

TRIBUNALE DI TREVISO  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **91/21 R.G.E.** promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

con l'avvocato FEDERICO SCANFERLATO

Contro

[REDACTED]

G.E. dott.ssa PAOLA TORRESAN

Udienza (art. 569 c.p.c.)

**06 luglio 2022**

**rinvia al 27 ottobre 2022**

Treviso, li 04 ottobre 2022

Esperto stimatore

geom. PIERGIORGIO GREGOLIN



## ELENCO DEI CAPITOLI

1. PREMESSA.....	3
2. QUESITO.....	3
3. RELAZIONE PERITALE.....	4
3.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
3.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	6
3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	6
3.4 SERVITU'.....	7
3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	7
3.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	11
3.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	11
3.8 CONFORMITA' CATASTALE.....	12
3.9 PRESTAZIONE ENERGETICA.....	13
3.10 DIVISIBILITA'.....	13
3.11 VALUTAZIONE.....	14
3.12 TRASMISSIONE DELLA BOZZA.....	15



## 1. PREMESSA

Con Verbale di Pignoramento Immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Treviso, Repertorio n. 774/2021 del 16 febbraio 2021, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15 aprile 2021 ai numeri 14591/9925 venivano pignorati i seguenti immobili:

**per l'intero di proprietà dell'Esecutato:**

- **area urbana** catastalmente censita in **Comune di Motta di Livenza**, sezione **A**, foglio **8**, mappale n. **581** sub **1**;
- **abitazione unifamiliare** posta ai piani terra e primo catastalmente censita in **Comune di Motta di Livenza**, sezione **A**, foglio **8**, mappale n. **581** sub **2**;
- **autorimessa** al piano terra catastalmente censita in **Comune di Motta di Livenza**, sezione **A**, foglio **8**, mappale n. **581** sub **3**;
- **terreno** della superficie di 480 mq catastalmente censito in **Comune di Motta di Livenza**, foglio **8**, mappale n. **582**;
- **terreno** della superficie di 45 mq catastalmente censito in **Comune di Motta di Livenza**, foglio **8**, mappale n. **1370**;
- **terreno** della superficie di 50 mq catastalmente censito in **Comune di Motta di Livenza**, foglio **8**, mappale n. **1371**;

beni ubicati in **Motta di Livenza, Via Adige n. 14.**

## 2. QUESITO

A seguito della nomina da parte del Giudice dell'Esecuzione, dottoressa Alessandra Burra, in data 20 gennaio 2022 (poi sostituita dalla dottoressa Paola Torresan) notificata a mezzo di posta elettronica certificata (PEC), allo scrivente veniva affidato il Quesito allegato al Verbale di Giuramento del 21 gennaio 2022.

Incarico: Quesiti di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C.

Sono quindi stati eseguiti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Treviso. Al fine di reperire alcuni



documenti catastali che non risultano inseriti nella banca dati catastale è stato necessario contattare il tecnico che nel 1985 li aveva redatti il quale li ha inviati allo scrivente a mezzo posta elettronica.

In data 14 giugno 2022 è stato compiuto il sopralluogo presso l'immobile unitamente al custode designato durante il quale sono state effettuate le necessarie verifiche e misurazioni dell'unità.

Sono state effettuate le ricerche della documentazione progettuale in atti presso il Comune di Motta di Livenza ed a seguito delle difformità emerse fra quanto concesso e quanto riscontrato in sede di rilievo è stato necessario un colloquio con il tecnico comunale al fine di verificarne la sanabilità.

Sono state altresì compite le necessarie verifiche presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato.

### 3. RELAZIONE PERITALE

#### 3.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Sulla scorta delle ricerche ed analisi effettuate, è emerso che vi sono delle discrepanze fra quanto indicato nel verbale di pignoramento e lo stato attuale degli immobili, dovute al mancato aggiornamento della banca dati catastale, come verrà più dettagliatamente illustrato nel paragrafo afferente la regolarità catastale.

Infatti, il terreno censito al Foglio 8, mappale n. **582** con Tipo Mappale del 19 ottobre 1985 è stato soppresso e fuso con il mappale n. 581.

Inoltre, i mappali n. **1370** e n. **1371** costituiscono di fatto il sedime della strada pubblica Via Adige e derivano dal Frazionamento n. 1672 del 05/02/1993 (probabilmente redatto dall'Autorità comunale) senza l'iter sia stato completato con l'esproprio delle aree ed il relativo passaggio di proprietà.

Pertanto, alla luce di quanto sopra descritto, il valore dei mappali n. 1370 e 1371 benchè tuttora in proprietà verrà ricompreso in quello dell'abitazione in quanto di fatto strada pubblica.



Sulla scorta degli accertamenti eseguiti e vista la loro reale consistenza, lo scrivente pertanto ritiene che gli immobili costituiscano un **Lotto unico di proprietà dell'Esecutato per l'intero di proprietà** e siano così catastalmente censiti:

Catasto Fabbricati:

**Comune di Motta di Livenza, Sezione A, Foglio 8 – Via Adige**

- Particella n. 581 sub 1, area urbana di mq 805 (*si veda il paragrafo afferente la regolarità catastale*)
- Particella n. 581 sub 2, categoria A/2, cl. 2, consistenza 9,5 vani, Rendita Catastale Euro 760,48;
- Particella n. 581 sub 3, categoria C/6, cl. 1, consistenza 45 mq, Rendita Catastale Euro 83,67;

L'area è altresì attualmente identificata al Catasto Terreni in Comune di Motta di Livenza, Foglio 8:

- mappale n. **581** Ente Urbano di mq 425
- mappale n. **582**, Seminativo Classe 03, superficie 480 mq, R.D. Euro 3,08, R.A. Euro 1,61 (*si veda il paragrafo afferente la regolarità catastale*)

Costituiscono parte del sedime della strada pubblica Via Adige, benchè tuttora in proprietà dell'Esecutato le aree identificate al Catasto Terreni in Comune di Motta di Livenza, Foglio 8:

- mappale n. **1370**, Seminativo Classe 03, superficie 45 mq, R.D. Euro 0,29, R.A. Euro 0,15;
- mappale n. **1371**, Seminativo Classe 03, superficie 50 mq, R.D. Euro 0,32, R.A. Euro 0,17;

Confini :

Gli immobili confinano con Via Adige, mappali n. 974, 641, 596 e 603 stesso Foglio.



### 3.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono stati acquistati dall'esecutato per la piena proprietà in forza dell'atto di Compravendita Repertorio n. 502 del 26 agosto 1971 rogato dal Notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza (TV), trascritto a Treviso in data 23 settembre 1971 ai numeri 17224/15294 e successivo atto di rettifica Repertorio n. 209623 del 25 giugno 2020 rogato dal Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV), trascritto a Treviso in data 29 giugno 2020 ai numeri 19278/12948.

### 3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro:

#### ISCRIZIONI:

1. ISCRIZIONE in data 22/09/2010 ai numeri 22802/7657

quale rinnovazione della precedente iscrizione n. 3490/26302 del 18/10/1990

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di € 161.651,01 di cui € 64.557,12 per capitale in virtù dell'atto Repertorio n. 112882 del 10 ottobre 1990 rogato dal Notaio Giacomo Innocenti di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Verona per l'intero di proprietà per i beni oggetto della presente contro l'esecutato quale soggetto terzo datore di ipoteca.

2. ISCRIZIONE in data 30/06/2020 ai numeri 19316/3197

a rettifica della precedente Iscrizione in data 22/09/2010 ai numeri 22802/7657

3. TRASCRIZIONE in data 17/08/2011 ai numeri 30047/19307

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 2915 del 17/08/2011 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] contro l'esecutato (di cui risulta erroneamente indicato il codice fiscale) fra gli altri per l'intero di proprietà per i beni oggetto della presente particella n. 581 sub 1, 2, e 3 e particella n. 1370.



4. TRASCRIZIONE in data 15/04/2021 ai numeri 14591/9925

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 774 del 16/02/2021 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro l'esecutato per l'intero di proprietà per i beni oggetto della presente.

Si precisa che nella Nota di Trascrizione della presente formalità, l'area esclusiva censita al sub 1 viene erroneamente indicata con la qualità Ente Urbano in loco della natura corretta Area Urbana.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta inoltre l'ipoteca iscritta al n. 18204/2637 del 19/07/1993 per gli immobili oggetto della presente contro l'esecutato che tuttavia non risulta essere stata rinnovata.

### 3.4 SERVITU'

Gli immobili verranno venduti nel loro attuale stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, servitù attive e passive inerenti e particolarmente con le servitù di passaggio su tutto il sistema di strade esistente nella lottizzazione di cui gli immobili fanno parte.

Come già descritto in premessa, i terreni catastalmente individuati con i mappali n. 1370 e n. 1371 e di proprietà dell'esecutato, costituiscono di fatto il sedime della strada pubblica Via Adige, di cui non risulta ancora effettuato l'esproprio da parte dell'autorità comunale.

### 3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente è costituito da un'abitazione unifamiliare la cui costruzione risale agli Anni Settanta con area di pertinenza esclusiva di 685 mq.

È ubicata a Motta di Livenza, in una zona residenziale a circa cinquecento metri dal centro costituita perlopiù da abitazioni mono e bifamiliari risalenti agli anni Settanta.

Nei pressi dell'immobile a circa duecento metri è presente un supermercato, e la zona si presenta ben collegata al trasporto pubblico in quanto vicina alla stazione ferroviaria con sosta anche dei pullman.



L'accesso avviene da Via Adige, strada laterale senza uscita di Via Piave che termina in corrispondenza del limite del giardino.

La costruzione si sviluppa su due piani, il terra con locali accessori ed il primo con i locali abitativi.

### Piano terra

Si estende sull'intero sedime del costruito con sagoma pressoché rettangolare ed è costituito dai vani accessori all'abitazione, l'autorimessa di 60,07 mq preceduta da un ulteriore vano di 12,85 mq, un ripostiglio di 6,20 mq, un magazzino di 65,03 mq, un disimpegno di 6,60 mq che permette l'accesso ad un ulteriore ripostiglio di 10,02 mq ed alla centrale termica di 6,03 mq, oltre alla scala interna che collega detti locali con l'abitazione al piano primo.

Come è possibile appurare dalle immagini fotografiche allegate, detta porzione non risulta finita con le consuete opere di finitura.

La muratura portante, sia perimetrale che esterna, è composta da blocchi prefabbricati in cemento dello spessore di cm 25.

Il solaio è in laterocemento, mentre il calpestio in calcestruzzo grezzo, che lo scrivente deduce sia l'originario sottofondo privo di pavimentazione di finitura.

Le finestre sono tuttora quelle originarie in legno di larice con vetro singolo, mentre il lucernario del vano scale interno è in ferro pitturato. Tutte le finestre sono dotate di inferriate, mentre il garage dispone di basculante manuale in lamiera, anch'esso coevo alla costruzione.

Non sono presenti porte interne e le pareti interne sono in parte intonacate, mentre altre sono state pitturate sulla muratura senza intonaco, mentre parte sono ancora allo stato grezzo senza alcuna finitura, così come i soffitti.

Le pareti che, come indicato nei grafici di progetto, delimitavano cantina e taverna sono state in parte demolite per formare un unico locale, così come il locale centrale termica risulta accessibile dal limitrofo ripostiglio, a differenza di quanto indicato nel progetto, per la creazione di un varco

Le pareti interne sono in parte intonacate, mentre altre sono allo stato pitturate sulla muratura senza intonaco, così come i soffitti.





### Piano primo

L'accesso principale alla porzione abitativa avviene tramite un'ampia scala esterna che conduce al portico che si estende per l'intera lunghezza dell'edificio pari a m 15,90.

L'abitazione, di altezza interna pari a m 2,83, è composta da ingresso di 9,91 mq, soggiorno della superficie di 23,57 mq, cucina di 16,94 mq con terrazza di 7,47 mq, tre camere della superficie rispettivamente di 18,43 mq (con terrazza di 7,76 mq), 12,57 mq e 13,42 mq, un servizio igienico di 8,36 mq e corridoio distributivo di 5,64 mq.

Le murature perimetrali sono con tutta probabilità in laterizio da cm 25, mentre il solaio piano in laterocemento; il tetto di copertura è a quattro falde con manto in tegole di cemento.

Contrariamente al piano terreno, il livello risulta finito in ogni sua parte ed è possibile asserire con prudenza che la situazione odierna discenda dalla costruzione originaria.

I pavimenti sono in marmo sul soggiorno, l'ingresso ed il corridoio distributivo, in ceramica in cucina e bagno con rivestimento analogo, mentre la camera principale ha pavimentazione in parquet in legno di rovere e le altre in moquette.

Le terrazze esterne ed il portico sono in ceramica con i contorni perimetrali esterni in marmo.

I serramenti esterni sono in legno di douglas privi di vetrocamera con tapparelle in pvc manovrabili manualmente.

Tutti i locali sono pitturati con prodotti a base di calce.

Il riscaldamento della porzione abitativa è garantito da una stufa a pellets posta sull'ingresso; da quanto riferito durante il sopralluogo l'originario impianto di riscaldamento con caldaia posta al piano terra alimentata a gasolio con distribuzione tramite radiatori non è funzionante. Nel corridoio distributivo risulta installato un condizionatore.

La cucina è tuttora alimentata con bombola a gas, in quanto il fabbricato non è allacciato alla condotta pubblica corrente su Via Adige.



Le murature perimetrali dell'immobile sono finite con un prodotto spesso utilizzato nell'epoca di costruzione e costituito da un impasto di calce e quarzo con granulometria variabile da 5 a 8 mm applicato a cazzuola e che non veniva lisciato a frattazzo.

Lo stato di conservazione può essere considerato buono.

Il giardino di pertinenza esclusivo della superficie di 685 mq di forma rettangolare risulta interamente recintato con muretti in mattoni pieni faccia a vista con sovrastante copertina in calcestruzzo e rete metallica ad eccezione del fronte principale con pannelli grigliati, dove sono altresì presenti il cancello pedonale e quello carrabile in corrispondenza dell'ingresso del garage.

Anche per quanto concerne l'area esterna lo stato di manutenzione è buono, oggetto di periodica cura; si sottolinea che alcuni mattoni dello zoccolo di recinzione risultano naturalmente degradati.

La **superficie utile calpestabile** dell'alloggio posto interamente al piano primo assomma a **112,22 mq**, oltre al portico di 48,09 mq, due terrazze di 15,23 mq, mentre al piano terra vi è l'autorimessa della superficie complessiva di 72,92 mq e gli altri locali accessori della superficie complessiva di 93,88 mq.

L'area scoperta esclusiva assomma a 685 mq e risulta interamente recintata.

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale del compendio immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **326,28 mq**.

Per i locali al piano terra, vista la conformazione simile viene applicato lo stesso coefficiente pari a 0,50.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Immobile		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie ragguagliata
Abitazione	Locali abitativi	133,43	1,00	133,43
	Autorimessa	82,97	0,50	41,48
	Locali accessori al piano		0,50	57,12



terra	114,25		
Logge e portico	64,37	0,40	25,75
Area scoperta	685,00	0,10	68,50
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			<b>326,28</b>

### 3.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo avvenuto come detto in data 14 giugno 2022 l'immobile risultava **occupato dall'esecutato** che ivi vi risiede, come attestato dal Comune di Motta di Livenza secondo la documentazione inviata al Custode designato.

Si segnala che con *Decreto di omologa di separazione consensuale* del Tribunale di Treviso del 23 marzo 1992 rep. n. 4250 trascritto a Treviso in data 17 giugno 1992 ai numeri 17589/13326, l'abitazione di Via Adige n. 14 era stata assegnata alla moglie dell'esecutato con l'obbligo a quest'ultimo di trasferirsi altrove; tuttavia dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo la moglie risulta deceduta.

### 3.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Motta di Livenza, l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea B Zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione normato dall'art. 47 delle vigenti Norme Tecniche Operative.

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 mq di Snp.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Comunale di Motta di Livenza l'edificio, l'abitazione unifamiliare in oggetto è stata realizzata in virtù della **Licenza Edilizia n. 144/71 prot. n. 5222 del 29 settembre 1971** ed a seguito dell'ultimazione dei lavori è stata rilasciata **Dichiarazione di Abitabilità n. 144/71 prot. n. 6152 in data 03 febbraio 1973.**

Dal confronto fra quanto previsto nel progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo, sono state riscontrate delle difformità che risultano **sanabili**.



In particolare, come è possibile appurare nell'allegato n. 9 sono state riscontrate delle **difformità interne**, in particolare nel piano terra, e **prospettiche** per lo spostamento e la modifica di alcune forometrie.

Inoltre, il piano terra nel progetto approvato era indicato come piano seminterrato in quanto era previsto un riporto di terreno, come di prassi all'epoca di costruzione, che non risulta essere stato effettuato. Conseguentemente il calcolo del volume realizzato nel progetto computata solamente la porzione di edificio fuori terra per complessivi 600 mc, mentre come detto l'immobile risulta realizzato interamente fuori terra.

L'altezza interna dei vani accessori al piano terra (piano seminterrato nel progetto), indicata nel progetto in **m 2,10 risulta di m 2,30**, come già rilevato in sede di sopralluogo per il rilascio dell'abitabilità.

Inoltre, l'abitazione è stata realizzata in posizione differente nel lotto rispetto quanto indicato nel progetto approvato, come è possibile appurare nella planimetria allegata sub 9.

Al fine di verificare la possibilità di regolarizzare le irregolarità riscontrate, alcune delle quali come detto già verificate in sede di sopralluogo per il rilascio dell'abitabilità nel 1972, è stato necessario un colloquio specifico con il tecnico comunale seguito da alcuni approfondimenti per la verifica del volume e della superficie netta realizzati.

Sulla scorta di quanto riportato, è emerso che le difformità riscontrate risultano sanabili con la presentazione di una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** in sanatoria con il pagamento della sanzione amministrativa per il volume in più realizzato e le modifiche sopra descritte. Il costo per la presentazione della pratica sopra descritta viene qui computato in complessivi **€ 6.500,00**.

### 3.8 CONFORMITA' CATASTALE

#### *Catasto Terreni:*

Il fabbricato in parola **non risulta correttamente inserito nella mappa catastale**, inoltre non risulta inserita nella banca dati catastale la fusione fra i mappali n. 581 e n. 582 che infatti risulta ancora presente. Lo scrivente al fine di verificare l'esistenza o meno del Tipo Mappale, ha contattato il tecnico che ha redatto le



planimetrie dell'immobile il quale ha fornito copia del **Tipo mappale del 19 ottobre 1985** allora predisposto ma che non risulta correttamente inserito nella banca dati catastale.

Al fine di aggiornare la mappa con la fusione dei mappali n. 581 e 582 e l'inserimento corretto del fabbricato dovrà essere presentata apposita **istanza di rettifica** all'Agenzia delle Entrate.

#### *Catasto fabbricati:*

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano censite al Catasto Fabbricati a seguito di Denuncia di Variazione prot. n. 1164 del 06 novembre 1985.

Dall'analisi dei documenti in atti e attraverso il confronto con lo stato di fatto, la planimetria dell'unità residenziale presenta delle lievi difformità interne; inoltre la planimetria dell'area scoperta censita al sub 1 non risulta aggiornata a seguito del Frazionamento n. 1672 del 05/02/1993 con il quale sono stati creati i mappali n. 1370 e n. 1371 che come detto coincidono con parte del sedime di Via Adige.

Al fine di regolarizzare le planimetrie vigenti, dovrà essere presentata una **denuncia di variazione catastale**.

Il costo per la regolarizzazione catastale sopra descritta, comprensiva delle pratiche da presentare al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati, assomma ad € 600,00.

### **3.9 PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalle verifiche effettuate non risulta redatto l'Attestato di prestazione Energetica.

### **3.10 DIVISIBILITA'**

L'unità immobiliare unifamiliare con autorimessa ed area esclusiva di pertinenza data la sua consistenza non risulta facilmente divisibile.



### 3.11 VALUTAZIONE

Si fornisce ora la valutazione dei beni in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto sull'unità immobiliare, sulla base della sua reale consistenza e del grado di conservazione. A tal fine lo scrivente ha ritenuto di formulare due distinti valori per il piano primo abitativo, che come detto si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione e per il piano terra con destinazione accessoria, in quanto i locali si presentano allo stato grezzo, privi di finiture come pavimentazioni, pitture ed in alcuni casi anche degli intonaci. Un ulteriore valore è stato formulato per l'area scoperta che si presenta ampia, ben tenuta ed interamente recintata.

È stata poi considerata l'ubicazione dell'immobile nei pressi del centro di Motta di Livenza che risulta facilmente raggiungibile e rispetto i maggiori centri limitrofi, valutando la presenza di servizi e di collegamenti pubblici.

È stato inoltre compiuto un raffronto con beni di recente compravendita o oggetto di recenti trattative nel mercato immobiliare, visto anche l'attuale momento economico.

Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.

In particolare è stata considerata la possibilità edificatoria pari a 50 mq di snp concessa dal vigente strumento urbanistico comunale già prima descritta.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra svolte, stanti le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene che il valore del compendio immobiliare sia il seguente:

<i>Locali abitativi al piano primo:</i>	
Superficie commerciale mq 159,18 x €/mq 825,00 =	€ 131.323,50
<i>Locali accessori al piano terra:</i>	
Superficie commerciale mq 197,22 x 0,50 (destin. accessoria)=	
mq 98,61 x €/mq 500,00 =	€ 49.305,00
Area scoperta: mq 685,00	€ 56.512,50
Ampliamento secondo PI =	€ 8.000,00



Valore totale =	€ 245.141,00
Spese per regolarizzazione edilizia:	- € 6.500,00
Spese per regolarizzazione catastale:	- € 600,00
<b>VALORE COMMERCIALE =</b>	<b>€ 238.041,00</b>

Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 20% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ 238.041,00 x 20% = - € 47.608,20

VALORE BASE **€ 190.432,80**  
 DELL'IMMOBILE **arrotondato ad € 190.450,00**  
**(Euro**  
**centonovantamilaquattrocentocinquanta/00**  
**)**

### 3.12 TRASMISSIONE DELLA BOZZA

Come di prassi, la bozza del presente elaborato è stata inviata in data 06 settembre 2022 a mezzo posta elettronica certificata al creditore a mezzo del proprio legale e al custode ed all'esecutato a mezzo posta raccomandata concedendo termine entro il successivo 23 settembre 2022 per la ricezione di eventuali osservazioni.

Entro il termine stabilito (23 settembre 2022) nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente.

Treviso, 04 ottobre 2022

L'Esperto stimatore

geom. Piergiorgio Gregolin



## ELENCO ALLEGATI:

1. Generalità proprietario;
2. Allegato fotografico;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Visure catastali;
5. Planimetrie catastali;
6. Copia atto notarile di provenienza e atto di rettifica;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Provvedimenti Urbanistici;
9. Piante dell'immobile e grafico comparativo;
10. Risultanze verifica locazioni presso Agenzia delle Entrate;
11. Scheda sintetica ordinanza di vendita;
12. Attestazioni di invio della bozza.

