

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. R.G.E. 347/2022**

Udienza di comparizione delle Parti fissata per il 21/02/2024

Promossa da

**CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.**

Contro

**RELAZIONE DI STIMA del VALORE IMMOBILIARE**

**Esperto stimatore: Architetto Cristina Ortica**

**GIUDICE ESECUZIONE: Dott.ssa PAOLA TORRESAN**

TREVISO, 05/02/2024

Il C.T.U.

Arch. CRISTINA ORTICA



ORD. 41 ARCHITETTI 37 PIFICAZIONI INBAGDGE II CONSERV. VOCI  
DELLA PROVINCIA DI TREVISO  
CRISTINA  
ORTICA  
N° 1075  
Sezione A Settore architettura  
ARCHITETTA



## SCHEDA DI SINTESI

### Indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca e trascritto pignoramento:

- CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. sede Bologna, Via della Beverara 19, Codice fiscale e Partita IVA 04133770372.

Con Avv. Paolo Laghi Viale Cesare Battisti, 1, 31100 Treviso TV

pec: paololaghi@pec.ordineavvocatitreviso.it;

### Esecutati:

1. [REDACTED]  
[REDACTED]
2. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità comproprietari:

I beni immobili risultano pignorati per l'intero per quanto riguarda Comune di Miane (TV) Catasto Fabbricati Sezione urbana B Foglio 4, Particella 1279, Subalterno 4 e Subalterno 8;

nonché per la quota di 1/6 ciascuno degli esecutati di proprietà indivisa (quindi per 1/3 del diritto di proprietà): Comune Miane (TV), Sez. B, Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 1279, Subalterno 2 e Subalterno 6;

I comproprietari della proprietà indivisa sono:

- [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3



- [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3

**Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:**

Comune di Miane (TV) Catasto Fabbricati

- Immobile n. 1: Sezione urbana B Foglio 4, Particella 1279, Subalterno 4, Via Pola (PT-1)Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, mq 64 , Rendita: Euro 202,45;
- Immobile n. 2: Sezione urbana B Foglio 4, Particella 1279, Subalterno 8, Via Pola (PT); area urbana F/1;

Nonché sui seguenti beni immobili in piena proprietà dei medesimi per la quota di 1/6 ciascuno (e quindi per un terzo del diritto di proprietà):

- Immobile n. 3: Comune Miane (TV), Sez. B, Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 1279, Subalterno 2, Via Pola (PT);Classe C/6, Classe U, Consistenza 32 mq, Rendita: Euro 90,90;
- Immobile n. 4: Comune Miane (TV), Sez. B, Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 1279, Subalterno 6, Via Pola (PT), area urbana.

**Indicazione del prezzo di stima: LOTTO UNICO**

valore attribuito al netto delle detrazioni:

Valore finale di stima € 28.8000,00 (Euro ventottomilaottocento/00)



## **INDICE**

### **PREMESSE E OPERAZIONI PRELIMINARI**

Premessa e dichiarazione di conformità normativa

Formazione dei lotti

### **LOTTO UNICO – COMUNE DI MIANE (TV)**

Ubicazione ed accessibilità del bene

Dati catastali

Confini

Servitù attive o passive

Titoli di provenienza

Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Descrizione stato dei luoghi

Descrizione dell'unità immobiliare

Computo superfici

Destinazione urbanistica

### **CONFORMITÀ EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Cronologia pratiche edilizie

Conformità edilizia

Conformità catastale

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI**

### **DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

### **STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI**

Stima del valore di mercato

Riepilogo - Prezzo base d'asta

### **ELENCO ALLEGATI**



## **RELAZIONE DI STIMA del VALORE IMMOBILIARE**

All' ill.mo Giudice dell' Esecuzione del  
Tribunale di Treviso  
Ufficio Esecuzioni Civili

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 347/2022

### **PREMESSE E OPERAZIONI PRELIMINARI**

**Premessa e dichiarazione di conformita' normativa (ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)**

La sottoscritta Ortica Cristina nata a Treviso il 25.05.1966, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1075, con studio professionale in Silea (Treviso) Via Roma 76, Cod.Fisc. RTC CST 66E65 L407V e P. Iva 03258250269 Tel. 0422/363522 cell.348/2487848 e-mail criortica@gmail.com – PEC cristina.ortica@archiworldpec.it

### **AVENDO RICEVUTO**

Con provvedimento del 25.09.2023 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' esecuzione del Tribunale di Treviso dott.ssa Paola Torresan, l'accettazione di incarico e il giuramento è stato depositato il 27/09/2023 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 21/02/2024 .

### **Formazione dei lotti**

Lotto unico ubicato a Miane (Tv) via Pola n.26 composto da : appartamento al piano T -1 ,con magazzino-C.T. al piano Terra e area scoperta , oltre alle proprietà comuni indivise quali: garage e spazio scoperto di accesso.



## **LOTTO UNICO – COMUNE DI MIANE (TV)**

### **Ubicazione ed accessibilità del bene:**

I beni sono ubicati in Comune di Miane (TV)31050, via Pola n.26 , in zona del centro. Gli accessi pedonale e carroia avvengono da una stradina comune che accede direttamente da via Pola.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione , comprende un appartamento al piano primo che ha accesso da una scala esterna e terrazza comuni ad altro appartamento,una centrale termica adibita a magazzino al piano terra , uno scoperto di proprietà e due aree comuni (1/3) quali uno spazio portico adibito a garage e un'area scoperta dalla quale si accede a tutte le proprietà.

### **Dati catastali:**

- Comune di Miane (TV)
- Catasto Fabbricati
- Immobile n. 1: Sezione urbana B Foglio 4, Particella 1279, Subalterno 4, Via Pola (PT-1)Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, mq 64 , Rendita: Euro 202,45;
- Immobile n. 2: Sezione urbana B Foglio 4, Particella 1279, Subalterno 8, Via Pola (PT); area urbana F/1;

Nonché sui seguenti beni immobili in piena proprietà dei medesimi per la quota di 1/6 ciascuno (e quindi per un terzo del diritto di proprietà):

- Immobile n. 3: Comune Miane (TV), Sez. B, Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 1279, Subalterno 2, Via Pola (PT);Classe C/6, Classe U, Consistenza 32 mq, Rendita: Euro 90,90;
- Immobile n. 4: Comune Miane (TV), Sez. B, Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 1279, Subalterno 6, Via Pola (PT), area urbana.



### **Confini:**

L'appartamento MN.1279 sub 4 al piano terra e il MN.1279 sub 2 confinano : a Nord-Est con i MN.1279 sub 5, a Sud-Est con il MN.1279 sub 6 . a Sud-Ovest con il MN.1279 sub 3 ;

IL MN.1279 sub 4 al piano primo confina: a Sud-Est con muri prospicienti sul MN.1279 sub 6, a Sud-Ovest con il MN.1279 sub.5, a Nord-Ovest con muri prospicienti sul MN.1279 sub 7 ; il MN.1279 sub 8 confina : a Nord-Est con il MN.18 , a Sud-Ovest con il MN.1279 sub 9, a Nord-Est con i MN.1279 sub 6;

IL MN.1279 sub 6 confina: a Nord-Est con i MN.1397 , a Sud-Est con i MN.1279 sub 8- sub 9 -1663,1867,1364 e 1887 ; a Sud-Ovest con strada.

### **Servitù attive o passive**

Il lotto di cui le unità in oggetto fanno parte , sono state compravendute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano con ogni annesso,connesso, pertinenza ed accessorio, fissi e infissi, diritto,azione e ragione, servitù attive e passive anche non apparenti e discontinue esistenti.

### **Titoli di provenienza**

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano pervenute agli esecutati in virtù dell'atto di compravendita del notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV) in data 04/07/2001 Repertorio N. 105.056 Fasc.N. 20.311 , trascritto in data 24/07/2001 al N. 1041 serie 1V.

### **Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie**

Dall'esame del certificato notarile a firma del Notaio Giulia Barbagallo aggiornata alla data del 20/10/2022 e dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 09/01/2024 , presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio -



Ufficio provinciale di Treviso , sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra descritti :

TRASCRIZIONE Registro Generale 27987 del 12/07/2001 - Registro

Particolare 19870 Pubblico ufficiale Blandaleone Roberto Repertorio 105056 del 04/07/2001 atto tra vivi – Compravendita

ISCRIZIONE Registro Generale 27988 del 12/07/2001 - Registro Particolare

4885 Pubblico ufficiale Blandaleone Roberto Repertorio 105057 del 04/07/2001

Ipoteca Volontaria Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER  
AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede Vicenza (Vi)

ISCRIZIONE Registro Generale 40399 del 03/08/2006 - Registro Particolare

10361 Pubblico ufficiale Blandaleone Roberto Repertorio 124911/26224 Del

17/07/2006 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Fondiario BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA  
PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede Vicenza (Vi)

TRASCRIZIONE Registro Generale 38558 del 30/09/2022 - Registro

Particolare 26824 Pubblico ufficiale Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale di

Treviso Repertorio 4834 Del 30/07/2022 Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale

di Pignoramento Immobili a favore di AMCO -ASSET MANAGEMENT  
COMPANY S.P.A.Sede a Napoli c.f. 05828330638 ( richiedente Sovime SRL  
per AMCO SPA via Pigna n.104 80128 Napoli)

ISCRIZIONE Registro Generale 27105 del 11/09/2013 - Registro Particolare

3748 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Numero Repertorio

2585 del 05/09/2013 emesso da Tribunale di Treviso a favore di

BANCA CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOCIETA'

COOPERATIVA Sede Tarzo (Tv) c.f. 00254520265 (Domicilio ipotecario:

Vittorio Veneto (TV) via Nannetti cond.Agribella )





Contro [REDACTED]

[REDACTED] Grava su :Miane Sez.BFg.4 Part 1279 Sub 5 - 9 - 2 e 6 ( i Sub 2 e 6 sono spazi comuni di proprietà degli esecutati per 1/3 in totale di proprietà indivisa)

### **Descrizione stato dei luoghi**

Il compendio immobiliare è composto da un appartamento al piano primo con c.t.-magazzino al piano terra e uno spazio scoperto di proprietà, i beni sopracitati insistono in un fabbricato del tipo casa su due piani con scoperto , suddivisa in tre abitazioni aventi parti comuni al piano terra: portico utilizzato come garage, davanti ai magazzini di pertinenza di ogni appartamento e da uno spazio scoperto comune: accesso pedonale e carraio .

L'appartamento al piano primo ha ingresso dal lato sud attraverso una scala esterna con terrazzo aperto coperto , da cui ha accesso anche altra unità abitativa del piano primo .

- **Piano Primo** : Appartamento : Nel lato sud ci sono soggiorno con angolo cottura (21,4mq), nel lato est , oltre la zona cottura ci sono un ripostiglio (7,00 mq ) e la camera (12,2 mq ) , nel lato nord parte della camera e il bagno(3,95 mq) , un disbrigo( 5,4 mq) che separa la zona notte dalla zona giorno, esternamente porzione di terrazza comune prospiciente il soggiorno -cottura.

- **Piano terra**: centrale termica adibita a magazzino in unico vano, per una superficie lorda commerciale di circa 7,6 mq.

- **Piano terra**: area scoperta di 181 mq circa non recintata.

L'edificio è stato edificato prima degli anni '60 ed è stato ristrutturato nel 1980 e reso abitabile dal 10.02.1982 ; la costruzione è stata realizzata con struttura di tipo misto, con muratura portante in laterizio, solai in latero cemento, tetto a due falde, pluviali e grondaie in lamiera, pareti esterne con finitura a intonaco civile e



dipintura. Complessivamente il grado di manutenzione e conservazione di tutto il fabbricato è medio basso.

## **Descrizione dell'unità immobiliare**

### Finiture

I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica dappertutto, del tipo piastrelle in cotto degli anni 80, di colori un po' diversi la zona giorno da camera e bagno; le pareti sono intonacate e dipinte. I serramenti sono in legno, con doppia camera in soggiorno, mentre con vetro singolo gli altri: in camera, ripostiglio e bagno, con serramenti in alluminio esterni; le tapparelle sono in PVC vecchie anche nell'ingresso, le porte interne sono in legno vecchie e quella tra soggiorno e zona notte è in plastica a soffietto. L'appartamento è in scarse condizioni di manutenzione e conservazione. Il magazzino al piano terra ha accesso dallo spazio garage-portico comune, è chiuso con una porta in metallo, ha il pavimento in cemento è allo stato di grezzo, è in scarse condizioni di manutenzione.

### Dotazione impiantistica

Sono presenti l'impianto igienico sanitario con approvvigionamento idrico da acquedotto, il sistema fognario è con vasche esterne, l'impianto elettrico è vetusto. Il riscaldamento dei locali avviene tramite una stufa economica nel disbrigo e sono presenti un bollitore per l'acqua a legna (vecchissimo) situato nella terrazza esterna e un bollitore elettrico nel bagno; gli impianti sono obsoleti da rifare.

## **Computo superfici**

Superf. principali appartamento 1,00 * 62,00 mq	circa 62,00 mq
Locale C.T. - Magazzino 0,50 * 7,60 mq	circa 3,80 mq
Area esterna 10% fino alla metratura, 2% resto 0,10 * 62,00 mq + 0,02 * 119 mq	circa 8,58 mq
<b>Totale</b>	<b>74,40 mq</b>



## **Destinazione urbanistica**

Ai sensi del vigente strumento urbanistico il fabbricato è inserito in una zona definita *ZONA A: CENTRI STORICI*, zone omogenee di tipo A definita ai sensi dell'art 13 delle Norme Tecniche Operative-Piano degli interventi.

Il fabbricato ha un grado di protezione molto basso, classificato come: “Edificio o parte di edificio” non meritevole di protezione per mancanza di qualsiasi valore intrinseco, per il suo carattere di superfettazione o di elemento estraneo all'ambiente o di recente intervento edilizio: tale edificio o parte di edificio, secondo la sua consistenza ed il suo rapporto con l'ambiente circostante è classificabile: *GRADO DI PROTEZIONE 5C*:

Sono edifici di recente costruzione o ristrutturazione soggetti alla rimozione di eventuali elementi in “contrasto”, rilevato dal PI (Sottoarticolo "15.C") “Edificio o parte di recente costruzione o ristrutturazione” per la *casa*;

“Edificio o parte di edificio destinato alla demolizione senza ricostruzione” per i *magazzini e il garage*.

## **CONFORMITÀ EDILIZIA DEI FABBRICATI**

### **Cronologia pratiche edilizie**

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale di Miane (Tv) hanno evidenziato come l'intero complesso immobiliare al quale le porzioni in oggetto appartengono, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia N.100/80 del 10/12/1980 per lavori di ristrutturazione di edificio ante 01/09/1967
- Variante a C.E. N.124/80
- Abitabilità N. 100/80 dal 10/02/1982



## **Conformità edilizia**

In sede di sopralluogo è stato rilevato che l'appartamento presenta difformità lievi rispetto alle pratiche concessionate per quanto riguarda le partizioni interne, differenze di qualche decina di cm, una modesta difformità nella finestra del ripostiglio (spostata di circa 20 cm). Si può dunque sostenere che l'immobile risulta legittimo nei suoi dati e nelle sue dimensioni attuali ancorché non perfettamente conforme a quanto presentato ed autorizzato e che la regolarizzazione delle difformità può comunque tranquillamente avvenire mediante presentazione di una sanatoria. Per quanto riguarda l'annesso dove ci sono la c.t.-magazzino e il garage , nello spazio comune , il portico è stato ampliato senza autorizzazione con un opera in metallo con copertura in coppi. La difformità non è sanabile in quanto nel piano degli interventi tutto l'annesso è definito:“Edificio o parte di edificio destinato alla demolizione senza ricostruzione”. l'unica cosa che si può fare è demolire quanto costruito abusivamente e ripristinare lo stato dei luoghi (lo spazio è comune indiviso). I costi complessivi per la pratica edilizia di sanatoria (onorari, diritti, sanzioni, spese, ecc..) e la quota parte di costi per la demolizione, si stimano in circa 5.000,00 euro.

## **Conformità catastale**

Le planimetrie catastali rispecchiano lo stato di fatto dell'immobile ad esclusione della difformità nell'ampliamento del garage comune, non sanabile.

## **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è stato rilevato alcun certificato energetico ,ma considerando l'immobile e la sua epoca di costruzione, si presume che la classe di appartenenza sia la più bassa (G) rispetto agli indici prestazione energetica.



## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'Agenzia delle Entrate di Vittorio Veneto (TV) (protocollo n.241022 del 30/11/2023) ha comunicato che, non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

Alla data della visita dell'immobile, i locali apparivano occupati senza titolo da famiglia di conoscenza degli esecutati.

## **INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI**

Dalle indagini effettuate non risulta che l'immobile abbia debiti nei confronti di condomini, consorzi e/o vicini per lavori, opere, spese sostenute in comune.

## **DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10/04/'90 n.2989; 15/02/'90 n.1104; 11/08/'90 n.8201; 30/07/2004 n.14540) la quale conferma (Cass. 30/07/2004 n.14540) come *“il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate, proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*.

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione come sopra riportato, è possibile dividere l'unità immobiliare con lo scoperto di proprietà ma si ritiene che la formazione di due lotti comporterebbe un deprezzamento maggiore dei beni.



## **STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

### **Stima del valore di mercato**

Il valore dell'immobile viene considerato in relazione ad una pubblica asta, tenuto conto della circostanza per la quale la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto. Il seguente rapporto di valutazione è redatto in conformità ad un procedimento di stima del prezzo medio di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella procedura di comparazione, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Si valutano in tal proposito immobili della stessa tipologia con caratteristiche simili e posti nelle immediate vicinanze dell'oggetto di stima secondo le norme legislative che regolano la Stima del valore di mercato degli immobili.

Ai valori presi come base sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci o estrinseci: orientamento, posizione ed ubicazione, piano, dimensioni, vetustà e grado di finitura, contesto in cui sono inseriti, stato di manutenzione e conservazione. Si sono considerate la prossimità al centro, di Miane, la zona è residenziale, servita da diversi generi di attività e servizi caratteristici delle zone centrali. L'accessibilità è abbastanza buona: ci sono fermate di autobus-corriere a a circa 800-900mt di distanza.

Le fonti sono state: agenzie immobiliari, l'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare, Tribunale di Treviso.

Per la determinazione delle superfici degli immobili si può anche fare riferimento alle indicazioni del *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa*, alle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* emanato dall'A.B.I. o al M.O.S.I. dell'Agenzia del Territorio; in linea generale la superficie commerciale viene calcolata al filo esterno dei muri perimetrali di proprietà esclusiva ed all'asse di quelli in comproprietà valutando al 100% le parti residenziali e/o direzionali, al



70% taverne e mansarde abitabili (ma con altezze medie inferiori ai ml 2,70 o ad andamento inclinato dei soffitti), al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage, sottotetto e cantina, al 30% portici e logge, al 25% le terrazze, al 20% posti macchina scoperti, 10% fino alla superficie dell'immobile al 2% restante area scoperta di pertinenza privata.

In alcuni casi possono essere applicati alcuni coefficienti correttivi per stimare il maggior o minor valore derivante agli immobili dal fatto di essere in un eventuale stato di grezzo, in cattive o pessime condizioni statiche e di manutenzione, ecc.

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

#### Calcolo della superficie commerciale

Superf. principali appartamento	1,00 * 62,00 mq	circa	62,00 mq
Locale C.T. - Magazzino	0,50 * 7,60 mq	circa	3,80 mq
Area esterna	10% fino alla metratura, 2% resto		
	0,10 * 62,00 mq + 0,02 * 119 mq	circa	8,58 mq
		<b>Totale</b>	<b>74,40 mq</b>

Viene stimato, quindi, il valore del lotto come segue

Valore commerciale del lotto:

$$\text{mq } 74,40 \times \text{€}/\text{mq } 850,00 = \text{€ } 63.240,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima :

si considerano i coefficienti correttivi in merito a :

Piano 1° : senza ascensore con scala esterna comune	-10%
Stato di conservazione: da ristrutturare	-10%
Anzianità di costruzione: scadente oltre 40 anni	-15%

$$\text{mq } 74,40 \times \text{€}/\text{mq } 850,00 - 35\% = \text{€ } 41.106,00$$

Costi tecnici e di demolizione difformità	€ 5.000,00
A corpo arrotondato pari ad euro	€ 36.000,00



## **Riepilogo - Prezzo base d'asta**

Considerato che l'eventuale cessione dell'immobile avviene in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell'immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 20% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "valore di vendita forzata" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata). Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

A corpo pari ad euro	€ 36.000,00 -20%
<u>Valore finale di stima</u>	<u>€ 28.8000,00 (Euro ventottomilaottocento/00)</u>

E' responsabilità della parte offerente verificare le caratteristiche del bene oggetto d'asta, sotto ogni profilo, prima del trasferimento.

Il perito si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari. Tanto riferisce la sottoscritta, a completa evasione dell'incarico, e si firma

Treviso 05/02/2024

Esperto incaricato  
Arch.Cristina Ortica





## **ELENCO ALLEGATI**

### **ELENCO ALLEGATI 01/03**

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- Estratto di mappa catastale
- Visure
- Elaborato Planimetrico
- Planimetria catastale particella 1279 sub. 8 – area scoperta
- Planimetria catastale particella 1279 sub. 37 – appartamento e C.T.

### **ELENCO ALLEGATI 02/03**

Relazione fotografica

### **ELENCO ALLEGATI 03/03**

Ispezione Ipotecaria

Titoli Edilizi - Comune di Miane

- C.E. pratica N. 100/80 del 10.10.1980
- C.E. pratica N. 124/80 Variante di C.E.N.100/80 del 10.12.1980
- Abitabilità N.100/80 del 10/02/1982

Atto di compravendita

Agenzia delle Entrate Esiti ricerca atti del registro

