

# TRIBUNALE DI TREVISO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. LEONARDO BIANCO

### Procedura Esecutiva R.G.E. n° 416/2022

\*\*\* \*\*

## PERIZIA

\*\*\* \*\*

### Indice

|   |    |
|---|----|
| *** **  | 2  |
| 1. Incarico   | 2  |
| 2. Quesiti  | 2  |
| 3. Introduzione alle operazioni peritali  | 2  |
| 4. Relazione notarile sostitutiva. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli | 3  |
| 5. Descrizione del contesto dove sono situati gli immobili  | 5  |
| 6. Descrizione degli immobili pignorati   | 5  |
| 7. Identificazione catastale degli immobili pignorati   | 6  |
| 8. Confini di proprietà   | 8  |
| 9. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia  | 9  |
| 10. Calcolo delle superfici commerciali   | 10 |
| 11. Descrizione dello stato di conservazione dell'immobile pignorato                                | 10 |
| 12. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione                                     | 11 |
| 13. Occupazione dell'immobile   | 11 |
| 14. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale                                     | 11 |
| 15. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to                       |    |

**DE NARDI MARCO**

**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingpec.eu](mailto:marco.denardi2@ingpec.eu)



|   |    |
|---|----|
| 8) disp. att. c.p.c   | 11 |
| 16. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c. | 12 |
| 17. Valore degli immobili ed eventuale suddivisione in lotti  | 12 |
| 18. Certificazione energetica   | 15 |
| 19. Certificazione energetica   | 15 |
| 20. Allegati  | 15 |

\*\*\* \*\*

### **1. Incarico**

Il sottoscritto ing. Marco De Nardi con studio in Treviso, vicolo Feltrina C, 8 è stato nominato Esperto Stimatore in data 07/10/2023 nell'ambito del procedimento R.G.E. n° 416/2022, con riferimento ai beni pignorati da: [REDACTED] contro [omissis].

### **2. Quesiti**

Quesiti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

### **3. Introduzione alle operazioni peritali**

Il sottoscritto Perito, dopo aver reperito la documentazione di natura urbanistica e catastale, ha proceduto in data 21/11/2023, alla presenza del Custode, al sopralluogo presso l'immobile pignorato, al fine di definire le caratteristiche architettoniche, valutare lo stato di manutenzione, verificare la corrispondenza ai titoli edilizi urbanistici e catastali, eseguire contestualmente gli opportuni rilievi ed infine acquisire la documentazione fotografica necessaria [Allegato 12] per una compiuta descrizione dei beni

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



oggetto di perizia.

**4. Relazione notarile sostitutiva. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Agli atti è allegata la relazione notarile redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 14/11/2022 [Allegato 1] dal quale si ricavano le iscrizioni e trascrizioni di seguito descritte:

- Iscrizione nn. 29570/6148 del 18/07/2002 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/07/2002 numero di repertorio 53385 notaio Talice Paolo sede Treviso a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Sede Padova contro [terzi]. Grava su Treviso Sezione Urbana L Foglio 2 Particella 438 Subalterno 1, Sezione Urbana L Foglio 2 Particella 436 Subalterno 1 per ½ della proprietà. La proprietà interessata non è soggetta a pignoramento.

Formalità rinnovata in forza di:

- Iscrizione nn. 24476/4187 del 22/06/2022 ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/07/2002 Numero di repertorio 53385 Notaio Talice Paolo Sede Treviso a favore di [REDACTED] contro [terzi]. Grava su Treviso Sezione Urbana L Foglio 2 Particella 438 Subalterno I, Sezione Urbana L Foglio 2 Particella 436 Subalterno I. per ½ della proprietà. La proprietà interessata non è soggetta a pignoramento.
- Iscrizione del 06/04/2006 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 16636 Pubblico ufficiale Baravelli Francesco Candido Repertorio 59031/23394 del 04/04/2006 ipoteca volontaria a carico degli esecutati

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. L'ipoteca grava sui beni stralciati individuati al foglio L2, mapp. 438 sub. 3, foglio L2 mapp. 435 e foglio L2 mapp. 320 sub. 2 graffato con foglio L2 mapp. 436 sub. 3 per l'integrità della proprietà e sui beni individuato al foglio L2 mapp. 438 sub. 1 ed al foglio L2 mapp. 436 sub. 1 per ½ della proprietà;

- Iscrizione del 16/08/2007 - Registro Particolare 11437 Registro Generale 41330 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 122623/113 del 01/08/2007. Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01. In data 31/05/2013 si è provveduto alla cancellazione totale;

- Trascrizione del 24/10/2022 - Registro Particolare 29097 Registro Generale 41898 Pubblico ufficiale uff. giud. unep presso il tribunale di Treviso Repertorio 6332 del 13/10/2022 a favore di [REDACTED] contro la ditta eseguita per l'intero della proprietà dei beni individuati al Comune di Treviso catasto fabbricati Foglio L2 - Particella 438 - Subalterno 3; Foglio L2 - Particella 435; Foglio L2 - Particella 320 - Subalterno 2; Foglio L2 - Particella 436 - Subalterno 3 (graffato con il precedente) a carico della ditta eseguita sulla piena proprietà dei beni e Foglio L2 - Particella 438 - Subalterno 1; Foglio L2 - Particella 436 sub. 1 a carico della ditta eseguita per ½ della proprietà dei beni [Allegato 2].

Il titolo di provenienza degli immobili oggetto della procedura è l'atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso Repertorio 41356/11579 del 30/09/1997 trascritto a Treviso il 17/10/1997

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



al n. 6142. Il titolo ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento [Allegato 3];

Da una ispezione ipotecaria effettuata in data 23/04/2024 [Allegato 4] si è riscontrato che non sono presenti ulteriori atti successivi alla data del certificato ipotecario.

#### **5. Descrizione del contesto dove sono situati gli immobili**

Gli immobili pignorati si trovano nel comune di Treviso al seguente indirizzo: via Lattes civ. 5.

L'area ha destinazione d'uso residenziale e si trova ad est del nucleo abitato di Canizzano, frazione di Treviso [Allegato 5].

L'aspetto delle zone circostanti è gradevole in quanto gli edifici contermini presentano un aspetto curato e decoroso ed in generale un buono stato di manutenzione mentre dal punto di vista paesaggistico l'area non presenta un particolare pregio.

#### **6. Descrizione degli immobili pignorati**

Gli immobili pignorati sono costituiti da un appartamento situato al piano primo di un fabbricato residenziale, da una autorimessa, dal terreno pertinenziale ad uso esclusivo e da porzioni di terreno circostanti all'edificio in comune con l'appartamento ubicato al piano terra.

Il fabbricato ha due piani fuori terra e nessun piano interrato. Il fabbricato presenta un aspetto decoroso.

Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura di laterizio (mattoni

### **DE NARDI MARCO** **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingpec.eu](mailto:marco.denardi2@ingpec.eu)



intonacati), il solaio tra piano terra e primo è in laterocemento, mentre la copertura è in legno (non a vista).

L'appartamento che si sviluppa solo al piano secondo, oltre ad un vano scala indipendente; è composto dai seguenti locali: ingresso, soggiorno ed angolo cottura, ripostiglio, bagno, due camere e balcone. Al piano terra è invece presente il garage. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, gli oscuranti sono realizzati con tapparelle; le porte interne sono in legno. Al pavimento sono presenti piastrelle nelle zone giorno/bagni e legno nelle camere. Le pareti sono tutte intonacate e solo nei servizi igienici e nelle zone angolo cottura, sono presenti rivestimenti ceramici. Il bagno presenta un lavabo, una doccia, un bidet ed una tazza.

L'impianto di riscaldamento è realizzato mediante una caldaia murale a gas con radiatori.

È presente un impianto di condizionamento con split.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, a norma per l'epoca di costruzione, con canalizzazioni sottotraccia.

## **7. Identificazione catastale degli immobili pignorati**

Alla data del 10/10/2023 gli immobili erano così individuati al Catasto Urbano, Comune di Treviso:

1) Terreno comune con appartamento al piano terra: Sezione L Foglio 2, mapp. 320 sub. 3, Cat. F/1, consistenza 44 mq.

Tale particella è stata costituita dalla soppressione della particella indicata nel verbale di pignoramento sezione L foglio 2 mapp. 436 sub 1 per allineamento mappe.

### **DE NARDI MARCO** **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingpec.eu](mailto:marco.denardi2@ingpec.eu)



2) Terreno comune con appartamento al piano terra: Sezione L Foglio 2, mapp. 320 sub. 6, Cat. F/1, consistenza 136 mq.

Tale particella è stata costituita dalla soppressione della particella indicata nel verbale di pignoramento sezione L foglio 2 mapp. 438 sub 1 per allineamento mappe.

3) Appartamento: Sezione L Foglio 2, mapp. 320 sub. 5 graffato con sub. 2; Cat. A/3, Classe 4; Consistenza 5,5 vani, sup. catastale 120 mq (escluse aree scoperte 118 mq); rendita 482,89 euro.

Tale particella è stata costituita dalla soppressione della particella indicata nel verbale di pignoramento sezione L foglio 2 mapp. 436 sub 3 per allineamento mappe

4) Autorimessa: Sezione L Foglio 2, mapp. 320 sub. 8; Cat. C/6; classe 3; consistenza 15 mq (sup. cat. 15 mq); rendita 44,93 euro.

Tale particella è stata costituita dalla soppressione della particella indicata nel verbale di pignoramento sezione L foglio 2 mapp. 438 sub 3 per allineamento mappe.

5) Terreno di pertinenza esclusiva: Sezione L Foglio 2, mapp. 320 sub. 9, Cat. F/1, consistenza 98 mq.

Tale particella è stata costituita dalla soppressione della particella indicata nel verbale di pignoramento sezione L foglio 2 mapp. 435 per allineamento mappe.

Si allegano le visure al catasto urbano [Allegato 6A] e le planimetrie catastali [Allegato 6B].

I dati attuali al catasto urbano, con le precisazioni indicate nel presente

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingpec.eu](mailto:marco.denardi2@ingpec.eu)



capitolo, corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, identificano gli immobili e ne consentono l'univoca individuazione. Tuttavia si segnala che l'appartamento presenta una parete divisoria tra cucina e soggiorno, non rilevata in fase di sopralluogo, ed è pertanto necessario un adeguamento catastale che può essere comunque eseguito anche successivamente alla vendita.

Al catasto terreni gli immobili sono identificati al fg. 52 mapp. 320. Si allegano alla perizia la visura [Allegato 7A] e l'estratto di mappa [Allegato 7B].

I dati attuali al Catasto Terreni non identificano tutti gli immobili e pertanto non ne consentono l'univoca individuazione in quanto nell'estratto di mappa non è presente l'autorimessa. È necessario pertanto procedere, prima della vendita, alla redazione di un tipo mappale che regolarizzi la posizione. Inoltre, sempre nell'estratto di mappa, sono presenti i numeri di mappali corrispondenti a quelli soppressi al catasto urbano ma che non trovano alcuna corrispondenza nelle visure al catasto terreni. Va pertanto eseguito una rettifica presso l'ufficio del Territorio, operazione che può essere congiunta alla redazione del tipo mappale

## **8. Confini di proprietà**

Il fabbricato è interno al terreno di proprietà. I confini del terreno sono i seguenti: Sez. L fg. 2 mapp. 190 a nord, Sez. L fg. 2 mapp. 184 ad est, Sez. L fg. 2 mapp. 172 a sud, via Lattes ad ovest. Inoltre il garage confina a nord con l'autorimessa della proprietà del piano terra catastalmente individuata alla Sez. L fg. 2 mapp. 320 sub 7, mentre l'appartamento esaminato confina

### **DE NARDI MARCO** **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)





sul vano scale con l'appartamento del piano terra catastalmente censito alla Sez. L fg. 2 mapp. 320 sub 1.

## **9. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia**

L'edificio pignorato è legittimato a seguito dei seguenti provvedimenti:

- C.E. 26/9 del 08/05/1958 [Allegato 8A]
- SCIA 608/13/AE del 10/04/2013 [Allegato 8B];
- Abitabilità 153/14 attestata ai sensi dell'art. 25 comma 4 del DPR 6/6/2001 n. 380 [Allegato 8C].

Dai riscontri effettuati e dai rilievi eseguiti, si è accertato che la superficie esterna, l'altezza di piano e la sagoma esterna del fabbricato presentano sostanzialmente misure corrispondenti ai grafici di progetto, salvo lievi differenze comunque inferiori alle tolleranze urbanistiche previste dalla Legge (DL 70/2011 art. 5 comma 13 punto 5). Si rileva che è stata parzialmente abbattuta la parete divisoria tra cucina e soggiorno e nel progetto dell'autorimessa non è presente la parete divisoria interna che è stata rilevata. Si può sanare le difformità nell'autorimessa demolendo la parete e ripristinando la condizione progettuale. Per quanto riguarda la situazione riscontrata in soggiorno con angolo cottura, è possibile procedere a sanatoria con un costo di 3500 euro onnicomprensiva di sanzioni e progettazione.

L'immobile pertanto, al momento della redazione della perizia, è conforme dal punto di vista urbanistico ma non da quello edilizio a causa della presenza delle situazioni non regolari segnalate nel presente capitolo.

### **DE NARDI MARCO** **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)



## **10. Calcolo delle superfici commerciali**

Il dimensionamento della superficie commerciale è stato eseguito mediante i grafici del rilievo [Allegato 9]

Le superfici misurate sono le seguenti:

Appartamento (sub. 5): Superficie lorda piano terra 14,1 mq, piano primo 132,5 mq, quindi superficie lorda totale 146,6 mq, superficie netta 121,1 mq.

Balcone (sub. 5): Superficie lorda/netta di 6,0 mq

Garage (sub. 8): Superficie lorda di 17,5 mq, netta di 14,7 mq.

Terreno ad uso esclusivo (sub. 9): Superficie di 98 mq.

Riassumendo:

Superficie principale alloggio: mq 146,6.

Superficie secondaria balcone mq 6,0 con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 30%. Superficie omogeneizzata 2,0 mq.

Superficie secondaria garage: 14,7 mq con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 50%. Superficie omogeneizzata 7,4 mq

Superficie area scoperta: 98 mq con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 2% della superficie. Pertanto 2% di 98. Superficie omogeneizzata 2,0 mq

Pertanto la somma è la seguente: Abitazione (mq 146,6); Balconi (mq 6,0), Autorimessa (mq 7,4), Terreno (mq 2,0).

Il totale dei metri quadrati commerciali è di 162 mq.

## **11. Descrizione dello stato di conservazione dell'immobile pignorato**

Le finiture si presentano complessivamente in buono stato di conservazione,

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



come appaiono in buone condizioni gli impianti elettrici, idrici e termici.

È stato testato il funzionamento a campione di alcuni impianti, con esito favorevole.

#### **12. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione**

Il sottoscritto ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate se fossero presenti contratti registrati ed attivi di locazione o comodato. La verifica ha dato esito negativo [Allegato 10].

#### **13. Occupazione dell'immobile**

L'ispezione ha consentito di accertare che alla data di sopralluogo gli immobili risultavano occupati ed utilizzati dagli esecutati.

#### **14. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Il vigente piano urbanistico comunale è il Piano degli interventi variante 6 del febbraio 2023.

L'area in esame è identificata dallo strumento urbanistico comunale zona omogenea B2.215 – aree di completamento residenziale di media densità [Allegato 11].

L'immobile è costruito in conformità alla destinazione di piano urbanistico.

#### **15. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to 8) disp. att. c.p.c**

Non sono presenti vincoli, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, monumentali nè di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D. Lgs. n.

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



42/2004.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Nell'atto di proprietà non sono state reperite indicazioni relative a vincoli o servitù.

**16. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.**

Non sono presenti vincoli di carattere condominiale

**17. Valore degli immobili ed eventuale suddivisione in lotti**

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica a norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

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

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)



l'area pertinenziale nel valore dei fabbricati stessi.

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato del particolare periodo di grave stagnazione del mercato immobiliare caratterizzato da notevole offerta e domanda limitata, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, occorrerà applicare un'ulteriore riduzione sul valore unitario.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione interno, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene il che **valore commerciale dei beni stimati** sia pari ad **Euro 150.000 (CENTOCINQUANTAMILA)**.

Il valore è stato ricavato nel seguente modo:

Tipologia dell'immobile analizzato, ovvero:

- Categoria fabbricato: Fabbricato residenziale;
- Superficie (commerciale) 160 mq;
- Sito di riferimento: Treviso zona extra urbana.

Valore medio di vendita degli immobili della categoria analizzata nel sito di riferimento con caratteristiche generali: € 1300 / mq

Sono stati poi introdotti e valutati i seguenti coefficienti correttivi del valore medio:

Vetustà Oltre 30 anni: coeff. 0,80

Livello finiture civili: coeff. 1,00

Stato manutenzione normale: coeff. 1,00

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingpec.eu](mailto:marco.denardi2@ingpec.eu)



Servizio igienico singolo: coeff. 0,96

Riscaldamento autonomo: coeff. 1,00

Impianto a radiatori: coeff. 0,97

Vetustà impianto termico: coeff. 0,94

Condizionamento presente parziale: coeff. 1,00

Infissi esterni con doppi vetri: coeff. 1,00

Oscuranti tapparelle: coeff. 0,99

Esposizione/visuale ordinaria: coeff. 1,00

Produttoria coefficienti: 0,72

Prezzo commerciale a mq dell'immobile periziato:  $1300 \times 0,72 \approx 940$  euro

Superficie commerciale mq 162 x € 940 / mq = € 152.280

arrotondato ad euro 150.000.

A seguito delle difformità riscontrate è necessario computare i lavori necessari per la demolizione del muro divisorio del garage (2.000 euro) e la pratica di sanatoria per la modifica conseguente alla eliminazione del muro divisorio tra cucina e soggiorno che, compreso accatastamento e sanzioni amministrative, si stima pari a 3.500 euro.

In base alla tipologia di immobile, al suo posizionamento ed al valore, si ipotizza per la vendita forzata una decurtazione pari al 15% del valore commerciale stimato. Pertanto  $150.000 \times 0,85 = 127.500$  euro, a cui si detraggono 5.500 euro per le pratiche necessarie alla regolarizzazione e la demolizione del muro del garage.

Si valuta come congruo un **valore di vendita forzata** pari ad **euro 122.000 (CENTOVENTIDUEMILA)**.

Si ribadisce che è necessario procedere, prima della vendita, alla

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)



regolarizzazione della mappa catastale mediante nuovo tipo mappale.

#### **18. Certificazione energetica**

L'attestato di Prestazione Energetica verrà prodotto successivamente al trasferimento del bene. Si specifica che l'impianto non è registrato al Catasto Regionale degli impianti termici CIRCE.

#### **19. Certificazione energetica**

Nei termini previsti è stata inviata bozza della perizia alle parti, assegnando il termine del giorno 10.05.2024 per eventuali note in merito al contenuto della perizia.

Non sono pervenute osservazioni.

#### **20. Allegati**

- 1) Allegato 1: Certificato notarile
- 2) Allegato 2: Atto di pignoramento
- 3) Allegato 3: Atto di donazione
- 4) Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- 5) Allegato 5: Fotogrammetria
- 6) Allegato 6A: Catasto urbano – visure
- 7) Allegato 6B: Planimetrie catastali
- 8) Allegato 7A: Visura catasto terreni
- 9) Allegato 7B: Estratto di mappa catastale
- 10) Allegato 8A: Grafici e titolo edilizio
- 11) Allegato 8B: Abitabilità

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)



- 12) Allegato 9: Grafici dei rilievi
- 13) Allegato 10: Verifica contratti Agenzia Entrate
- 14) Allegato 11: Estratto Piano Regolatore e PAT
- 15) Allegato 12: Documentazione fotografica
- 16) Allegato 13: Scheda sintetica riassuntiva

\*\*\* \*\*

Treviso, li 14 maggio 2024

L'Esperto Stimatore  
*ing. Marco De Nardi*

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)

