

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n° 71/2022**

**G. E. dott. LEONARDO BIANCO**

(prossima udienza in data 20/09/2023)

promossa da

**IQERA ITALIA S.P.A.**

**(per AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.)**

### **RELAZIONE DEL CONSULENTE**

Il sottoscritto Geometra PAOLO SILVESTRIN, con studio in Vittorio Veneto Via Divisione Nino Nannetti n°4, libero professionista iscritto al n° 3135 del Collegio dei Geometri della provincia di Treviso con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott. LEONARDO BIANCO, in data 14/01/2023 veniva nominato Consulente esperto stimatore nella presente esecuzione per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art.173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c. L'accettazione dell'incarico ed il giuramento venivano effettuati in modalità telematica, con firma digitale, in data 17/01/2023.

### **ESECUZIONE DELL'INCARICO**

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa catastale;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;



- Studio Notarile Dott.sa Alberta Pianca per richiedere copia dell'atto di provenienza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa.

Esaminati gli atti e la documentazione reperita e dopo aver accertato, prima di ogni altra attività, che gli immobili oggetto di pignoramento non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, né agevolata e/o finanziata con risorse pubbliche, lo scrivente ha dato corso alle attività peritali. Ciò premesso, previo accordi con il custode nominato Aste 33 di Treviso ed unitamente ad un suo funzionario, in data 25/05/2023 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili per effettuare i rilievi metrici e fotografici del caso.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.**

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea, e consiste nella Certificazione notarile sostitutiva del dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), aggiornata al 07/04/2022. Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato detta documentazione con la planimetria, le visure e le mappe catastali attuali e storiche degli immobili.

Come da chiarimenti posti all'esperto, si allega copia del titolo di provenienza, consistente nell'atto di compravendita a rogito della dott.ssa Alberta Pianca Notaio in Vittorio Veneto, suo Rep. n.27959 del 22/07/2011, mediante il quale l'esecutato ha acquistato la piena proprietà dell'immobile pignorato.

#### **DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI**

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono tutti pignorati per l'intera piena proprietà, per cui, nel caso in esame, la questione della divisibilità non si pone.

Siamo in presenza di una porzione di abitazione terra-tetto facente parte di un modesto borgo storico, dotata di proprio accesso indipendente da cortile comune e con unico allacciamento alle pubbliche utenze.

Per quanto descritto si ritiene pertanto opportuno procedere con la trattazione dell'elaborato di stima considerando gli immobili in Lotto unico.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

Porzione di fabbricato d'abitazione terra-tetto su edificio di tipo contiguo facente parte di un borgo storico nel comune di Vittorio Veneto, via Manzana n.35, identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso come segue:



Comune di **VITTORIO VENETO** catasto dei fabbricati – Sezione **I** - Foglio **7**

Mapp. **66** Sub. - Via Manzana, 13\* p. T-1 Cat. **A/6** cl. **3** vani **2,5** R.C.€ **157,52**

*\* si precisa che il numero civico corretto è il n. 35.*

Fabbricato corrispondente all'intera consistenza della particella individuata al Catasto Terreni, medesimo comune, Foglio 89, mappale 66 - Ente Urbano di mq 33.

Immobile con diritto alla corte comune da cui ha accesso, censita al Catasto Terreni, medesimo foglio 89, mappale 68, di mq 164.

La planimetria catastale della suddetta unità è stata depositata al Catasto con Denuncia di accatastamento prot. n.26258 in data 12/08/1988 ed è conforme allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

**Confini:**

L'abitazione mapp.66 confina, a partire da Nord e proseguendo in senso orario, con via Manzana, con i mappali 67, 68 (corte comune) e mappale 64.

**Accesso:**

L'accesso agli immobili avviene dalla strada comunale attraversando prima un sottoportico nel mapp.64 (quale servitù su proprietà di terzi) e successivamente attraverso il cortile mapp.68 (corte comune al borgo).

**PROPRIETÀ**

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere in piena proprietà dell'esecutato per l'intera quota.

*Per le generalità dei soggetti della procedura si fa espresso riferimento all'allegato specifico della presente relazione.*

**PROVENIENZA**

Atto di compravendita a rogito del Notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto in data 22/07/2011, suo Rep. n.27959/8162, trascritto a Treviso in data 28/07/2011 ai numeri 26945/17321.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in argomento, desunte dalla certificazione notarile sostitutiva del dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), aggiornata al 07/04/2022.

Lo scrivente in data 17/01/2023 ha comunque effettuato ulteriori consultazioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, null'altro



riscontrando rispetto a quanto risultante dalla suddetta certificazione.

### Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO

#### Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	Diritto
07.04.22	13025	9307	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in NAPOLI c.f. 05828330638	Piena proprietà

#### Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto
	Reg. Part.			CAPITALE	
28/07/11	26946	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario	VENETO BANCA SOCIETÀ COOP. PER AZIONI con sede in MONTEBELLUNA (TV) . c.f. 00208740266	288.000,00	Piena proprietà
	5584			160.000,00	
28/06/19	25212	IPOTECA DELLA RISCOSSIONE derivante da Ruolo ed avviso accertamento	AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE con sede in ROMA c.f. 13756881002	94.930,76	Piena proprietà
	4142			47.465,38	

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G. Comunale vigente individua gli immobili in Zona Territoriale Omogenea “A1” - *aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale e ambientale*, dove sono ammessi solo interventi di manutenzione, ristrutturazione e risanamento conservativo. In queste zone non è possibile la realizzazione di ulteriori ampliamenti.

Lo strumento urbanistico attribuisce inoltre alla porzione di fabbricato in oggetto il grado di protezione n° 3 “edifici che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso la loro coerenza legata ai rapporti tra tipologia, tecnologia e forma e mantengono tuttavia, assieme alla giacitura e al volume, parti o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo” (vedasi allegata scheda dell’unità edilizia n° H-117). Per gli edifici con tale grado di protezione sono ammessi interventi volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che ne tutelino alcune parti o elementi significativi. Non sono ammesse variazioni al tipo e alla forma delle coperture e i materiali impiegati dovranno avere le stesse caratteristiche di quelle del contesto storico circostante.

Gli immobili ricadono, inoltre, in un’area soggetta al Vincolo Paesaggistico di notevole



interesse pubblico ai sensi dell'art.136, comma 1 lett.d) del D.Lgs n.42/2004 (*Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area collinare compresa tra i comuni di Conegliano e Vittorio Veneto*). Per il dettaglio degli interventi ammessi si rimanda agli estratti cartografici del P.R.G. e della Tavola dei Vincoli, nonché all'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione e alla scheda dell'unità edilizia allegata alla presente.

Per le operazioni di vendita non viene prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto la vigente normativa non lo prevede per i trasferimenti di diritti relativamente alla tipologia degli immobili in questione.

Si precisa che le disposizioni di cui all'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001, recante i casi in cui dev'essere allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica agli atti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali, non si applicano al caso in questione in quanto trattasi di edificio censito al catasto edilizio urbano il cui sedime, che coincide con il fondo del terreno su cui sorge, risulta di superficie inferiore a 5.000 mq.

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)**

L'immobile in argomento è un edificio di antica costruzione, ciò lo si evince sia dai suoi elementi costitutivi palesemente vetusti (apparentemente non risulta interessato da interventi edilizi se non quelli di mera conservazione e manutenzione), sia dalla sua rilevazione nella mappa catastale d'impianto la cui formazione è risalente ai primi anni del 1900. Un ulteriore riferimento della sua epoca di costruzione emerge dalla scheda dell'unità edilizia di rilevazione d'ufficio del comune di Vittorio Veneto (scheda n° H-117 citata nel paragrafo precedente) i cui riferimenti storici riportano come datazione antecedente il 1840. Per quanto sopra esposto il fabbricato può considerarsi pienamente legittimo.

Presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vittorio Veneto non è emersa alcuna documentazione edilizia, né alcuna procedura amministrativa e/o sanzionatoria in itinere, pertanto in assenza di ulteriori elementi si può affermare che quanto rappresentato nella planimetria catastale può considerarsi come regolare stato di fatto.

Dal raffronto tra suddetta planimetria e lo stato rilevato non sono emerse difformità.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Porzione d'abitazione terra-tetto su fabbricato di tipo contiguo facente parte di un modesto agglomerato storico sito in località Manzana, frazione di Formeniga del Comune di Vittorio Veneto.

Suddetta località sorge sulla cresta di una suggestiva area collinare nella periferia meridionale del territorio vittoriese, ai confini con i limitrofi Comuni di Tarzo e



Conegliano; trattasi di un'area a vocazione agricola, dove prevale la coltivazione a vigneti con presenza di nuclei abitativi sparsi.

Il borgo storico di cui fa parte l'unità in argomento si colloca in prossimità dell'incrocio di via Formeniga (strada che conduce alla chiesa principale situata più a nord) nonché a poche decine di metri dall'antica chiesa di San Giorgio (situata lungo via Manzana più a sud) ed è direttamente raggiungibile dalla strada pubblica principale di via Manzana attraversando prima un sottoportico, quale servitù di transito, e poi il cortile comune.

Il fabbricato è di vecchia costruzione (risalente ad oltre un secolo fa), si sviluppa su due livelli fuori terra con struttura portante di muratura in pietra dello spessore di 45/50 cm (con sola eccezione della facciata Sud al piano primo che invece ha uno spessore di 28 cm), solai in legno, copertura a capanna con manto in coppi e finitura esterna delle facciate con intonaco tradizionale "a civile" e tinteggiate. I serramenti esterni sono di antica fattura realizzati in legno con vetro singolo (solo una porta-finestra al piano primo è stata sostituita con infisso di più recente installazione sempre in legno e dotato di vetrocamera), scuretti esterni in legno nei fori finestra e doppi serramenti in alluminio installati sul filo esterno delle porte.

L'abitazione è costituita, al piano terra, da un ingresso/cucina di 7 mq, un anti w.c. sottoscala di 3 mq adibito a lavanderia con c.t., un w.c. di 2 mq ed un soggiorno/pranzo di 11 mq; il piano primo è formato da un disimpegno di 3 mq, una camera doppia di 12 mq e una camera singola di 9 mq; collega i piani una scala in legno. La superficie utile calpestabile è di circa 47 mq, mentre quella lorda, compresi muri e scala è di circa 68 mq. Completa l'unità un piccolo terrazzino di circa 1,30 mq. Le altezze utili interne sono ridotte e variano da 2,10 a 2,22 ml al piano terra e da 2,40 a 2,54 ml al piano primo.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di tipo economico e vetusti, con pavimenti in piastrelle in graniglia di marmo nella zona giorno, in ceramica nel w.c. e in linoleum nella zona notte.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a gas corredata del rispettivo libretto d'impianto e con radiatori tradizionali in acciaio tubolare (si allega copia del libretto d'impianto rinvenuto in sopralluogo). Suddetto impianto, tuttavia, alla data del sopralluogo, non risultava funzionante.

L'impianto elettrico è obsoleto e con dotazioni minimali.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione può considerarsi SCADENTE.

#### Certificati di conformità degli impianti

Non reperiti.



### Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie abitabile utile di circa 68 mq, e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che i costi di gestione siano alti e che il bene appartenga verosimilmente alla classe energetica G.

### **STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI**

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da un soggetto conduttore in forza di un contratto di locazione in essere e non risolto.

Suddetto contratto, di cui si allega copia alla presente relazione, è stato rilasciato su richiesta dello scrivente dall'Agenzia delle Entrate – Dipartimento Territoriale di Treviso a seguito ricerche effettuate presso gli archivi dell'Anagrafe Tributaria Provinciale.

Trattasi di un contratto di locazione abitativa, avente come oggetto l'immobile in argomento, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Conegliano il 19/10/2018 al n°4049 – serie 3T – anno 2018.

Entrando nel merito dei termini contrattuali si evince che il rapporto locativo ha una durata di anni 4 a decorrere dal 08/10/2018 (data della stipula), quindi fino al 07/10/2022, con previsione di tacito rinnovo per altri anni 4 alle medesime condizioni.

Suddetto contratto risulta pertanto ancora in essere con validità fino al 07/10/2026.

Si rileva inoltre che il canone di locazione pattuito è pari a € 1.200,00 annui da pagarsi in 12 rate mensili di € 100,00.

### Verifica di congruità del canone di locazione

Ai fini della verifica della congruità del canone attualmente applicato si ritiene di poter prendere come riferimento le determinazioni e le modalità di calcolo stabilite dall'Accordo Territoriale fra le organizzazioni A.P.E, U.P.PI., A.S.S.P.I., CONFAPPI, CONFABITARE, S.U.N.I.A., S.I.C.E.T e U.N.I.A.T., in attuazione della Legge n.431 del 09/12/1998 e del Decreto 16/01/2017 del M.I.T. di concerto con il M.E.F. (criteri per la stipula dei contratti di locazione abitativa a canone concordato), adottato dal comune di Vittorio Veneto ed altri comuni limitrofi (vedasi allegati).

Ciò premesso, facendo riferimento al suddetto accordo territoriale, siamo in presenza di un immobile abitativo la cui datazione è antecedente al 31.12.1969 e che risulta ubicato



all'interno della zona omogena "C" (area agricola e periferica). Le caratteristiche intrinseche del fabbricato lo collocano nella 3<sup>a</sup> Subfascia di oscillazione (che identifica le unità immobiliari dotate fino a 5 caratteristiche/dotazioni elencate nell'allegato 2 dell'accordo territoriale) secondo la quale, per l'epoca di costruzione dell'edificio e l'appartenenza alla suddetta zona "C", viene stabilito un valore locativo compreso fra un massimo di 30 €/mq e un minimo di 14 €/mq riferiti alla superficie utile (vedasi Accordo Territoriale, titolo A, commi da 1 a 14 e relativo Allegato 2).

Nel caso specifico, la superficie utile complessiva concessa in locazione viene determinata dalla somma dell'intera superficie utile dell'unità abitativa e il 25% della superficie del terrazzino, con applicazione del coefficiente di 1,30 sul totale (vedasi Accordo Territoriale, titolo A, comma 4).

Ne deriva che la superficie virtuale ricavata per l'unità in oggetto è di: 47 mq (utili abitativi) + 1,30 x 25% (terrazzino) = 47,33 mq x 1,30 (coeff.) = 61,52 mq che, moltiplicata per i rispettivi valori unitari minimo e massimo dell'appartenente subfascia 3 sopradescritti, determina un canone annuo compreso tra 861,32 € - 1.845,68 €, ovvero a un canone mensile minimo di 71,78 € e massimo di 153,80 €.

Alla luce delle determinazioni di cui sopra, si può ragionevolmente affermare che il canone di locazione attualmente applicato, pari a 100,00 €/mese, è da ritenersi congruo.

Si evidenzia inoltre che essendo la data di registrazione del contratto antecedente alla trascrizione del pignoramento, lo stesso può verosimilmente definirsi OPPONIBILE alla procedura.

### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

#### **Consistenza immobiliare**

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie



Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché metà delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

#### Superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei consueti rapporti mercantili in uso nel mercato immobiliare, nel modo che segue:

#### Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
Abitazione piano terra	mq.	35,00	x	1,00	= mq.	35,00
Abitazione piano primo	mq.	35,00	x	1,00	= mq.	35,00
Terrazza piano primo	mq.	1,30	x	0,30	= mq.	0,39
			<b>sommano mq.</b>			<b>70,39</b>

#### Determinazione valore di mercato

L'immobile oggetto di stima consiste in una porzione di abitazione terra-tetto di vecchia costruzione, su fabbricato in cortina facente parte di un borgo storico in località Manzana, frazione di Formeniga del comune di Vittorio Veneto.

La zona in questione è situata all'estrema periferia sud del comune, caratterizzata da un contesto paesaggistico particolarmente suggestivo in cui si alternano promontori collinari prevalentemente coltivati a vigneti, ricompreso nei luoghi entrati a far parte del Patrimonio Unesco. A parte ciò, detta località risulta scarsamente servita da infrastrutture, attività commerciali e pubblici servizi.

Per quanto riguarda il fabbricato, siamo in presenza di una costruzione vetusta che, pur essendo abitabile, necessita di una globale ristrutturazione quantomeno per condurla ad uno standard di qualità/comfort abitativo in linea con le attuali esigenze richieste nel mercato; inoltre risulta priva di scoperto esclusivo ed ha accesso solo attraverso un sottoportico e una core comune.

Ancorché gli immobili appartengano ad un segmento di mercato ben identificato, purtroppo la domanda per tale tipologia è praticamente nulla, per cui il ventaglio del confronto con immobili simili e oggetto di recenti contrattazioni risulta molto ristretto.

Come già precisato in relazione, l'immobile è attualmente occupato da un terzo soggetto in forza di un contratto di locazione regolarmente registrato in data antecedente alla



trascrizione del pignoramento, con scadenza al 07/10/2026, quindi opponibile alla procedura. Il prezzo del canone attualmente praticato è pari ad € 1.200 annui ed è ritenuto congruo rispetto a quello medio ricavabile da immobili simili. Suddetta condizione è senz'altro da ritenersi un fattore che attribuisce discreta apprezzabilità nel mercato in quanto offre l'opportunità ad un eventuale aggiudicatario di subentrare nel rapporto locativo e ricavarne immediatamente, anche se modesta, un rendita lorda pari al 4% rispetto al valore di mercato come più avanti determinato.

Per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore delle unità oggetto di valutazione mediante confronto con unità immobiliari consimili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni. I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e/o riferiti da operatori immobiliari (professionisti, agenti, costruttori ecc.), opportunamente ponderata dallo scrivente sulla base della personale conoscenza del mercato immobiliare locale. Il tutto supportato anche da banche dati telematiche e da osservatori e istituti di ricerca i quali forniscono anche un quadro globale sull'andamento del mercato ipotizzabile nel medio periodo. A tale valore medio sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari e dallo stato di manutenzione e conservazione.

La ricerca effettuata ha portato a determinare un valore medio pari a 450,00 €/mq riferito ad immobili di tipologia equiparabile a quello oggetto di valutazione.

Tale valore è la media di valori piuttosto eterogenei dove la differenza la fa, non tanto la vetustà, dal momento che trattasi comunque di immobili da sottoporre a riqualificazione impiantistica e ristrutturazione edilizia di tipo pesante, quanto la posizione e il contesto nel quale l'immobile si inserisce.

#### Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>Valore</i>
Porzione di abitazione vetusta su due livelli fuori terra, facente parte di un borgo in cortina	mq 70,39	x €/mq 450,00	= € 31.675,50

**VALORE DI MERCATO = € 31.675,50**



Valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato, da cui:

**Valore di vendita forzata = € 31.675,50 – 20% = arrotondati € 25.300,00**

(diconsi Euro venticinquemilatrecento/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Vittorio Veneto, 01/08/2023

Il Consulente esperto stimatore  
Geometra PAOLO SILVESTRIN  
(Documento munito di firma digitale)

**Documentazione allegata:**

1. Elenco ed estremi dei soggetti della procedura;
2. Scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
3. Documentazione fotografica;
4. Visure catastali;
5. Estratto di mappa catastale attuale e storica d'impianto;
6. Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
7. Ispezioni ipotecarie;
8. Titolo di provenienza;
9. Estratto del P.R.G. comunale, della Tavola dei Vincoli e delle Norme di Attuazione;
10. Scheda normativa dell'unità edilizia di centro storico (n.H-117);
11. Richiesta di accesso atti amministrativi per documentazione tecnico-progettuale e risposta negativa ricevuta dal comune di Vittorio Veneto;
12. Copia del contratto di locazione registrato (compresa istanza effettuata all'Agenzia delle Entrate e risposta ottenuta dalla stessa);
13. Accordo Territoriale adottato dal comune riguardante i criteri per la stipula dei contratti di locazione abitativa a canone concordato e determinazione dell'importo locativo.

