



TRIBUNALE DI TREVISO

Seconda Sezione Civile
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE REGISTRO GENERALE N. 522/2021

Avanti all'Ill.mo Giudice dott. Leonardo Bianco
Creditore Procedente
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Con domicilio eletto presso l'avv. Donvito Antonio - Milano

Custode

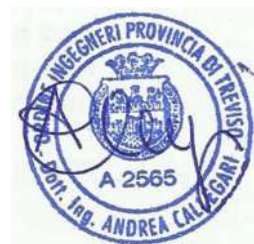
ASTE 33 s.r.l. – Strada Vecchia di San Pelajo, 20 – 31100 Treviso (TV)

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

Pieve di Soligo, 08.03.2023

ing. Andrea Callegari CTU
Tecnico stimatore



INDICE

| | | |
|----|--|----|
| 1 | PREMESSE INTRODUTTIVE ED INCARICO | 3 |
| 2 | OPERAZIONI PERITALI..... | 3 |
| 3 | FORMAZIONE DEI LOTTI..... | 3 |
| 4 | UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE..... | 4 |
| 5 | VERIFICA STATO ATTUALE DEL BENE E SUA DESCRIZIONE PRESENTE NELL'ATTO DI CITAZIONE | 4 |
| 6 | IDENTIFICAZIONE CATASTALE..... | 4 |
| 7 | CONFINI DEL LOTTO | 4 |
| 8 | SERVITU'..... | 5 |
| 9 | DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA..... | 5 |
| 10 | TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE/PENDENZE..... | 5 |
| 11 | ELENCO DEI CREDITORI INTERVENUTI..... | 6 |
| 12 | DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI..... | 6 |
| | 12.1 DESCRIZIONE DETTAGLIATA "IMMOBILE A" | 7 |
| | 12.2 DESCRIZIONE "IMMOBILE B" | 8 |
| | 12.3 DESCRIZIONE AREA DI PERTINENZA | 9 |
| | 12.4 DESCRIZIONE PARTICELLA 1783 | 9 |
| 13 | CERTIFICAZIONE ENERGETICA..... | 9 |
| 14 | DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA | 9 |
| 15 | POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA..... | 10 |
| 16 | CONFORMITA' URBANISTICO-AMMINISTRATIVA-DIFFORMITA' RILEVATE | 10 |
| 17 | ABUSI EDILIZI..... | 11 |
| 18 | DETERMINAZIONE OBLAZIONI E ONERI DI ADEGUAMENTO..... | 11 |
| 19 | STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITA' | 11 |
| 20 | DIVISIBILITA' | 11 |
| 21 | CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E PENALITA' | 12 |
| 22 | CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO..... | 13 |
| 23 | STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA..... | 13 |
| 24 | ALTRE PARTI INTERVENUTE | 14 |
| 25 | ELENCO ALLEGATI | 14 |



1 PREMESSE INTRODUTTIVE ED INCARICO

Con ordinanza del 14/10/2022 pervenutami via pec, il sottoscritto ing. Andrea Callegari, nato a Farra di Soligo il 29/05/1977, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso Sez. A n. 2565 ed all'albo dei Consulenti tecnici del tribunale di Treviso al n. 516, veniva nominato per la consulenza in epigrafe ed invitato ad accettare l'incarico ed a prestare giuramento. L'accettazione ed il giuramento sono stati effettuati e trasmessi telematicamente in data 22/10/2022.

2 OPERAZIONI PERITALI

Le fasi della C.T.U. sono state le seguenti:

- 1) Verifica dei documenti depositati agli atti all'interno del fascicolo telematico;
- 2) Richiesta di informazioni allo sportello unico per l'edilizia del Comune di Codognè in data 14/11/2022 per quanto riguarda l'area urbana indicata nell'atto di citazione in capo all'esecutato e sulla quale insiste un marciapiede;
- 3) Richiesta di accesso agli atti allo sportello unico per l'edilizia del Comune di Codognè in data 14/11/2022;
- 4) Richiesta di certificato di destinazione urbanistica allo sportello unico per l'edilizia del Comune di Codognè in data 14/11/2022;
- 5) Il custode Aste33 Srl in data 16/01/2023 comunica la data del sopralluogo per il giorno 09/02/2023;
- 6) Istanza all'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 25/01/2023 sull'esistenza di eventuali titoli (locazione, affitto, ecc.) opponibili alla procedura;
- 7) Viene effettuato regolare sopralluogo in data 09 Febbraio 2023 alle ore 9.30 in presenza del custode Aste33 Srl e del fabbro per la rimozione e sostituzione delle serrature; le operazioni si concludono alle ore 10.30 circa;
- 8) Svolgimento incarico.

3 FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita per l'intera piena proprietà, costituito da un fabbricato a destinazione residenziale (due immobili separati che insistono sulla stessa area), un'area esterna di pertinenza dei fabbricati ed un mappale (classificato come area urbana) su cui insiste un marciapiede.



4 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Il compendio pignorato è ubicato in Comune di Codognè (TV), in via Farmacia n.8; all'immobile si accede da sud facilmente tramite un cancello carrabile e pedonale su via Farmacia la quale comunica con via Roma. E' presente un secondo accesso a nord su via Roma sempre tramite un cancello carrabile e pedonale.

5 VERIFICA STATO ATTUALE DEL BENE E SUA DESCRIZIONE PRESENTE NELL'ATTO DI CITAZIONE

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia attestante la continuità ventennale delle trascrizioni, risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde alla descrizione catastale dei beni pignorati.

6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificativo catastale dei beni oggetto di pignoramento è il seguente:

Elenco immobili:

1) Comune di Codognè, via Farmacia

N.C.E.U.:

Sezione B Foglio 9 particella 1783, p. T, cat. F/1 di m² 13.

2) Comune di Codognè, via Farmacia n. 8

N.C.E.U.:

Sezione B Foglio 9 particella 1272 sub 4, (ex sub 1-2-3), cat. A/3, classe 3, di vani 7, rendita di euro 451,90 e corte esclusiva di m² 1623.

L'area su cui sorge il fabbricato è censita con il foglio 17, particella 1272 che deriva per frazionamento delle particelle 157 e 158.

La particella 1783 deriva dal frazionamento della particella 1272.

7 CONFINI DEL LOTTO

Il lotto pignorato confina a sud con via Farmacia, a nord con via Roma, sul lato est con i mappali 792, 1362, 1383, 159 e 1784, sul lato ovest con i mappali 154 e 155. In aderenza al sub 4 verso via Farmacia insistono ad est ed ovest due immobili.



8 SERVITU'

Dal certificato ventennale notarile a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia non risultano, nel ventennio in esame, costituzioni di servitù.

9 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

La ditta intestataria dei beni pignorati ed identificati come da paragrafo 6 è il Sig. esecutato per l'intera quota di proprietà.

Il titolo di proprietà in capo alla ditta esecutata deriva da:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito presso il Dott. Giuseppe Dall'Antonia, notaio in Vittorio Veneto (TV), del 05/10/2006 rep. 97867/16850, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Treviso il 13/10/2006 al n. 28811 di formalità.

10 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE/PENDENZE

Dalla certificazione notarile a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia si ha la presenza delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 13087 del 13/10/2006 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito del Dott. Giuseppe Dall'Antonia, notaio in Vittorio Veneto (TV), in data 05/10/2006 rep. 97868/16851;

favore: Banca Antoniana-Popolare Veneta Società per azioni con sede a Padova;

contro: Esecutato

- Ipoteca giudiziale n. 3340 del 29/04/2010 derivante decreto ingiuntivo come da atto presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Conegliano (TV) in data 09/10/2009 rep. 4241.

favore: [REDACTED]

contro: Esecutato

- Pignoramento immobiliare n. 660 del 14/01/2022 trascritto presso Ufficio Giudiziario UNEP del Tribunale di Treviso in data 29/11/2021 al rep. 6435.



favore: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli

contro: Esecutato

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come inserite nella relazione notarile del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia.

11 ELENCO DEI CREDITORI INTERVENUTI

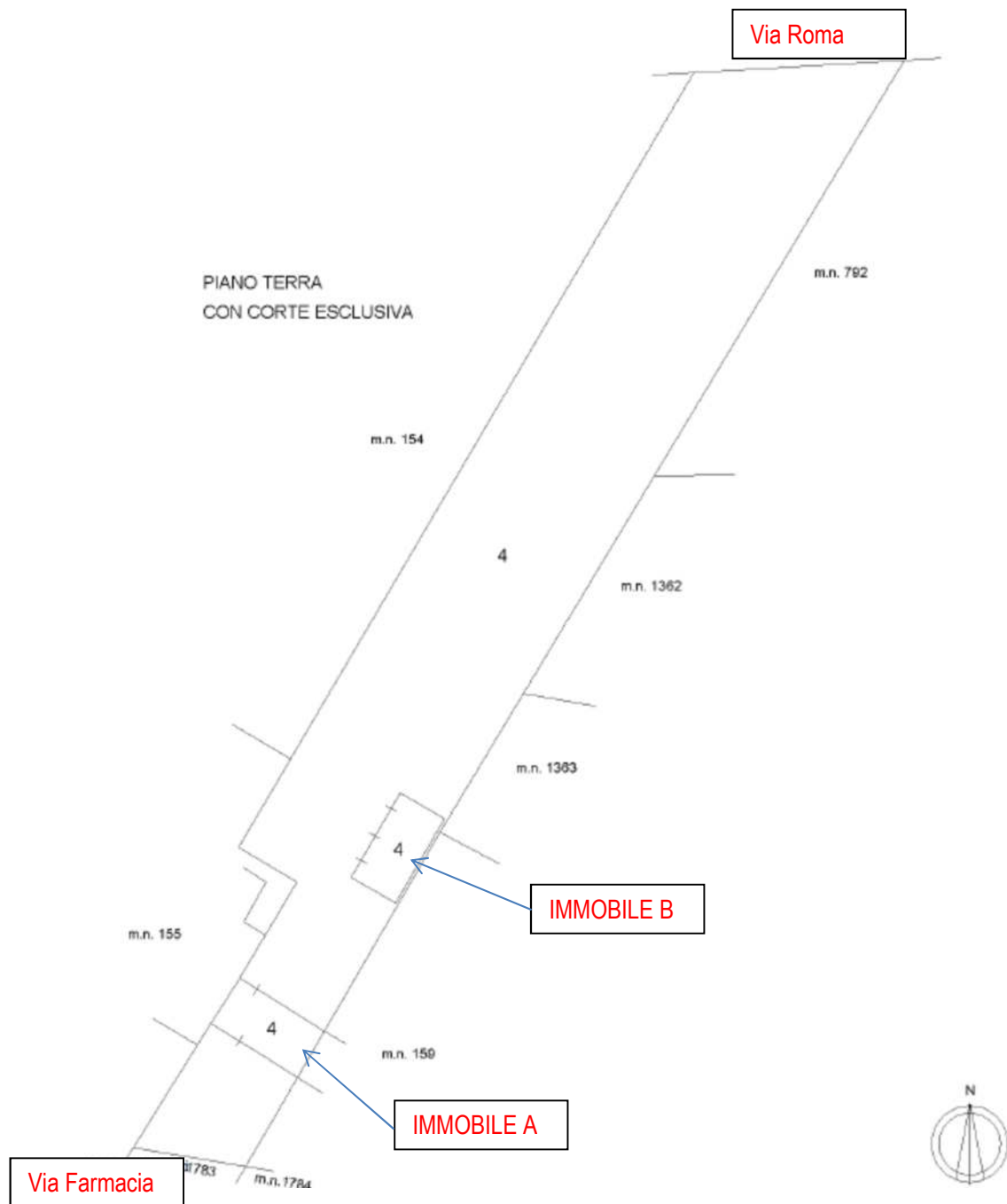
Al momento della stesura della presente relazione di stima non risultano ulteriori creditori intervenuti.

12 DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- Un primo immobile che chiameremo "IMMOBILE A" a destinazione residenziale disposto su due piani e costruito, sui lati est (m.n.159) ed ovest (m.n.155) in aderenza a due immobili con medesima destinazione d'uso. I due piani sono collegati da una scala interna, posta su un lato rispetto al sedime del fabbricato.
- Un secondo immobile che chiameremo "IMMOBILE B" staccato rispetto al primo ma inserito sempre all'interno dello stesso mappale edificato con un lato al confine con i mappali 159 e 1363. Trattasi di un edificio a carattere residenziale (solo vani accessori alla residenza ovvero legnaia, ripostiglio e soffitta) su due piani ma senza scala di collegamento tra i piani. Al piano primo si accede con una scala a pioli dall'esterno.
- Area pertinenziale ai due immobili precedenti (particella 1272 su cui sorgono gli immobili, superficie di pertinenza pari a 1623m²), divisa dal primo immobile, una verso sud con affaccio su via Farmacia ed una seconda verso nord con uscita in via Roma.
- La particella 1783 derivante dal frazionamento della particella 1272 costituita da un'area urbana a marciapiede su via Farmacia e che risulta ancora in capo all'esecutato dato che non è mai stata effettuata la cessione al Comune di Codognè (mancanza del Comune, vedasi comunicazione allegata).





12.1 DESCRIZIONE DETTAGLIATA "IMMOBILE A"

L' "IMMOBILE A" si presenta con un unico vano al piano terra adibito a soggiorno-cucina con un ripostiglio sul sottoscala (con installati i sanitari per attribuirgli la funzione di wc) ed un secondo vano al piano primo, raggiungibile tramite la scala interna in legno, collegato direttamente ad un bagno padronale su lato opposto dello sbarco della scala.



Il pavimento al piano terra è realizzato in gres porcellanato, il solaio intermedio in legno, il pavimento del primo piano è realizzato con listoni in legno (presumibilmente abete). Il solaio di copertura è a due falde ed è realizzato con una travatura ed arcarecci in legno e capriate intermedie sempre in legno. Tra gli arcarecci si nota una finitura in intonaco civile che fa pensare alla presenza di tavole intonacate di chiusura. Il manto è realizzato con la posa di coppi. Sulle pareti troviamo ovunque intonaco civile tranne in un punto dove vi è una superficie in sasso faccia vista e nel bagno al piano superiore gres porcellanato fino ad una certa quota.

Il bagno al piano primo è dotato di sanitari e doccia.

Al piano terra lungo la parete est si notano le predisposizioni per la cucina con installato un boiler elettrico. L'impianto elettrico risulta incompleto con scatole aperte e frutti assenti. Anche l'impianto idraulico e di riscaldamento risulta incompleto.

Appare evidente che tanti lavori iniziati non sono stati mai completati.

Le finestre sono in legno verniciati in tinta naturale e vetrocamera. Vi è la presenza di oscuri esterni in legno verniciati. Il portoncino di ingresso non è blindato come anche le altre porte di uscita verso la parete nord.

La struttura portante delle pareti, dall'esame visivo, è plausibilmente mista tra sasso e laterizio. I due muri in aderenza con gli immobili ad est ed ovest si presume siano in comune con gli stessi. Internamente l'immobile, se non fosse per la mancata ultimazione della parte impiantistica, si presenta in sufficiente stato manutentivo. Esternamente invece richiederebbe un intervento di manutenzione importante su intonaci ed oscuri.

Ha corte esclusiva su via Farmacia e su via Roma a nord.

12.2 DESCRIZIONE "IMMOBILE B"

La struttura portante delle pareti è realizzata in blocchi forati di calcestruzzo e malta, il solaio intermedio in calcestruzzo e la copertura in legno con manto in coppi. La parte di copertura a nord è crollata. L'immobile è in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione. Non risulta fruibile se non attraverso un intervento di manutenzione importante.

Ha corte esclusiva su via Roma a nord.



12.3 DESCRIZIONE AREA DI PERTINENZA

L'area di pertinenza degli immobili di cui ai punti precedenti è destinata a prato/giardino, al momento del sopralluogo risulta abbandonata ed in stato manutentivo pessimo, soprattutto quella a sud su via Farmacia.

12.4 DESCRIZIONE PARTICELLA 1783

La particella 1783 derivante dal frazionamento della particella 1272 costituita da un'area urbana a marciapiede su via Farmacia e che risulta ancora in capo all'esecutato dato che non è mai stata effettuata la cessione al Comune di Codognè. La cessione doveva essere effettuata dal Comune ma ad oggi tale pratica non è stata mai svolta. Vedasi comunicazione allegata ricevuta dal Comune.

13 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica risulta assente ma per la tipologia ed epoca di costruzione si ipotizza plausibilmente una classe G.

14 DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

La destinazione d'uso degli immobili è di carattere residenziale.

Secondo il piano degli interventi ci troviamo inseriti all'interno di una zona territoriale omogenea di tipo "C1" ovvero residenziale di completamento. Si riporta un estratto del certificato di destinazione urbanista chiesto al Comune di Codognè:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art.30 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380)

VISTA la richiesta del sig. Callegari Andrea;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380;

VISTI gli atti d'Ufficio;

SICERTIFICA

Che l'area sita in Comune di Codognè:

foglio 17°, mappale n. 1272:

è classificata dal Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 18 febbraio 2021: in Z.T.O "C1" – Residenziale di completamento e per estratto si allega la normativa di riferimento;

foglio 17°, mappale n. 1783:

è classificata dal Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 18 febbraio 2021: in Strada – Viabilità.

Si dichiara inoltre che:

- con delibera di Giunta Regionale n. 2234 del 21.07.2009 pubblicata sul BUR n. 65 del 11/08/2009 di ratifica, è stato approvato il P.A.T.I. tematico riguardante l'ambiente e viabilità, con i comuni di Cordignano, Gaiarine, Orsago e San Fior, con le relative norme tecniche di attuazione depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
- con delibera di Giunta Provinciale n.122 del 16.04.2012 pubblicata sul BUR n. 40 del 25.05.2012 è stato approvato il P.A.T. tematico riguardante il sistema insediativi, produttivo e dei servizi con le relative norme tecniche di attuazione depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, vigente dalla data del 08.06.2012.



CAPO I – LE ZONE RESIDENZIALI

Art. 22 Z.T.O. “C1” Residenziale di completamento

Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

• Interventi ammessi

Per gli edifici vincolati valgono le indicazioni derivanti dall'applicazione della norma specifica (Art. 40).

Per tutti gli altri edifici sono ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie, nuova costruzione, l'ampliamento, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione e gli adeguamenti igienico-sanitario.

• Indice di zona e di edificabilità

I.z. = 0,8 mc/mq

I.e. = 1,0 mc/mq

Sono fatti salvi gli indici degli strumenti attuativi vigenti fino alla loro decadenza, quelli con inizio lavori prima dell'adozione del

presente P.I. oppure gli ambiti soggetti ad accordo pubblico-privato già sottoscritti e quelli ai sensi degli art. 6 e 7 della LR11/2004.

• Incentivi

Aumento volumetrico per interventi ad elevata sostenibilità ambientale (Art. 15).).

• Modalità d'intervento

in concessione diretta o con SUA se individuato nelle tavole di PI.

• Altezze

H massima m. 9,50.

• Distanze

Secondo indicazioni contenute all'Art. 17

15 POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Secondo la normativa vigente risultano possibili sia ampliamenti che una serie di altri interventi.

Si rimanda al paragrafo precedente in cui vengono citati espressamente gli indici di edificabilità dell'area, i possibili interventi e la normativa relativa.

Possiamo comunque dire che per la geometria del lotto (lungo e stretto) e per la necessità del rispetto delle distanze dai confini risultano assai difficili nuove edificazioni ed ampliamenti.

16 CONFORMITA' URBANISTICO-AMMINISTRATIVA-DIFFORMITA' RILEVATE

Relativamente alla conformità urbanistica-edilizia, l'indagine effettuata presso gli archivi del Comune di Codognè per la ricerca di documentazione inerente l'immobile pignorato ha dato esito in parte negativo come si evince dalla risposta inviata dall'operatore del Servizio Area Tecnica Edilizia del Comune stesso; di fatto, quindi, non risultano mai stati depositati elaborati grafici tecnici riconducibili al fabbricato.

Dagli archivi comunali è stato possibile reperire solamente la seguente documentazione:

- Domanda e relativa licenza di costruzione del 1969;
- Documentazione inerente l'inizio dei lavori del 1969;
- Documentazione inerente ad una variante al permesso di costruire n.66/01, identificata con prot. n. 5546 del 23/05/2005, ovvero una richiesta di agibilità datata 04/03/2008 con i relativi allegati inerenti gli impianti.



Come si diceva in precedenza non vi è ulteriore traccia di alcun elaborato grafico collegato alla posizione dell'esecutato ed all'immobile oggetto di procedimento.

Rispetto alla planimetria catastale, lo stato di fatto mette in evidenza alcune difformità sia prospettive che di distribuzione interna, interventi effettuati di recente presumibilmente dopo l'ultimo accatastamento risalente al 2014; esse riguardano esclusivamente l' "IMMOBILE A":

- Forometria prospettica dell'edificio principale: manca una apertura di una finestra su fronte sud al primo piano; è stata realizzata una porta al posto di una finestra sul fronte nord;
- Distribuzione interna: unico vano, al piano terra, con predisposizione di un bagno/servizio all'interno del sottoscala; unico vano, al piano primo, destinato a camera con bagno padronale accessibile direttamente dalla camera stessa.

17 ABUSI EDILIZI

Non si sono rilevati abusi edilizi, perlomeno definibili tali.

18 DETERMINAZIONE OBLAZIONI E ONERI DI ADEGUAMENTO

Viste le difformità al punto precedente per procedere alla sanatoria si stima un costo complessivo di circa euro 5000, comprensivo degli oneri accessori, per le spese tecniche ed amministrative.

19 STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITA'

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che attualmente l'immobile risulta libero da vincoli contrattuali.

Al momento del sopralluogo gli immobili che compongono il lotto sono in stato di abbandono e liberi.

20 DIVISIBILITA'

Per conformazione e dimensioni una vendita in lotti divisi non risulta consigliabile.



21 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E PENALITA'

Le unità immobiliari, oggetto della presente esecuzione immobiliare hanno le seguenti consistenze :

Superfici degli immobili (al lordo delle murature), espresse in metri quadrati:

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Piano Primo IMMOBILE A..... | circa m ² 48,00 |
| Piano Terra IMMOBILE A | circa m ² 48,00 |
| Piano Primo IMMOBILE B..... | circa m ² 47,00 |
| Piano Terra IMMOBILE B..... | circa m ² 47,00 |

Superfici delle aree di pertinenza:

| | |
|--|------------------------|
| Area di pertinenza degli immobili..... | m ² 1623,00 |
| Area mappale 1783 (area urbana a marciapiede)..... | m ² 13,00 |

Superficie Commerciale: come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare e secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento, ottenendo così :

Piano Primo IMMOBILE A $m^2 48.00 \times 1.00 = m^2 48,00$

Piano Terra IMMOBILE A $m^2 48,00 \times 1.00 = m^2 48,00$

Piano Primo IMMOBILE B $m^2 47.00 \times 0.25 = m^2 11,75$

Piano Terra IMMOBILE B $m^2 47.00 \times 0.25 = m^2 11,75$

Area di pertinenza (da considerarsi a giardino) $m^2 96 \times 0.1 + (1623-96) \times 0.02 = m^2 40.14$

Area mappale 1783 (area urbana a marciapiede) $m^2 13,00 \times 0.0 = m^2 00,00$

Totale Superficie Commerciale (arr.ta) m² 160,00

Al mappale 1783 è stato attribuito un coefficiente di adeguamento pari a 0.00 in quanto trattasi di area ad uso pubblico la cui cessione al Comune non è mai stata eseguita (per mancanza del Comune).

Ai fini della valutazione degli immobili di cui al successivo si fa presente che sussistono le seguenti penalità, ovvero (aspetti negativi) :

- necessita di adeguamenti degli impianti elettrico e termoidraulico alle normative vigenti, nonché di una manutenzione generale;
- ai fini della classificazione energetica si ritiene che ricada, sotto il profilo della qualità



e del risparmio energetico, in fascia "G";

- vendita forzata dei beni.

22 CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

23 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di manutenzione del fabbricato, della ubicazione dello stesso, delle condizioni del mercato della zona in cui esso è ubicato, ecc.; in particolare, considerata la consistenza, la tipologia degli immobili e la posizione in precedenza evidenziata, se posto sul mercato si presume che si potrebbe realizzare

| | |
|--|-------------|
| UN VALORE DI MERCATO A CORPO DI | € 112000,00 |
| DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA -20%..... | € 22400,00 |
| DETRAZIONE PER SANATORIA DIFFORMITA' | € 5000,00 |
| VALORE STIMATO DI VENDITA | € 84600,00 |

Diconsi Euro ottantaquattromilaseicento/00.

che corrisponde ad un valore di circa € 700,00 (Euro settecento/00) al metro quadrato della superficie commerciale su riportata.

Si consideri che detto valore/m² è stato ridotto tenendo conto delle penalità elencate al precedente punto 21 che si richiamano, e a quelle di seguito elencate:

- vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo,
- sentiti alcuni agenti immobiliari nella zona, quanto rilevato dalla banca dati



dell'Agenzia delle Entrate e dei principali siti specializzati del mercato immobiliare,
Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna
all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

24 ALTRE PARTI INTERVENUTE

Alla data odierna il sottoscritto non ha ricevuto comunicazioni in merito ad altre parti intervenute.

25 ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - Scheda sintetica del lotto;
- ALLEGATO 2 - Visure catastali - Estratto di mappa - Catasto terreni - Planimetrie catasto urbano;
- ALLEGATO 3 - Certificato di destinazione urbanistica;
- ALLEGATO 4 - Foto;
- ALLEGATO 5 - Comunicazione Esito accesso atti Comune;
- ALLEGATO 6 - Comunicazione Esito accesso atti Agenzia Entrate.

Pieve di Soligo, 08.03.2023

ing. Andrea Callegari
Consulente Tecnico d'Ufficio

