

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 625/2018

udienza 02/11/2022

G.E. Dott.sa Francesca Vortali
C.T.U. Geom. Rafeale Gazzola

promossa da:



Contro: **ESECUTATO**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fonte, il 23/08/2022

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



RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE IN COMUNE DI BORSO DEL GRAPPA (TV)

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso Dott.sa Francesca Vortali in data 17/05/2022 per la stima di beni immobili in TREVISO (TV) di proprietà degli ESECUTATI, il sottoscritto geom. Rafaele Gazzola con studio a Fonte in via Belli n.33, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

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

PREMESSE

Il giorno 24/05/2022, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato in cancelleria la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 24/05/2022, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borso del Grappa (TV), ricevo copia dei documenti per accertare la regolarità urbanistica edilizia e della dichiarazione di abitabilità.

In data 28/07/2022 ho effettuato il sopralluogo con un dipendente della società IVG



Treviso custode giudiziario dell'immobile.

Il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la perizia di stima dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO UNICO

Per la quota della piena proprietà

Comune di Borso del Grappa Via Appocastello n.27 ,

catasto fabbricati foglio 10 sez. B

- **m.n. 846 sub.6** cat. A/7, cl. 1, vani 9 R.C. € 790,18 - **abitazione**
- **m.n. 846 sub.3** cat. C/6, cl. 2, sup.47mq R.C. € 790,18 - **garage**
- **m.n. 846 sub.5** cat. F/5, sup.70mq - **lastrico solare**
- **m.n. 846 sub.8** cat. F/1, sup.1519mq - **area scoperta**
- **m.n. 846 sub.7** cat. C/2, cl. 1, sup.18mq R.C. € 27,89 - **deposito porz.**
- **m.n. 1422 sub.1** cat. C/2, cl. 1, sup.134mq R.C. € 207,62 - **deposito porz.**
- **m.n. 1422 sub.2** cat. F/1, cl. 1, sup.1142mq - **area scoperta**
- **m.n. 1423** cat. F/1, sup.19mq - **area scoperta**
- **m.n. 1415** cat. F/1, sup.32mq - **area scoperta**
- **m.n. 1416** cat. F/1, sup.16mq - **area scoperta**
- **m.n. 1417** cat. F/1, sup.4mq - **area scoperta**

Per la quota della piena proprietà

Comune di Borso del Grappa **catasto terreni foglio 22**

- **m.n. 1014** qualità **prato arbor.** , cl.02 sup.18mq R.D. € 0,07
- **m.n. 1018** qualità **prato arbor.** , cl.02 sup.37mq R.D. € 0,12



Per la quota della piena proprietà

Comune di Borso del Grappa **catasto terreni foglio 20**

- **m.n. 106** qualità **pascolo** , cl.02 sup.1614mq R.D. € 2,50

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

CONFINI DEI BENI

Il Abitazione e pertinenze confina : a nord con mn.1385-15-503 ad est mn.25 a sud mn 27-1420-1243-1017 a ovest con il mn.1391.

Il Terreno boschivo confina : a nord con mn.107, ad est mn.299 a sud mn.414 a ovest mn.105.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

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

Atto di Donazione del 29/04/1976 repert. n. 629 Racc.nr. 353 del Notaio Helio Perotti di Crespano del Grappa.

Atto di Donazione del 17/10/1984 repert. n. 2062 Racc.nr. 301 del Notaio Marcello Monego di Crespano del Grappa.

Atto di Compravendita del 27/04/1989 repert. n. 13388 del Notaio Francesco Imparato di Crespano del Grappa .

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

DITTA INTESTATARIA

Abitazione e Pertinenze - Per la quota della piena proprietà

Comune di Borso del Grappa Via Appocastello n.27 ,

catasto fabbricati foglio 10 sez. B



- **m.n. 846 sub.6** cat. A/7, cl. 1, vani 9 R.C. € 790,18 - **abitazione**
- **m.n. 846 sub.3** cat. C/6, cl. 2, sup.47mq R.C. € 790,18 - **garage**
- **m.n. 846 sub.5** cat. F/5, sup.70mq - **lastrico solare**
- **m.n. 846 sub.8** cat. F/1, sup.1519mq - **area scoperta**
- **m.n. 846 sub.7** cat. C/2, cl. 1, sup.18mq R.C. € 27,89 - **deposito porz.**
- **m.n. 1422 sub.1** cat. C/2, cl. 1, sup.134mq R.C. € 207,62 - **deposito porz.**
- **m.n. 1422 sub.2** cat. F/1, cl. 1, sup.1142mq - **area scoperta**
- **m.n. 1423** cat. F/1, sup.19mq - **area scoperta**
- **m.n. 1415** cat. F/1, sup.32mq - **area scoperta**
- **m.n. 1416** cat. F/1, sup.16mq - **area scoperta**
- **m.n. 1417** cat. F/1, sup.4mq - **area scoperta**

Porzione strada pubblica - Per la quota della piena proprietà

Comune di Borso del Grappa **catasto terreni foglio 22**

- **m.n. 1014** qualità **prato arbor.** , cl.02 sup.18mq R.D. € 0,07
- **m.n. 1018** qualità **prato arbor.** , cl.02 sup.37mq R.D. € 0,12

Terreno Boschivo - Per la quota della piena proprietà

Per la quota della piena proprietà

Comune di Borso del Grappa **catasto terreni foglio 20**

- **m.n. 106** qualità **pascolo** , cl.02 sup.1614mq R.D. € 2,50

In forza dell'atto di compravendita:

Atto di Donazione del 29/04/1976 repert. n. 629 Racc.nr. 353 del Notaio Helio Perotti di Crespano del Grappa.

Atto di Donazione del 17/10/1984 repert. n. 2062 Racc.nr. 301 del Notaio Marcello Monego di Crespano del Grappa.

Atto di Compravendita del 27/04/1989 repert. n. 13388 del Notaio Francesco Imparato di Crespano del Grappa .

Gli immobili sopra descritti hanno diritto alla comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato, per legge o destinazione.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione notarile rilasciata dal Notaio Gigino Rollo di Novoli (LE) 15/01/2019, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso che gli immobili sopra descritti sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

GRAVAMI

Iscrizione in data 20/06/2001 ai n.ri 24193 R.G. 4226 R.P. a Favore del [REDACTED] a Carico ESECUTATO ed altri soggetti, apertura di credito autenticata con atto in data 12 giugno 2001 al n. 85280 di rep Notaio Francesco Imperato di Asolo, somma capitale lire 400.000.000, somma iscritta lire 720.000.000, durata 7 anni, beni colpiti in Comune di Borso del Grappa, Sezione B Foglio 10, particelle n. 846 sub 3, n. 846 sub 4, n. 846 sub 5 e n. 846 sub 6.

In data 15/01/2009 ai n.ri 1645 R.G. 246 R.P. è stato annotata proroga di apertura di credito, autenticata in data 26/11/2008 n.123708 di rep Notaio Francesco Imperato di Asolo, è stata prorogata la durata sino al 30 giugno 2010.

Trascrizione in data 19/12/2002 ai n.ri 58563 R.G. 42336 R.P. Costituzione di servitù reciproche in data 29/11/2002 al n. 4315 di rep. Notaio Anna Favarato di Crespano del Grappa (TV), venivano costituite servitù reciproche di passaggio pedonale e carraio per ogni tipo di mezzo sulle particelle n. 1430, n. 72, n. 74, n. 75, del foglio 22 e n. 512 sub 3 Sezione B Foglio 10 (immobiliare soppressa dal 07/12/2005 - la soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Sez. urb. B Foglio 10 Particella 512 Subalterno 4; Sez. urb. B Foglio 10 Particella 1423)

Iscrizione in data 04/12/2008 ai n.ri 46658 R.G. 10250 R.P. a Favore del [REDACTED] a Carico ESECUTATO ed altri soggetti, apertura di credito autenticata con atto in data 26 novembre 2008 al n. 123707 di rep Notaio Francesco Imperato di Asolo, somma capitale Euro 150.000,00 - somma iscritta Euro 270.000,00, beni colpiti in Comune di Borso del Grappa, Sezione B Foglio 10, particelle n. 846 sub 3, n. 846 sub 5, n. 846 sub 6, n. 846 sub 8.

Iscrizione in data 08/01/2010 ai n.ri 698 R.G. 155 R.P. a Favore del [REDACTED] a Carico ESECUTATO ed altri soggetti, atto di mutuo fondiario in data 30 dicembre 2009 al n. 127247 di rep. Notaio Francesco Imperato di Asolo, somma capitale Euro 90.000,00 somma iscritta Euro 162.000,00, beni colpiti in Comune di Borso del Grappa, Sezione B Foglio 10, particelle n. 846 sub 3, n. 846 sub 5, n. 846 sub 6, n. 846 sub 8.



Iscrizione in data 06/10/2011 ai n.ri 33707 R.G. 7029 R.P. a Favore del [REDACTED]
[REDACTED], a Carico ESECUTATO ed altri soggetti, atto di mutuo in data 30 settembre 2011 al n. 132223 di rep. Notaio Francesco Imparato di Asolo, somma capitale Euro 440.000,00 - somma iscritta Euro 7920.000,00, beni colpiti in Comune di Borso del Grappa, Sezione B Foglio 10, particelle n. 1422 sub 1, n. 1422 sub 2, n. 846 sub 3, n. 846 sub 5, n. 846 sub 6, n. 846 sub 7, n. 846 sub 8.

Iscrizione in data 14/10/2015 ai n.ri 29297 R.G. 4971 R.P. a Favore CREDITORE PIGNORANTE, a Carico ESECUTATO, decreto ingiuntivo in data 10/09/2015 al n. 6878 di rep. Tribunale di Vicenza, somma capitale € 100.000,00 iscrizione € 150.000,00, beni colpiti in Comune di Borso del Grappa, Sezione B Foglio 10, particelle n. 846 sub 3, n. 846 sub 5, n. 846 sub 6, n. 846 sub 7, n. 846 sub 8, n. 1423, n.1415, n. 1416, n. 1417, n. 1422 sub 1, n. 1422 sub 2.

Trascrizione in data 05/12/2018 ai n.ri 43594 R.G. 30564 R.P. A Favore CREDITORE PIGNORANTE, a Carico ESECUTATO, verbale di pignoramento in data 25 ottobre 2018 al n. 9141 di rep. Uff. Giudiziario di Treviso, beni colpiti in Comune di Borso del Grappa, Sezione B Foglio 10, particelle n. 846 sub 3, n. 846 sub 5, n. 846 sub 6, n. 846 sub 7, n. 846 sub 8, n. 1423, n.1415, n. 1416, n. 1417, n. 1422 sub 1, n. 1422 sub 2, Foglio 20 particella n. 106, Foglio 22 particelle n. 1431, n. 1014, n. 1018.

Trascrizione in data 01/12/2021 ai n.ri 48533 R.G. 33641 R.P. A Favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a Carico [REDACTED]
[REDACTED], verbale di pignoramento in data 9 novembre 2021 al n. 5685 di rep. Uff. Giudiziario di Treviso, beni colpiti in Comune di Borso del Grappa Foglio 22 particelle n. 1014 e n. 1018.

Si allega alla presente relazione, certificazione notarile (**allegato 3**), atto di pignoramento immobiliare (**allegato 4**).



INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n.625/2018 **non ci sono intervenuti.**

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto individua una civile abitazione di tipo singolo con annessi locali accessori e un magazzino artigianale , siti nel comune di Borso del Grappa in via Appocastello n.27, l'area si trova in zona residenziale sviluppatasi a nord ovest rispetto al centro di comune in una zona panoramica, in prossimità delle principali arterie stradali.

Il lotto è posto ai piedi del Monte Grappa in posizione amena, si presenta con una pendenza da nord a sud , il vialetto d'ingresso e i percorsi carrai e l'area sosta per le auto sono pavimentati in calcestruzzo lavorato, il giardino è delimitato con muretti lavorati a sasso faccia vista con varie aiuole che creano una composizione armoniosa del giardino piantumata con ulivi e diverse piante ornamentali.

Il lotto si compone di due costruzioni distinte l'abitazione e di un magazzino, i due fabbricati ricadono nella stessa area di pertinenza, area di circa 2800mq di forma irregolare è delimitata con una recinzione e ha un unico ingresso carraio da sud da via appocastello.

I fabbricati e area scoperta si presentano un buono stato di manutenzione e conservazione.

La costruzione principale è la casa ed è posta in posizione panoramica più a nord (mn.846), che domina sulla proprietà e sulla pianura, è una costruzione di tipo singolo e signorile, mentre il magazzino (mn.1422) è posto su un livello più basso a ridosso del ingresso più a sud.

Descrizione generale dell'abitazione mn.846 sub.6-3-5

La costruzione dell'abitazione ha inizio a metà degli anni '70, il fabbricato ha una pianta rettangolare si sviluppa su più piani un corpo principale, nel piano rialzato si sviluppano i vani principali zona giorno e la zona notte, vi è poi un piano seminterrato con i locali di servizio, un piano interrato costruito in un secondo momento fuori della sagoma del fabbricato principale, detta costruzione è stata oggetto di sanatoria a metà degli anni '80, verso la metà degli anni '90 a ridosso del piano interrato è stata realizzata un tettoia in muratura.



All' area si accede dal ingresso carraio, si percorre il vialetto fino area parcheggio a ridosso del prospetto ovest dell'abitazione, si segue poi il percorso pedonale pavimentato in pietra che ci porta sul lato nord della casa, troviamo il portoncino d'ingresso protetto da un piccolo portico di circa 4,50mq, dalla porta al corridoio d'ingresso (circa 7,10mq) che mette in comunicazione la zona giorno e notte della casa, di fronte all'ingresso la cucina soggiorno un unico ambiente di (23,20mq) esposta con le finestre e il terrazzo (6,98mq) sul lato sud e con una finestra ad ovest .

Dalla porta d'ingresso casa a destra la porta di una stanza uso studio (17,66mq) esposta con le finestre a nord e ad ovest, nei progetti è indicata come camera mentre nella planimetria catastale come soggiorno, a sinistra dell'ingresso il corridoio della zona notte (4,86mq), percorrendo il corridoio a destra la camera n. 1 singola (11,74mq) esposta con la finestra sul lato sud, seguire la camera n.2 padronale (17,60mq) esposta con le finestre sul lato sud, la camera n.3 uso guardaroba (12,99mq) esposta a nord la finestra, a destra la porta della stanza da bagno (6,42mq) esposta a nord la finestra, a ridosso dell'ingresso la scala che porta la piano seminterrato.

Scendendo nel piano seminterrato troviamo i locali di servizio all'abitazione con un altezza di 2,20ml, dalla scala la prima porta a sinistra troviamo un ripostiglio (16,15mq), mentre alla destra della scala la porta che conduce ai locali tecnici centrale termica (6,71mq) un bagno (4,42mq) e lavanderia stireria (13,66mq), a seguire sempre a destra la porta di una stanza uso taverna (27,34mq), esposta con le finestre a sud e con un ingresso direttamente da giardino ad ovest, nei progetti è indicata come garage e così nella planimetria catastale è indentificata come mn.846 sub.3.

Tornando alla scala difronte un piccolo corridoio divide due stanze sinistra un ripostiglio/guardaroba (12,73mq) a destra un ripostiglio ceco (6,64mq), proseguendo per il corridoio troviamo la seconda scala interna che scende nel piano interrato, il piano un altezza di 2,50ml, nel interrato si trova il garage (52,18mq) e una cantina (13,47mq).

Dal garage si accede direttamente al giardino esterno attraverso il portone posto a sud, da segnalare che nei progetti il garage è indicato come ripostiglio e così nella planimetria catastale.

A ridosso della parete del muro del piano interrato è stata costruita un tettoia in muratura autorizzata con titolo edilizio nel 1993, non è accastata ed è stata realizzata in due corpi, un porzione più grande (74,67mq) e una porzione più piccola con dimensioni (26,08mq),



la tettoia ha un'altezza media di 2,90ml.

Per quanto concerne le caratteristiche di manutenzione e finitura dell'immobile, si rileva che il sopralluogo eseguito ha permesso di evidenziare un buono stato di manutenzione e conservazione, con finiture di epoche diverse a seguito dei vari interventi di manutenzione e rinnovamento.

Dall'esterno l'abitazione è intonacata al civile con un colore ocra chiaro e con serramenti esterni in legno colore verde salvia, i caminamenti esterni a ridosso dell'abitazione sono in pietra. All'interno dell'abitazione la parte abitativa zona giorno e notte è tutta pavimentata in parquet di legno, tutti i serramenti interni sono in legno, tutte le pareti interne sono intonacate e pitturate, il bagno è completo dei sanitari, lavabo, water, bidet e vasca da bagno. La scala interna del piano seminterrato è rivestita in marmo rosso, tutto il piano è piastrellato con mattonelle di piccolo formato che richiamano il cotto. Il bagno del seminterrato è completo dei sanitari lavabo, water, bidet e doccia.

La taverna (ex garage) è pavimentata in cotto, il soffitto è stato controsoffittato con travi e tavole in legno, le pareti sono state rivestite in pietra, nella parete est è stato realizzato un grande caminetto, alla taverna si accede anche dal giardino esterno attraverso la vetrata posta sulla parete ovest della casa.

Scendendo nel piano interrato la scala è rivestita in marmo rosso, la cantina è pavimentata con lastre di marmo, il garage è pavimentato in cemento liscio, il portone di accesso è in legno ed è motorizzato.

La tettoia esterna in muratura, ha le pareti intonacate con intonaco rustico colorato, il tetto è in legno con tavole in cotto e manto di copertura in coppi, è pavimentata in cemento stagiato e in parte con tavole in cotto. L'impianto di riscaldamento della casa è costituito da radiatori a lamelle e da caldaia a gas GPL, l'impianto è stato integrato con impianto solare termico.

Si segnala la presenza di una tettoia in legno abusiva utilizzata come legnaia e deposito, costruita a ridosso del lato est della tettoia autorizzata, si segnala la presenza di una pompeina in legno non autorizzata costruita a ridosso dell'abitazione sul lato ovest nella zona ingresso, viste le dimensioni e lo stato precario delle strutture abusive si consiglia la demolizione.

La planimetria catastale individua correttamente tutti gli ambienti ad eccezione della planimetria del garage (mn.846 sub.3) dove è stata ricavata la taverna.



Si precisa che trattasi di difformità di scarsa rilevanza che non incide sulla rendita catastale ma richiede un aggiornamento della planimetria catastale.

Descrizione generale Magazzino mn.1422 sub.2 – mn. 846 sub.7

Il fabbricato è posto su un livello più basso dell'abitazione principale, è ridosso del ingresso carraio, è una costruzione in calcestruzzo con tetto in lastre di cemento a due falde, trattasi di un magazzino utilizzato per il deposito di attrezzi per edilizia e ricovero mezzi con un superficie di circa 137,75mq, si accede dal esterno dal area scoperta attraverso il portone posto sul lato nord, all'interno del magazzino oltre all'area deposito sono stati ricavati due uffici un bagno e un piccolo soppalco sopra gli uffici.

Esternamente le pareti sono intonate, mentre internamente sono pitturate, il magazzino è pavimentato in cemento liscio mentre gli uffici hanno piastrelle di colore chiaro, i serramenti sono eterni e interni sono in legno.

Le planimetrie catastali individuano correttamente tutti gli ambienti (mn.1422 sub.1-mn.846 sub.7) si consiglia l'aggiornamento della planimetria per accorpamento della due planimetrie in un unica scheda catastale.

Descrizione generale Area scoperta pertinenza abitazione mn.846 sub.8 – mn.1422 – mn.1417-1416-1415-1423

I mappali indicati identificano area scoperta di pertinenza ai fabbricati utilizzata in parte come giardino, l'area è stato oggetto di progettazione e studio delle sistemazioni esterne per la realizzazione dei percorsi carrai e pedonali, area scoperta di pertinenza al netto dei fabbricati è circa 2800mq ha una forma irregolare, è delimitata con una recinzione e ha un unico ingresso carraio da sud da via appocastello, per compensare la forte pendenza sono stati realizzati dei salti quota con muretti lavorati a sasso faccia vista che delimitano il vialetto d'ingresso, le aree di manovra sono pavimentate in calcestruzzo lavorato, mentre area verde il giardino è piantumata con ulivi nella zona a sud più bassa ed esposta al sole mentre a ridosso dei fabbricati ci sono diverse piante ornamentali.

Descrizione generale Area scoperta esterna strada mn.1014-1018

I mappali indicati e identificano una porzione della strada via appocastello è un area di 55mq a difronte dell'ingresso carraio dell'abitazione, area risulta asfaltata, dette mappali sono parte parte del compendio immobiliare



Descrizione generale Terreno agricolo mn.106

I mappale identifica un terreno agricolo a bosco l'area dista circa 500 ml in linea d'aria dall'abitazione, si trova su una zona impervia alle pendici del Monte Grappa, trattasi di un terreno utilizzato per la raccolta della legna attualmente in stato di abbandono, il terreno è raggiungibile attraverso un sentiero non percorribile con mezzi, è totale abbandono , il terreno è posto ad una quota 450m slm sul lato sud a 500m slm sul confine a nord con un dislivello di 50m da nord a sud, ha la forma di quadrilatero scaleno con dimensioni circa 20ml per 80ml, si è potuto identificare il terreno dalle foto aerea e dalla sovrapposizione con la mappa catastale. Cio considerato, la posizione, la dimensione, la pendenza del terreno si è valutato non di creare un lotto assestante ma di considerarlo parte del compendio immobiliare in quanto il bene ha un lavoro economico molto relativo.

2) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE

I beni formanti il lotto unico sono nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione .

Le pareti interne della abitazione da ridipingere cosi i serramenti esterni gli scuri in legno necessitato di una manutezione ordinaria. Tutti gli impianti necessitano di una verifica di funzionalità e di sicurezza.

3) IMPIANTI

Abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto riscaldamento con caldaia a gas gpl ;
- impianto idrico-sanitario
- impianto fognario ;
- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva ,

Magazzino è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non



sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

4) SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

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

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

ABITAZIONE E PERTINENZE mn.846 sub.6-3-5-8		
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie x indice</i>	<i>Superf. Commerciale m²</i>
Abitazione piano rialzato (9,45x9,00)+(10,45x6,40)- (1,45x3,25)-(1,50x2,80)	143,01 m ² x 1,00	143,01
Portico ingresso (1,50x2,80) Terrazzino cucina (3,25x2,15)	11,19 m ² x 0,25	2,79
Abitazione piano seminterrato (9,45x9,00)+(10,45x6,40)	151,93m ² x 0,50	75,96
Abitazione piano interrato (5,20x7,60)+(7,80x4,20)	68,43m ² x 0,50	34,21
Tettoia (5,00x16,70)+(2,60x11,10)	112,36m ² x 0,50	56,18
Area scoperta esclusiva (70+1519+32+16+4)	1641,00m ² x 0,15	242,10
Totale superficie commerciale		554,25

MAGAZZINO mn.1422 sub.1 – mn 846 sub.7



<i>Descrizione</i>	<i>Superficie x indice</i>	<i>Superf. Commerciale m²</i>
Magazzino (10,00x15,00)	150,00 m ² x 1,00	150,00
Soppalco zona uffici (5,30x8,75)	46,37 m ² x 0,25	23,18
Area scoperta esclusiva (1142+19)	1161,00m ² x 0,15	174,15
Totale superficie commerciale		347,33

Area scoperta esterna porzione strada mn.1014-1018		
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie x indice</i>	<i>Superf. Commerciale m²</i>
Terreno	55,00 m ² x 1,00	55
Totale superficie commerciale		55,00

TERRENO AGRICOLO mn.106		
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie x indice</i>	<i>Superf. Commerciale m²</i>
Terreno bosco	1614,00 m ² x 1,00	1614
Totale superficie commerciale		1614,00

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

LOTTO UNICO

Per la quota della piena proprietà

Comune di Borso del Grappa Via Appocastello n.27 ,

catasto fabbricati foglio 10 sez. B

- **m.n. 846 sub.6** cat. A/7, cl. 1, vani 9 R.C. € 790,18 - **abitazione**
- **m.n. 846 sub.3** cat. C/6, cl. 2, sup.47mq R.C. € 790,18 - **garage**
- **m.n. 846 sub.5** cat. F/5, sup.70mq - **lastrico solare**
- **m.n. 846 sub.8** cat. F/1, sup.1519mq - **area scoperta**
- **m.n. 846 sub.7** cat. C/2, cl. 1, sup.18mq R.C. € 27,89 - **deposito porz.**
- **m.n. 1422 sub.1** cat. C/2, cl. 1, sup.134mq R.C. € 207,62 - **deposito porz.**



- **m.n. 1422 sub.2** cat. F/1, cl. 1, sup.1142mq - **area scoperta**
- **m.n. 1423** cat. F/1, sup.19mq - **area scoperta**
- **m.n. 1415** cat. F/1, sup.32mq - **area scoperta**
- **m.n. 1416** cat. F/1, sup.16mq - **area scoperta**
- **m.n. 1417** cat. F/1, sup.4mq - **area scoperta**

Per la quota della piena proprietà

Comune di Borso del Grappa **catasto terreni foglio 22**

- **m.n. 1014** qualità **prato arbor.** , cl.02 sup.18mq R.D. € 0,07
- **m.n. 1018** qualità **prato arbor.** , cl.02 sup.37mq R.D. € 0,12

Per la quota della piena proprietà

Comune di Borso del Grappa **catasto terreni foglio 20**

- **m.n. 106** qualità **pascolo** , cl.02 sup.1614mq R.D. € 2,50

L'ufficio anagrafe del comune di Borso del Grappa certifica che abitazione in via Appocastello n.27 è la residenza del **Esecutato**, dalle ricerche fatte presso l'agenzia delle Entrate di Treviso non risulta registrato nessun contratto di locazione o comodato in essere. Si allega alla presente relazione certificato di stato famiglia dei residenti, comunicazione Agenzia delle Entrate (**allegato 5**).

ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

LOTTO UNICO

Per la quota della piena proprietà

Comune di Borso del Grappa Via Appocastello n.27 ,

catasto fabbricati foglio 10 sez. B

- **m.n. 846 sub.6** cat. A/7, cl. 1, vani 9 R.C. € 790,18 - **abitazione**
- **m.n. 846 sub.3** cat. C/6, cl. 2, sup.47mq R.C. € 790,18 - **garage**
- **m.n. 846 sub.5** cat. F/5, sup.70mq - **lastrico solare**
- **m.n. 846 sub.8** cat. F/1, sup.1519mq - **area scoperta**
- **m.n. 846 sub.7** cat. C/2, cl. 1, sup.18mq R.C. € 27,89 - **deposito porz.**
- **m.n. 1422 sub.1** cat. C/2, cl. 1, sup.134mq R.C. € 207,62 - **deposito porz.**



- **m.n. 1422 sub.2** cat. F/1, cl. 1, sup.1142mq - **area scoperta**
- **m.n. 1423** cat. F/1, sup.19mq - **area scoperta**
- **m.n. 1415** cat. F/1, sup.32mq - **area scoperta**
- **m.n. 1416** cat. F/1, sup.16mq - **area scoperta**
- **m.n. 1417** cat. F/1, sup.4mq - **area scoperta**

Per la quota della piena proprietà

Comune di Borso del Grappa **catasto terreni foglio 22**

- **m.n. 1014** qualità **prato arbor.** , cl.02 sup.18mq R.D. € 0,07
- **m.n. 1018** qualità **prato arbor.** , cl.02 sup.37mq R.D. € 0,12

Per la quota della piena proprietà

Comune di Borso del Grappa **catasto terreni foglio 20**

- **m.n. 106** qualità **pascolo** , cl.02 sup.1614mq R.D. € 2,50

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare non fanno parte di un contesto condominiale, non vi sono pendenze di spese condominiali a carico degli immobili in oggetto.

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

Per la quota della piena proprietà

Comune di Borso del Grappa Via Appocastello n.27 ,

catasto fabbricati foglio 10 sez. B

- **m.n. 846 sub.6** cat. A/7, cl. 1, vani 9 R.C. € 790,18 - **abitazione**
- **m.n. 846 sub.3** cat. C/6, cl. 2, sup.47mq R.C. € 790,18 - **garage**
- **m.n. 846 sub.5** cat. F/5, sup.70mq - **lastrico solare**
- **m.n. 846 sub.8** cat. F/1, sup.1519mq - **area scoperta**
- **m.n. 846 sub.7** cat. C/2, cl. 1, sup.18mq R.C. € 27,89 - **deposito porz.**
- **m.n. 1422 sub.1** cat. C/2, cl. 1, sup.134mq R.C. € 207,62 - **deposito porz.**
- **m.n. 1422 sub.2** cat. F/1, cl. 1, sup.1142mq - **area scoperta**
- **m.n. 1423** cat. F/1, sup.19mq - **area scoperta**
- **m.n. 1415** cat. F/1, sup.32mq - **area scoperta**
- **m.n. 1416** cat. F/1, sup.16mq - **area scoperta**
- **m.n. 1417** cat. F/1, sup.4mq - **area scoperta**



A seguito di accesso atti agli archivi del Comune di Borso del Grappa si è potuto accertare che il fabbricato e le porzioni immobiliari del presente atto risulta autorizzati dai i seguenti titoli edilizi autorizzativi :

relativi al mn.846 sub.6-3-5 (abitazione)

- Licenza edilizia n.830 del 10/03/1976 ;
- Abitabilità n.830 del 06/01/1983 ;
- Concessione in Sanatoria n.831 del 19/02/1988 ;
- Autorizzazione n.32 del 31/07/1989 costruine muro di contenimento ;
- Concessione Edilizia n.469 del 19/10/1990 sistemazioni esterne area scoperta;
- Concessione Edilizia n.1048 del 04/09/1993 ;
- Denuncia di Inizio Attività n.37/2007 del 18/101/2007 Pannelli Solari ;

relativi al mn.1422 sub.1 - mn.846 sub.7 (Magazzino)

- Concessione edilizia n.84 in data 12/09/1988 ;
- Variante Concessione edilizia n.208 in data 20/06/1989 ;
- Agibilità n.84 del 10/02/1990 ;

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

Con riferimento all'unità immobiliare in oggetto:

relativi al mn.846 sub.6-3-5 (abitazione)

Su base dei grafici di progetto autorizzati, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è conforme allo stato autorizzato dal Comune di Borso del Grappa.

Si segnala che in sede del sopralluogo si sono riscontrate delle difformità interne tra i grafici autorizzati e la planimetria catastale nel piano seminterrato il cambio uso e trasformazione del garage in taverna così nella planimetria catastale è indentificata come mn.846 sub.3.

Si segnala la presenza di una tettoia in legno abusiva utilizzata come legnaia e deposito, costruita a ridosso del lato est della tettoia autorizzata inoltre si segnala presenza di una pompeina non autorizzata costruita a ridosso dell'abitazione sul lato ovest nella zona ingresso.

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



DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Comune di Borso del Grappa Via Appocastello n.27 ,

catasto fabbricati foglio 10 sez. B

m.n. 846 sub.6-3-5-8-7

m.n. 1422 sub.1-2

m.n. 1423 – 1415 – 1416 – 1417

catasto terreni foglio 22 m.n. 1014 - 1018

catasto terreni foglio 20 m.n. 106

Il Piano degli Interventi del Comune di Borso del Grappa classifica l'area in cui sorge il fabbricato e area e mappali di pertinenza in Zona C1-1 - Zona residenziale di completamento regolamentate ai sensi dall'art.42 , e classifica il terreno agricolo in Zona E - Zona Agricole regolamentate ai sensi dall'art.61 , inoltre tutto compendio immobiliare rivade ai sensi dell'art.63 in area a Vincolo Paesaggistico.

Art. 42 – Zone residenziali di completamento (estratto)

Comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate che non presentano carattere storico e pregio ambientale per le quali si prevede il completamento mediante nuova edificazione, l'ampliamento e ristrutturazione degli edifici esistenti.

Destinazioni d'uso: valgono le norme previste dall'articolo 40. (Zone Residenziali)

Modi di intervento: il P.I. si attua a mezzo di I.E.D

Tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria preesistente. Ampliamento, sostituzione edilizia, nuova edificazione nel rispetto degli indici fondiari di zona.

Zone di completamento residenziale C1.1

If = indice di edificabilità fondiaria = 0,8 mc/mq

H = 6,50 ml

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.I., è consentito l'ampliamento per un massimo di 150 mc ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario e funzionale, anche in deroga dell'indice di fabbricabilità fondiaria, purché nel rispetto dei limiti di zona.

Nella sottozona C1.3/2 di Borso, all'interno dell'ambito assoggettato a U.M.I., è fatto obbligo di ricavare un'area a verde pubblico in continuità a quella esistente, fino al limite sud della sottozona di superficie non inferiore a 750 mq.



Art. 61 - Z.T.O. di tipo E : Zone agricole - Disciplina generale (estratto)

1. La zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli.

La tutela e l'edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178/2004 e s.m.i. nonché dalle presenti norme in conformità alle disposizioni di cui agli artt. 34 e 35 delle Norme Tecniche del P.A.T..

2. Destinazioni ammesse

1. Fatte salve eventuali indicazioni relative a specifici ambiti contenute nelle presenti N.T.O., nelle aree agricole sono consentite, in via generale, le destinazioni d'uso ammesse dalla L.R.

11/04; destinazioni diverse sono consentite soltanto se indicate puntualmente per i fabbricati oggetto di tutela e/o edifici non più funzionali alla conduzione del fondo.

2. Possono essere ammesse attività integrative del reddito agricolo quali l'offerta di servizi ambientali, didattici, ricreativi (maneggio, assistenza mountain bike, ecc.), nonché attività in grado di configurare un modello alternativo di ospitalità fondato sul concetto di "albergo diffuso" basato sulla presenza di bed & breakfast, beauty farm, agriturismi e strutture assimilabili finalizzate alla promozione delle eccellenze enogastronomiche e delle peculiarità ambientali e culturali del territorio.

Art. 63 – Vincoli (estratto)

Il P.A.T. individua nella tav. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" i vincoli derivanti dalle specifiche leggi di settore e dalle norme della pianificazione territoriale sovraordinata e precisamente:

- Vincolo Paesaggistico D.lgs n. 42/2004 – bellezze panoramiche, art. 136 comma 1 lett.d);
- Vincolo Paesaggistico D.lgs n. 42/2004 – corsi d'acqua, art. 142 comma 1 lett.c);
- Vincolo Paesaggistico D.lgs n. 42/2004 – zone boscate, art. 142 comma 1 lett.g);
- Vincolo Paesaggistico D.lgs n. 42/2004 – ambiti montani superiori ai 1600 metri, art. 142 comma 1 lett. d);

(si allegano elaborati Estratto mappa e norme del P.I. **allegato 7** alla presente relazione)



PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI

Per la quota della piena proprietà

Comune di Borso del Grappa Via Appocastello n.27 ,

catasto fabbricati foglio 10 sez. B

- **m.n. 846 sub.6** cat. A/7, cl. 1, vani 9 R.C. € 790,18 - **abitazione**
- **m.n. 846 sub.3** cat. C/6, cl. 2, sup.47mq R.C. € 790,18 - **garage**
- **m.n. 846 sub.5** cat. F/5, sup.70mq - **lastrico solare**
- **m.n. 846 sub.8** cat. F/1, sup.1519mq - **area scoperta**
- **m.n. 846 sub.7** cat. C/2, cl. 1, sup.18mq R.C. € 27,89 - **deposito porz.**
- **m.n. 1422 sub.1** cat. C/2, cl. 1, sup.134mq R.C. € 207,62 - **deposito porz.**
- **m.n. 1422 sub.2** cat. F/1, cl. 1, sup.1142mq - **area scoperta**
- **m.n. 1423** cat. F/1, sup.19mq - **area scoperta**
- **m.n. 1415** cat. F/1, sup.32mq - **area scoperta**
- **m.n. 1416** cat. F/1, sup.16mq - **area scoperta**
- **m.n. 1417** cat. F/1, sup.4mq - **area scoperta**

Per la quota di un 1 / 2 della piena proprietà

Comune di Borso del Grappa **catasto terreni foglio 22**

- **m.n. 1014** qualità **prato arbor.** , cl.02 sup.18mq R.D. € 0,07
- **m.n. 1018** qualità **prato arbor.** , cl.02 sup.37mq R.D. € 0,12

Per la quota della piena proprietà

Comune di Borso del Grappa **catasto terreni foglio 20**

- **m.n. 106** qualità **pascolo** , cl.02 sup.1614mq R.D. € 2,50

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

- **Atto di Donazione** del 29/04/1976 repert. n. 629 Racc.nr. 353 del Notaio Helio Perotti di Crespano del Grappa.
- **Atto di Donazione** del 17/10/1984 repert. n. 2062 Racc.nr. 301 del Notaio Marcello Monego di Crespano del Grappa.
- **Atto di Compravendita** del 27/04/1989 repert. n. 13388 del Notaio Francesco Imperato di Crespano del Grappa .

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



VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Criteria generali e valutazioni

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

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

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

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.I., delle servitù attive e passive, con riferimento ai singoli lotti.

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

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

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

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

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



Per la quota della piena proprietà

Comune di Borso del Grappa Via Appocastello n.27 ,

catasto fabbricati foglio 10 sez. B

- **m.n. 846 sub.6** cat. A/7, cl. 1, vani 9 R.C. € 790,18 - **abitazione**
- **m.n. 846 sub.3** cat. C/6, cl. 2, sup.47mq R.C. € 790,18 - **garage**
- **m.n. 846 sub.5** cat. F/5, sup.70mq - **lastrico solare**
- **m.n. 846 sub.8** cat. F/1, sup.1519mq - **area scoperta**
- **m.n. 846 sub.7** cat. C/2, cl. 1, sup.18mq R.C. € 27,89 - **deposito porz.**
- **m.n. 1422 sub.1** cat. C/2, cl. 1, sup.134mq R.C. € 207,62 - **deposito porz.**
- **m.n. 1422 sub.2** cat. F/1, cl. 1, sup.1142mq - **area scoperta**
- **m.n. 1423** cat. F/1, sup.19mq - **area scoperta**
- **m.n. 1415** cat. F/1, sup.32mq - **area scoperta**
- **m.n. 1416** cat. F/1, sup.16mq - **area scoperta**
- **m.n. 1417** cat. F/1, sup.4mq - **area scoperta**

Comune di Borso del Grappa catasto terreni foglio 22

- **m.n. 1014** qualità **prato arbor.** , cl.02 sup.18mq R.D. € 0,07
- **m.n. 1018** qualità **prato arbor.** , cl.02 sup.37mq R.D. € 0,12

Comune di Borso del Grappa catasto terreni foglio 20

- **m.n. 106** qualità **pascolo** , cl.02 sup.1614mq R.D. € 2,50

ABITAZIONE E PERTINENZE mn.846 sub.6-3-5-8			
Sup. commerciale mq	Euro al mq	Indice di vetusta	Valore di mercato
554,25	€ 1.400,00	0,80%	€ 620.760,00
Valore di Mercato			€ 620.760,00
Ai fini della valutazione dell'immobile si fanno presenti le seguenti penalità da detrarre :			
Manutenzione opere di pittore interno ed esterno			-€ 4.500,00
Manutenzione serramenti esterni			-€ 2.500,00
Manutenzione impianto termico			-€ 1.500,00
Manutenzione e verifica impianto elettrico			-€ 1.000,00
Stima delle spese tecniche Sanatoria aggiornamento catastale			-€ 5.000,00
Valore di Mercato dedotto delle penalità			€ 606.260,00



MAGAZZINO mn.1422 sub.1 – mn 846 sub.7			
Sup. commerciale mq	Euro al mq	Indice di vetusta	Valore di mercato
347,33	€ 390,00	0,80%	€ 108.366,96
Valore di Mercato			€ 108.366,96

INGRESSO mn.1014 - 1018			
Sup. commerciale mq	Euro al mq	Riduzione del 20% quota tra 300 e 500m slm	Valore di mercato
55,00	€ 6,50	0,00%	€ 357,50
Valore di Mercato			€ 357,50

TERRENO AGRICOLO mn.106			
Sup. commerciale mq	Euro al mq	Riduzione del 20% quota tra 300 e 500m slm	Valore di mercato
1614,00	€ 1,90	-0,20%	€ 2.453,28
Valore di Mercato			€ 2.453,28

Calcolo valore di mercato della quota di proprietà di 1/2 mn.1014 -1018			
Valore di mercato del intera proprietà	Quota di proprietà	Valore quota residua 1/2	Valore quota esecutata 1/2
€ 357,50	50/100	€ 178,75	€ 178,75

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerato che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto alla vendita nel libero mercato per l'assenza delle garanzie e vizi del bene venduto, si ritiene opportuno abbattere il prezzo a base d'asta del -10%.

VALORE DI BASE COMPENDIO	€ 717.437,74
abbattimento -10% per vendita forzata	<u>-71.743,77</u>
VALORE BASE	€ 645.693,97

apportati gli opportuni arrotondamenti **€ 645.000,00** (seicentoquarantacinquemila/00)



Allegati:

- Allegato 1 Estratto di mappa, visure catastali, planimetrie catastali ;**
- Allegato 2 Atto di provenienza ;**
- Allegato 3 Certificazione ipotecaria ;**
- Allegato 4 Atto di pignoramento immobiliare ;**
- Allegato 5 Certificato di stato famiglia, lettera Agenzia entrate ;**
- Allegato 6 Autorizzazioni edilizie ;**
- Allegato 7 Estratto PI e Norme Tecniche Operative ;**
- Allegato 8 Documentazione fotografica dei beni ;**
- Allegato 9 Scheda sintetica ;**
- Allegato 10 cd-rom elaborato peritale e allegati ;**

Fonte, il 23/08/2022

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

