considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente, assegna agli immobili il valore nel seguente modo:



ABITAZIONE

Per la piena proprietà

Comune di Asolo Via Marcoai nr.21/B interno n.5 .

catasto fabbricati – foglio 4 sez.C mapp. n. 570

sub. 19 categ. A/2, classe 2, vani 4 sup.cat. 62mq R.C. € 485,47

sub. 35 categ. C/6, classe 2, sup. 25mq sup.cat. 29mq R.C. € 68,43

catasto fabbricati – foglio 4 sez.C Mn. 570 sub.19-35			
Sup. commerciale	Euro al mq	Indice di vetusta 20 anni	Valore di mercato
78,56	€ 1.500,00	0,83%	€ 97.807,20
Valore di Mercato intera proprietà			€ 97.807,20

Penalità' dell'immobile	
Manutenzione pareti interne opere di pittura	-€ 2.500,00
Manutenzione/sostituzione serramenti esterni zona giorno	-€ 3.000,00
Verifiche e manutenzione impianto termico idrico-sanitario	-€ 1.000,00
Manutenzione impianto elettrico	-€ 500,00
	-€ 7.000,00
Valore di Mercato dedotto delle penalità	€ 90.807,20

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerato che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto alla vendita nel libero mercato per l'assenza delle garanzie e vizi del bene venduto, si ritiene opportuno abbattere il prezzo a base d'asta del -20%.

VALORE DI BASE quote eseguite	€ 90.807,20
abbattimento -20% per vendita forzata	<u>-18.161,44</u>
VALORE BASE quote eseguite	€ 72.645,76

apportati gli opportuni arrotondamenti **€ 72.600,00** (settantaduemila seicento/00)



Allegati:

- Allegato 1** Estratto di mappa, visure catastali, planimetrie catastali ;
- Allegato 2** Atti di provenienza ;
- Allegato 3** Certificazione ipotecaria, Atto di pignoramento immobiliare ;
- Allegato 4** Lettera Agenzia entrate, certificato di stato famiglia, tabella omi ;
- Allegato 5** Regolamento di condominio, tabella millesimali, bilancio ;
- Allegato 6** Autorizzazioni edilizie, grafici autorizzati ;
- Allegato 7** Estratto PRG e Norme tecniche attuative ;
- Allegato 8** Documentazione fotografica dei beni ;
- Allegato 9** Scheda sintetica ;
- Allegato 10** cd-rom elaborato peritale con allegati ;

Fonte, il 16/01/2023

**L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola**

