

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Leonardo Bianco

UDIENZA DEL 14/01/2026

Esecuzione Immobiliare n. 318/2024

a carico della ditta:

1) **Esecutato 1** per la quota di 1/1 di proprietà

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Fabio Zane, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1695 con studio in Treviso, Viale G.G. Felissent n. 35, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 29 maggio 2025 dal sig. G.E. Dott. Leonardo Bianco, del Tribunale di Treviso, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 30 maggio 2025, nella causa di esecuzione immobiliare n. 318/2024 promossa da: [REDACTED]

Quesito	Pag.	2
Premesse / determinazione dei lotti	Pag.	2
1 – Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
2 – Descrizione catastale degli immobili	Pag.	4
3 – Confini	Pag.	5
4 – Atto di provenienza	Pag.	5
5 – Trascrizioni ed Iscrizioni	Pag.	5
6 – Servitù riscontrate	Pag.	7
7 – Aggiornamenti delle verifiche	Pag.	7



8 – Descrizioni degli immobili	Pag. 7
9 – Attestato Prestazione Energetica	Pag. 10
10 – Disponibilità degli immobili	Pag. 10
11 – Accertamento della destinazione urbanistica	Pag. 11
12 – Potenzialità edificatoria residua	Pag. 11
13 – Verifica della conformità urbanistica	Pag. 11
14 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	Pag. 12
15 – Rapporti Dare/Avere Condominio	Pag. 14
16 – Metodi di stima	Pag. 14
17 – Valutazione degli immobili	Pag. 16

*** **

QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 318/24 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un condominio diviso in 6 unità residenziali, quattro al piano terra con ingresso indipendente e piccola area scoperta privata e due al piano primo serviti da vano scale comune, oltre a sei locali garage al piano interrato serviti da rampa comune in cls, ubicato in Comune di Vedelago, località Carpenedo, in via Gobette al civico 7/B int. 2

*- **appartamento** al piano terra di complessivi circa 74,50 mq lordi, con accesso da **area scoperta esclusiva** di mq 29,00 catastali e dal piano interrato, tramite vano scale interno, dotato di terrazzino di ca. mq 8,00 e ripostiglio, disimpegno e lavanderia al Piano interrato di ca. mq 44,00 lordi.*



- **posto auto coperto di pertinenza (garage)** al piano interrato di circa 27,70 mq lordi complessivi con accesso dall'interno tramite disimpegno e rampa di scale e dall'esterno dall'area di manovra comune tramite rampa in cls; oltre alla quota di comproprietà sui beni comuni ex art.1117 e seg. del C.C., ed in particolare sull'area scoperta e rampa ed area di manovra .

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente ed a parere dello scrivente, sono riconducibili ad un unico lotto

1) **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale presso il Comune di Vedelago ed all'Agenzia delle Entrate - catasto, ha contattato il Custode Giudiziario, responsabile di zona di I.V.G, il quale comunicava la data del 24/10/2025 per il sopralluogo con l'esecutato che si è dimostrato collaborativo. In tale data si procedeva all'accesso definendo le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica. Si è inoltre provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate nel merito della presenza o meno di eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere ed infine è stato richiesto all'esecutato se esistesse un regolamento di condominio e/o un amministratore. Lo stesso ha prodotto delle tabelle millesimali per le spese comuni dichiarando l'assenza di amministratore.

Osservazioni alla documentazione agli atti: Si evidenzia che i subalterni individuanti i beni comuni BCNC (compiutamente descritti al cap.2) risultano



indicati nel pignoramento in modo generico.

2) **DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data del 05/06/2025, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO UNICO (all. n. 01.1 visure al C.F. e all. 01.2 planimetrie catastali)

Bene 1

C.F. Comune di Vedelago sez. G fg. 1

mapp. 562 sub 9 graffato con 562 sub 10 cat. A/2 cl. 2, vani 4,5 – sup. cat. 117 mq, totale escluse aree scoperte mq 112, R.C.€ 441,57 – via S. Fil. Neri piano S1-T – **appartamento ed area scoperta esclusiva**

Bene 2

C.F. Comune di Vedelago sez. G fg. 1

mapp. 562 sub 18 cat. C/6 cl. U, consistenza mq 25 – sup. cat. 28 mq, R.C.€ 73,60 – via S. Fil. Neri – Piano S1 – **posto auto (Garage)**

Oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ed ai sensi dell'art. 1117 del C.C ed in particolare:

- ***mapp. 562 sub1 BCNC ai sub 4,7,9,11 e dal sub14 al sub21 (area scoperta di mq.175)***
- ***mapp.562 sub3 BCNC ai sub 4,7,9,11 e dal sub 14 al sub21 (area scoperta di mq. 23)***
- ***Su tali BNCN come indicato nell'atto di provenienza (All.n.04) alle unità esegutate compete la quota di 1/6.***

Si evidenzia che l'attuale toponomastica è Via Gobette n.7/b int 2

(all. n. 01.3 elaborato plan. ed elenco subalterni; all.01.4 visure BCNC)



Gli attuali intestatari catastali e proprietari sono:

Esecutato 1 per la quota di 1/1 di proprietà

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mapp. 562 su cui insiste il complesso, è altresì censito al CT foglio 53 mapp. 562 Ente urbano di mq. 1.006 (**all. n. 02 visura C.T.**).

3) DESCRIZIONE CONFINI

Il compendio confina a nord con i mapp.li 557 e 535, ad est con il mapp.le 555, a sud ed ovest con il mapp.le 607.

L'appartamento sub 9 graffato con il sub10 al PT confina a nord con il sub 3, ad est con i sub 3 e 2, a sud con vuoto su piano sottostante (PS1) e ad ovest con i sub 11 e 12; al piano sottostrada confina a nord con terrapieno, a est con i sub 7 e 17, a sud con i sub 2 e 18 e ad ovest con il sub 19.

Il Garage sub 18 al PS1 confina a nord con il sub 9, ad est con i sub 9 e 2, a sud con corsia di manovra sub 1 e ad ovest con sub 19.

(all. n. 01.3 elaborato planimetrico- all.to 03 estratto mappa)

4) ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutato con **atto di compravendita** in data 04 agosto 2015 rep. n. 423 Notaio Costanza INNOCENTI notaio in Montebelluna, ivi reg. il 05/08/2015 al n.5697 serie 1T, trascritto a Treviso il 06/08/2015 ai nn. part.16442 e gen. 23150. (**all. n. 04 copia atto**)

5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

All. n. 05.1 Elenco sintetico formalità – All. n. 05.2 certificato notarile

TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso



Esecutato 1: per la quota di 1/1 di proprietà

6) SERVITU' RISCOstrate

Nell'atto di provenienza all'art.6 vengono indicate come servitù attive e passive apparenti e non apparenti le seguenti:

- le servitù derivanti dal condominio;
- le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi;
- il diritto di passaggio, sosta e parcheggio sulle aree aventi tali destinazioni nonché di allacciamento ed uso degli impianti previsti di uso comune nella convenzione di lottizzazione in data 29.09.2000 n. 149070 di rep. Notaio Parolin di Montebelluna ivi registrato il 13.10.2000 al n. 2524 Atti Pubblici, trascritto a Treviso il 25.10.2000 ai nn. 40246/28175;
- la servitù attiva di passaggio per pedoni, mezzi ed automezzi nonché per reti tecnologiche, costituita all'art.6 dell'atto in data 17.07.2001 n. 155438 di rep. Notaio Parolin di Montebelluna ivi registrato il 24.07.2001 al n. 2257 Pubblici, trascritto a Treviso il 09.08.2001 ai nn. 33583-4-5-6/23987-8-9-90 e a quant'altro pattuito all'art.3 dello stesso atto.

7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 05.06.2025 e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 18/09/2024 come da certificato notarile allegato. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche** pertanto le medesime risultano aggiornate al 05/06/2025 come da elenco sintetico delle formalità.

8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:



Trattasi di un appartamento al piano terra, lavanderia e disbrigo e relativa autorimessa al piano interrato, oltre alle parti comuni già descritte al cap.2, facente parte di un Condominio sito in Comune di Vedelago, località Carpenedo, in via Gobette civico 7/B int.2 . Realizzato nei primi anni 2000 con struttura in latero cemento, e tetto in legno, si sviluppa su due piani fuori terra, copertura a due falde e manto di copertura in coppi per complessive 6 unità abitative (quattro al PT e due al P1) e rispettivi garage ed accessori al Ps1. Il complesso è composto da 2 blocchi uniti tra loro con vano scale comune, tetto piano di collegamento tra i due corpi principali in legno, al servizio delle due unità al piano primo e relativi garage al piano S1. L'accesso al Ps1 avviene dalla strada comunale, tramite rampa in cls comune con corsia di manovra per accedere alle pertinenze. Il compendio è interamente recintato con muretta e stanti/rete metallici, il cancello di accesso alla rampa comune ed alla corsia di manovra risulta piastrellata con betonelle, è dotato di cancello metallico motorizzato.

Nel suo assieme esternamente si presenta in discreto stato conservativo sia a livello di intonaci esterni sia a livello di lattronerie.

Non presenta evidenti segni di fessurazioni e/o cavillature od altri vizi apparenti che possano indicare criticità a livello statico; le finiture generali dell'immobile risalgono all'epoca di costruzione. **(foto dalla 01 alla 04)**

Lotto unico bene 1:

Trattasi di appartamento al **Piano Terra** con accesso da area comune su scoperto esclusivo di catastali mq. 29,00 interamente recintato con accesso pedonale tramite cancello metallico. Risulta così composto: - zona giorno con



ingresso, angolo cottura e vano scale per accedere al PS1, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e camera singola, sviluppante circa 74,50 mq lordi con altezza interna di circa 2,70 ml. In aggetto sull'area di manovra sottostante è presente un terrazzino di complessivi 8,00 mq lordi.

La zona giorno, disimpegno e bagno e vano scale sono pavimentati con piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti alle pareti dove presenti, le camere sono pavimentate in legno con evidenti segni di usura; gli infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno dotati di vetrocamera semplice e scuri in legno verniciati, portoncino di ingresso blindato. Il terrazzino ha parapetto in ringhiera metallica, pavimentato con piastrelle ceramiche. Le pareti e soffitti sono finiti con idropittura.

Al P.S1 disimpegno – con accesso al garage (**Bene2**), ripostiglio e lavanderia per complessivi mq. 44,00 lordi ca. con Hm di ml. 2,59.

I pavimenti sono rivestiti in ceramica così come i rivestimenti del locale lavanderia con la presenza di doccia e servizio igienico, gli infissi delle bocche di lupo sono in PVC e le finiture alle pareti sono realizzate con idropittura. Nel locale ripostiglio è presente un angolo cottura ed una stufa a pellet.

Nell'immobile sono presenti gli impianti: elettrico, idrico (da acquedotto), impianto di riscaldamento autonomo a gas con termosifoni in acciaio; è presente inoltre impianto di raffrescamento a split. Seppur richiesta non è stata fornita alcuna documentazione attestante la conformità degli impianti esistenti e non è stato possibile accertare il loro corretto funzionamento.

L'appartamento si presenta in sufficienti condizioni manutentive, presentando evidenti segni di muffa nelle camere da letto, dovuti principalmente alla carenza



di ventilazione dei locali e all'esposizione, parte del rivestimento della scala di accesso al Ps1 risulta sbeccato. **(foto dalla n. 04 alla 21)**

Lotto unico bene 2:

Trattasi di posto auto coperto di pertinenza al piano interrato con accesso dall'area scoperta comune tramite rampa e dotato di basculante metallico con porta pedonale inserita, sviluppa una superficie lorda di circa 27,70 mq e con altezza media di circa 2,59 ml. Internamente risulta rivestito con parete in cartongesso e coibentato. Pavimentato in ceramica è privo di divisori e dotato di impianto elettrico. L'accesso al disimpegno al vano scale avviene attraverso porta REI. **(foto n. 22,23 e 24)**

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veduggio non è stato rinvenuto alcun Certificato Energetico. Allegato all'atto di provenienza risulta però un Attestato di Prestazione Energetica redatto il 08/07/2015 e quindi appena scaduto in cui viene attribuita la classe "C" all'immobile in oggetto **(vedi all. n. 04)** Considerata la consistenza degli immobili, il loro stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ipotizza che gli stessi possano avere costi di gestione energetica **nella media e che tale attribuzione possa essere attendibile.** L'attestato di prestazione energetica non risulta a carico della Procedura Esecutiva.

10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.



Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, vedi comunicazione prot. n. 149412 del 1/07/2025, la stessa dichiara **che non risultano** contratti di locazione e/o di comodato. **(all. n.06).**

11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Vedelago)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Vedelago all'interno della **ZTO C.2** disciplinata dall'art. 34 e 35 delle NTO vigenti. Dalla carta dei vincoli e servitù risulta che gli immobili rientrano nel perimetro del Centro Abitato (art. 64 NTO) ed in fascia di rispetto aeroportuale zona 7 e 9 (art.68 NTO).

(all. n. 07 Estratto tavola PI, carta dei vincoli e Norme Tecniche)

12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria residua.

13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Vedelago)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati:

- **Concessione Edilizia n. 11** del 06/02/2002 – prat. n. 284/2001 per la costruzione di fabbricato residenziale a 6 alloggi **(All. n. 08.1)**
- **Permesso di costruire in variante n. 145** del 15/07/2003 – prat. n. 284/2001 (variante alla CE n. 11/02) **(All. n. 08.2 e grafici)**
- Certificato di **abitabilità / agibilità n. 085/2003** del 08/09/2003 **(all. n. 08.3)**



14) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Premesso: *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. **Tutto ciò premesso:***

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, tenendo conto delle tolleranze previste



dall'art. 34bis del DPR 380/2001 modificato recentemente con il D.L. 69/2024 convertito dalla Legge n. 105/2024.

Dal raffronto evidenziato nella tavola comparativa allegata (**all. n. 09**), sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) lievi spostamenti di alcune tramezze interne;
- 2) minime riduzioni di alcuni fori finestra (difformità prospettiche) che non pregiudicano il rispetto dei rapporti aero-illuminanti;

Sentiti nel merito i tecnici del Comune, gli stessi confermavano la necessità di provvedere ad una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36bis ipotizzando il versamento della sanzione minima di € 1.032,00 salvo più esatti in sede di istruttoria della pratica (comma 5 dello stesso articolo), oltre alla necessità di dimostrare le tolleranze esecutive di cui all'art. 34bis. Cautelativamente, si può prevedere un costo per le spese tecniche (quali rilievo, predisposizione pratica, elaborati grafici, relazioni, allegati vari) di circa € 2.500,00, comprensivi di diritti di segreteria. Inoltre sarà necessario aggiornare le planimetrie catastali ipotizzando una spesa di circa € 600,00 (compresi i diritti), con particolare attenzione nel correggere l'altezza del piano primo sottostrada indicata in 2,50 ml, diversamente da quanto indicato nei progetti assentiti.

Complessivamente si ipotizza un costo totale di circa € **4.100,00** salvo più esatti in sede di istruttoria ed oltre oneri di legge.

* * * * *

In sede di sopralluogo si è riscontrato inoltre il tamponamento del basculante al piano interrato e l'uso improprio del garage adibito a camera da letto. Tale situazione non è ammissibile ai fini edilizi/urbanistici in quanto in contrasto con



le normative del settore e pertanto sarà necessario il ripristino di quanto indicato nelle tavole grafiche depositate in Comune.

Si prevede in via prudenziale un costo di circa € 500,00 a corpo per la rimozione del tamponamento del basculante e il ripristino dello stato dei luoghi.

15) RAPPORTO DARE / AVERE CON CONDOMINIO

L'esecutato, in sede di sopralluogo, comunicava allo scrivente che il condominio non aveva nominato alcun amministratore in quanto non previsto dalla legge. Lo stesso dichiarava poi che le spese di condominio sono riconducibili al solo consumo di corrente elettrica delle parti comuni e alle manutenzioni ordinarie delle stesse, specificando:

- le spese medie annue di gestione ordinarie risultano di qualche centinaio di euro l'anno per l'unità in oggetto;
- non risultano spese arretrate;
- risultano delle tabelle millesimali che così si riassumono:
 - civico 7/B int. 2: mill. 201,92 / 1.000,00

(all. n. 10 documentazione fornita)

16) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

16a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende



necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e in particolare:

16b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato per beni simili, risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte anche telematiche e comparabili di recente compravendita in zona. Si evidenziano nel caso in esame, quali elementi incrementali la sua ubicazione in zona residenziale nella frazione di Carpenedo nell'immediate vicinanze di Fossalunga (2km ca) e Vedelago (5km ca.), con la presenza di plesso scolastico, farmacia, locali di culto, vendita alimentari risultando; la sua ubicazione al piano terra con accesso indipendente da area comune, la presenza dell'ampio garage all'interrato, la facilità di parcheggio nell'area pubblica limitrofa, il discreto stato manutentivo esterno del complesso e dell'appartamento, non ultimo il risveglio di mercato negli ultimi tempi per realtà simili. Gli elementi decrementali risultano la vetustà del fabbricato mai oggetto di riqualificazione, la necessità di provvedere a pratica in sanatoria e variazione catastale soprattutto per quanto riscontrato nel precedente capitolo 14 riguardo all'autorimessa.

16c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata). Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto



di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi**. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

17) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al cap. precedente comma 16, integrate con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

LOTTO UNICO

Bene 1: C.F. Comune di Vedelago sez. G fg. 1

mapp. 562 sub 9 graffato con 562 sub 10 cat. A/2 cl. 2, vani 4,5 – sup. cat. 117 mq, totale escluse aree scoperte mq 112, R.C.€ 441,57 – via S. Fil. Neri piano S1-T – **appartamento ed area scoperta esclusiva**

Bene 2: C.F. Comune di Vedelago sez. G fg. 1

mapp. 562 sub 18 cat. C/6 cl. U, consistenza mq 25 – sup. cat. 28 mq, R.C.€ 73,60 – via S. Fil. Neri – Piano S1 – **posto auto (Garage)**

nei valori viene ricompresa la quota di comproprietà sulle parti comuni

Rapporti mercantili:

appartamento e posto auto – piena proprietà

sup. comm. appar. PT mq $74,50 \times 1,00 = 74,50$ mq

sup. comm. terrazza mq $8,00 \times 0,30 = 2,40$ mq

sup. comm. locali PS1 mq $44,00 \times 0,50 = 22,00$ mq

sup. comm. giardino mq $29,00 \times 0,10 = 2,90$ mq



sup. comm. Garage mq 27,70 x 0,50 = 13,85 mq

Totale 115,65 mq

Valore di stima all'oggi: 115,65 mq x 1.050 €/mq = **€ 121.432,50**

A tale importo vanno detratte presuntivamente:

1) pratica sanatoria e agg. catastale € 4.100,00

2) ripristino basculante garage € 500,00

Più probabile valore di mercato all'oggi € 116.832,50

3) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% € 23.366,50

Valore vendita forzata € 93.466,00

arr.ti a € 93.500,00 (diconsi euro novantatremilacinquecento/00).

Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.

Treviso, 01/12/2025

L'E.S.

- Zane geom. Fabio –

Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01.1 Visure catastali storiche CF

All. doc. 01.2 Planimetrie catastali CF

All. doc. 01.3 Elaborato planimetrico ed elenco sub

All. doc. 01.4 Visure Beni Comuni Non Censibili

All. doc. 02 Visura catastale storica CT

All. doc. 03 Estratto di mappa

All. doc. 04 Atto di provenienza rep. 423

All. doc. 05.1 Elenco sintetico delle formalità

All. doc. 05.2 Certificato Notarile

All. doc. 06 Comunicazioni contratti Agenzia Entrate

All. doc. 07 Estratto PI, e NTO



All. doc. 08.1 C.E. n. 11 del 06/02/2002
All. doc. 08.2 PdC in variante n. 15 del 2003 ed elaborati grafici
All. doc. 08.3 Abitabilità n. 85/2003
All. doc. 09 Indicazione di massima delle difformità riscontrate
All. doc. 10 Tabelle millesimali
All.doc. 11 Documentazione fotografica

