

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**

Esecuzione Immobiliare

**R.G. 230/2016**

Prossima udienza

**15/05/2019, ore 10:00**

Giudice dell'esecuzione

**SARAN DOTT. MARCO**

Tecnico Estimatore

**CESTER GEOMETRA LORIS**

via Nuova Trevigiana n°12 – 31032, Casale sul Sile (TV)

Telefono/fax 0422/788041

Data Giuramento

**07/11/2018**

Custode

**ASTE 33 S.R.L.**

Strada Vecchia di San Pelajo n°20 – 31100, Treviso (TV)

*Il Tecnico Estimatore*

*Cester geometra Loris*



## INDICE

	pag.
Premesse introduttive.....	3
1. Formazione dei lotti.....	4
2. Ubicazione ed accessibilità del bene.....	4
3. Verifica tra descrizione attuale del bene e sua descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.....	4
4. Identificazione catastale.....	4
5. Confini del lotto.....	4
6. Servitù.....	4
7. Ditta intestataria e titolo di provenienza.....	5
8. Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.....	5
9. Elenco creditori intervenuti.....	6
10. Descrizione generale dei beni pignorati.....	6
11. Destinazione urbanistica - Conformità.....	8
12. Disponibilità dell'immobile.....	9
13. Divisibilità.....	9
14. Stima del più probabile valore di mercato.....	9
15. Stima del valore di vendita forzato.....	12
16. Elenco allegati.....	12



## PREMESSE INTRODUTTIVE

- 26/10/2018: Viene notificato il provvedimento del 17/10/2018 del Giudice dell'esecuzione, con cui viene nominato il sottoscritto Cester geometra Loris quale esperto estimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto depositasse con modalità telematica l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione.
- 06/11/2018: Viene trasmesso telematicamente l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento alla cancelleria.
- 07/11/2018: Perveniva l'accettazione da parte della cancelleria dell'atto di accettazione della nomina e dichiarazione di giuramento.
- 07/11/2018: Vengono inviate tramite PEC al Comune di Paese una richiesta relativa alla regolarità contributiva ai fini I.M.U./T.A.S.I., una richiesta di accesso agli atti per recuperare la documentazione edilizia ritenuta utile al fine dell'espletamento dell'incarico, una richiesta per il rilascio di eventuali copie di denunce D.I.G.O.S./cessione di fabbricato ed una richiesta per il rilascio di certificato di residenza e stato famiglia.
- 08/11/2018: Il Corpo di Polizia Locale del Comune di Paese trasmetteva, tramite posta elettronica certificata, la comunicazione di cessione di fabbricato effettuata a seguito della donazione, da parte dei genitori all'esecutato, degli immobili pignorati (**allegato 2**).
- 09/11/2018: Veniva ricevuta, tramite posta elettronica certificata, la verifica tributaria I.M.U./T.A.S.I. nei confronti dell'esecutato da parte dell'Ufficio Tributi del Comune di Paese, da cui risulta che non vi sono posizioni debitorie (**allegato 3**).
- 12/11/2018: L'Ufficio Anagrafe del Comune di Paese trasmetteva, tramite posta elettronica certificata, la comunicazione di residenza e stato famiglia dell'esecutato (**allegato 4**).
- 14/11/2018: Viene richiesto alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso la verifica di esistenza di contratti di locazione o comodato sugli immobili oggetto di pignoramento.
- 21/11/2018: La Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso comunicava che non risultano registrati contratti di locazione o comodato stipulati da parte dell'esecutato (**allegato 5**).
- 28/11/2018: Viene effettuato accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Paese e ritirata la documentazione relativa alle pratiche edilizie dei beni oggetto di pignoramento.
- 14/03/2019: Viene effettuato regolare sopralluogo, unitamente al nominato custode, presso gli immobili pignorati; le operazioni iniziano alle ore 11:34 per concludersi alle ore 12:10.
- 27/03/2019: Viene effettuato un secondo accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Paese e ritirata ulteriore documentazione relativa ai beni oggetto di pignoramento.
- L'udienza della comparizione delle parti, di creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. è fissata per il giorno 15/05/2019 alle ore 10:00.



## 1. FORMAZIONE DEI LOTTI

Stante le caratteristiche del compendio pignorato, risulta opportuno procedere alla formazione di due lotti nel rispetto dell'attuale censimento catastale, degli atti autorizzativi edilizi e dello stato di fatto degli immobili che risultano autonomamente utilizzabili.

Il compendio pignorato viene suddiviso nei seguenti lotti:

Lotto 1. appartamento in piena proprietà posto al piano terra identificato catastalmente sul mappale 986 della sezione E, foglio 5°, sub. 7 del Comune di Paese. A tale lotto compete la quota di 1/6 in piena proprietà dello scoperto comune censito al sub. 1;

Lotto 2. appartamento in nuda proprietà posto al piano primo identificato catastalmente sul mappale 986 della sezione E, foglio 5°, sub. 8 del Comune di Paese. A tale lotto compete la quota di 1/6 in nuda proprietà dello scoperto comune censito al sub. 1;

## 2. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio pignorato è sito in via E. Toti n°31 di Paese e risultano accessibili dalla medesima pubblica via per tramite cancello pedonale e carraio posti all'interno del lotto di pertinenza.

## 3. VERIFICA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E SUA DESCRIZIONE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato storico ventennale redatto dal notaio Forte dott. Gianluca di Treviso, verificata la documentazione relativa all'accatastamento degli immobili, risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponda all'attuale situazione catastale.

## 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Catasto dei Fabbricati  
Comune di Paese  
sezione E, foglio 5°, mappale 986, via E. Toti

Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Quota pignorata
1	Terra	F/1 (area urbana)	-	mq 755	-	1/6 piena proprietà 1/6 nuda proprietà
7	Terra	A/2 (abitazione di tipo civile)	2	vani 6,5	€ 621,04	1/1 piena proprietà
8	Primo	A/2 (abitazione di tipo civile)	2	vani 6,5	€ 621,04	1/1 nuda proprietà

L'intero immobile è altresì così censito al catasto dei terreni:

Catasto dei Terreni  
Comune di Paese  
foglio 42°

mappale 986, ente urbano di mq 1.134.

## 5. CONFINI DEL LOTTO

Gli immobili pignorati confinano, in senso orario e partendo da nord con:

- mappale 986 sub. 1: con pubblica via E. Toti, mappale 1475, mappale 42, mappale 40 e mappale 192;
- mappale 986 sub. 7: con sub. 1 a nord, sud ed ovest e con sub. 3 ad est;
- mappale 986 sub. 8: con affaccio su scoperto comune a nord, sud ed ovest e con sub. 3 ad est.

## 6. SERVITÙ



Dal certificato storico ventennale a firma del notaio Forte dott. Gianluca di Treviso risulta in essere una servitù di passaggio istituita con atto rep. 50654 del 18/04/1997 del notaio Giopato dott. Francesco di Treviso.

Dall'atto di provenienza risulta che le unità immobiliari venivano trasferite "... a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti e con trasfusione nei donatari della proprietà e del possesso di diritto e di fatto".

## 7. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di proprietà da parte dell'esecutato sui beni pignorati deriva da atto di donazione rep. 79669 del 28/02/2011 del notaio Giopato dott. Francesco di Treviso. Nel medesimo atto gli altri figli dei donanti dichiaravano di rinunciare "... all'opposizione prevista all'art. 563, ultimo comma del codice civile, relativamente alle donazioni in oggetto ed alla donazione fatta dai medesimi alla figlia [omissis] con atto ricevuto da me notaio [omissis]. Autorizzano la relativa trascrizione con sollievo da responsabilità per il signor Conservatore".

I donanti inoltre si sono riservati l'usufrutto con reciproco diritto di accrescimento.

## 8. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

### TRASCRIZIONI

<b>Data</b>	10/05/2016	<b>Reg. Gen.</b>	14642
<b>Titolo</b>	Verbale di pignoramento immobili	<b>Reg. Part.</b>	10053
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato (vedere allegato 1)		
<b>Quote</b>	1/6 di piena proprietà sul sub. 1 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/6 di nuda proprietà sul sub. 1 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/1 di piena proprietà sul sub. 7 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/1 di nuda proprietà sul sub. 8 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese		

### ISCRIZIONI

<b>Data</b>	12/03/2015	<b>Reg. Gen.</b>	6474
<b>Titolo</b>	Ipoteca volontaria	<b>Reg. Part.</b>	953
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato (vedere allegato 1)		
<b>Quote</b>	1/1 di piena proprietà sul sub. 7 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese		

<b>Data</b>	26/11/2015	<b>Reg. Gen.</b>	34670
<b>Titolo</b>	Ipoteca giudiziale	<b>Reg. Part.</b>	5872
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato (vedere allegato 1)		
<b>Quote</b>	1/6 di piena proprietà sul sub. 1 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/6 di nuda proprietà sul sub. 1 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/1 di piena proprietà sul sub. 7 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/1 di nuda proprietà sul sub. 8 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese		



<b>Data</b>	18/01/2016	<b>Reg. Gen.</b>	1555
<b>Titolo</b>	Ipoteca giudiziale	<b>Reg. Part.</b>	196
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	<i>Esecutato (vedere allegato 1)</i>		
<b>Quote</b>	1/6 di piena proprietà sul sub. 1 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/6 di nuda proprietà sul sub. 1 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/1 di piena proprietà sul sub. 7 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/1 di nuda proprietà sul sub. 8 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese		

<b>Data</b>	01/02/2016	<b>Reg. Gen.</b>	3019
<b>Titolo</b>	Ipoteca giudiziale	<b>Reg. Part.</b>	460
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	<i>Esecutato (vedere allegato 1)</i>		
<b>Quote</b>	1/6 di piena proprietà sul sub. 1 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/6 di nuda proprietà sul sub. 1 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/1 di piena proprietà sul sub. 7 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/1 di nuda proprietà sul sub. 8 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese		

<b>Data</b>	11/04/2016	<b>Reg. Gen.</b>	10866
<b>Titolo</b>	Domanda giudiziale	<b>Reg. Part.</b>	7446
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	<i>Esecutato (vedere allegato 1)</i>		
<b>Quote</b>	1/6 di piena proprietà sul sub. 1 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/6 di nuda proprietà sul sub. 1 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/1 di piena proprietà sul sub. 7 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/1 di nuda proprietà sul sub. 8 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese		

<b>Data</b>	22/04/2016	<b>Reg. Gen.</b>	12544
<b>Titolo</b>	Ipoteca giudiziale	<b>Reg. Part.</b>	2132
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	<i>Esecutato (vedere allegato 1)</i>		
<b>Quote</b>	1/6 di piena proprietà sul sub. 1 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/6 di nuda proprietà sul sub. 1 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/1 di piena proprietà sul sub. 7 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese 1/1 di nuda proprietà sul sub. 8 del mappale 986 del foglio 42° (sez. E, foglio 5°) del Comune di Paese		

## 9. ELENCO CREDITORI INTERVENUTI

Data	Creditore	Legale/i	Credito
18/05/2017	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 114.548,54
08/05/2018	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 3.761,53
20/12/2018	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 87.835,91
24/01/2019	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 79.323,36
12/02/2019	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 16.738,40
12/02/2019	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 19.160,00

## 10. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI



Trattasi di compendio immobiliare composto da un'abitazione al piano terra ed una al piano primo e dal relativo scoperto pertinenziale comune, site entrambe in via E. Toti n°31 di Paese (TV), facenti parte di un'immobile di più ampie dimensioni.

L'abitazione di cui al lotto 1 è stata resa agibile nell'anno 2007, mentre l'abitazione di cui al lotto 2 è stata resa abitabile nel 1975. Entrambi gli immobili sono in condizioni mediocri.

Gli immobili non risultano allacciati alla pubblica fognatura e sono provvisti di impianto fognario a dispersione dotato di autorizzazione n°25/2005 del 12/04/2005.

#### Descrizione mappale 986 sub. 1 – Scoperto pertinenziale (porzione)

Lo scoperto comune ha una superficie complessiva di mq 755 catastali, di cui ne è stata pignorata una quota di 1/6 in proprietà esclusiva ed 1/6 in nuda proprietà (parte di circa mq 537 risulta recintata ed a servizio delle abitazioni pignorate).

L'area scoperta attualmente in uso viene condotta per la maggior parte a piazzale per parcheggio e per la rimanente a giardino, risulta parzialmente recintata (sul fronte strada vi è una porzione non recintata adibita a marciapiedi) e risulta dotata di cancello carraio e pedonale.

#### Descrizione mappale 986 sub. 7 – Abitazione (Lotto 1)

L'unità abitativa è posta al piano terra, ha una superficie lorda di mq 122,83 (escluso il ripostiglio sul sottoscala) ed è composta dai seguenti locali:

Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
Terra	Soggiorno	2,70	23,87
	Cucina	2,70	14,57
	Disimpegno	2,70	6,61
	Bagno principale	2,70	7,33
	Camera matrimoniale 1	2,70	15,85
	Bagno padronale	2,70	3,75
	Ripostiglio	2,70	3,79
	Camera matrimoniale 2	2,70	14,30
	Camera matrimoniale 3	2,70	14,33
	Ripostiglio su sottoscala esterno	-	3,18

L'unità abitativa è accessibile per tramite di portoncino blindato ed i locali hanno le seguenti finiture: il soggiorno, la cucina, il disimpegno ed il ripostiglio hanno pavimentazione in ceramica 45x45 cm; la cucina è rivestita sulla zona cottura in ceramica per una fascia dell'altezza di 55 cm; le camere sono pavimentate in parquet di listoncini di rovere da 47x7 cm; il bagno padronale è pavimentato e rivestito fino all'altezza di 2,00 ml in ceramica 30x30 cm ed è dotato di scaldasalviette in acciaio, lavello, doccia e water; il bagno principale è pavimentato e rivestito fino all'altezza di 2,40 ml in ceramica 25x25 cm ed è dotato di vasca, bidet, water, lavello, attacco lavatrice e scaldasalviette. Il locale ripostiglio esterno (sottoscala) è pavimento in liscio di cemento e le pareti risultano intonacate e risulta eretto sullo scoperto comune condominiale, di cui al lotto in questione spetta 1/6 della piena proprietà (l'uso è esclusivo del lotto 1).

L'impianto elettrico risulta realizzato a norma.

Il riscaldamento dei locali avviene per tramite di caldaia murale della marca "Riello", modello "Boiler 24B51" posta sul locale ripostiglio su sottoscala esterno e da radiatori in acciaio smaltati di colore bianco. Sul locale soggiorno è inoltre presente una stufa a pellet. Sul disimpegno è presente un condizionatore.



Le porte interne sono scorrevoli in legno di noce nazionale, i serramenti esterni sono in legno laccato bianco con vetrocamera da 16 mm, sono privi di oscuri od avvolgibili e sono dotati di inferriate esterne.

Vi è la presenza di infiltrazioni di umidità da risalita sulle murature perimetrali, di perdite da scarichi dell'appartamento al piano primo e vi è la presenza di muffe.

All'immobile compete la quota di 1/6 di piena proprietà sullo scoperto comune di cui al sub. 1.

#### Descrizione mappale 986 sub. 8 – Abitazione (Lotto 2)

L'unità abitativa è posta al piano primo, ha una superficie lorda di mq 122,27 (escluse le terrazze) ed è composta dai seguenti locali:

Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
Primo	Terrazzo	-	9,48
	Ingresso	2,80	11,79
	Cucina/pranzo	2,80	16,40
	Soggiorno	2,80	23,26
	Terrazzo	-	12,24
	Disbrigo	2,80	6,79
	Camera	2,80	11,49
	Camera	2,80	11,03
	Terrazzo	-	14,85
	Bagno	2,80	8,36
	Camera matrimoniale	2,80	16,93

L'unità abitativa, situata al piano primo del complesso immobiliare, è accessibile per tramite di scala esterna rivestita in marmo e terrazza pavimentata in ceramica 10x20 cm dotata di parapetto metallico; il portoncino d'ingresso all'abitazione è in legno massiccio con vetrata. L'unità abitativa ha le seguenti finiture: l'ingresso, il soggiorno ed il disbrigo della zona notte sono pavimentati in ceramica 25x25 cm e 8x33 cm; la cucina è pavimentata in ceramica 20x20 cm con rivestimento 15x15 cm fino all'altezza di 1,95 ml sulla zona cottura; il bagno è pavimentato in ceramica 20x20 cm e rivestito a parete in ceramica 15x20 cm fino all'altezza di ml 2,65 ed è dotato di vasca, lavandino, water, bidet ed attacco lavatrice; la camera matrimoniale è pavimentata in parquet 16x16 cm; le altre camere sono pavimentate in ceramica 15x15 cm; le terrazze sono pavimentate in ceramica 10x20 cm e sono dotate di parapetto metallico.

Il riscaldamento dei locali avviene per tramite di caldaia della marca "Bluette" posta nel disbrigo della zona notte e di radiatori in acciaio. Il termostato è di tipo meccanico.

Le porte interne sono in legno tamburato; i serramenti esterni sono in ferro con vetro singolo e sono dotati di avvolgibili in PVC.

Il muretto della vasca da bagno risulta parzialmente demolito al fine di controllare eventuali perdite, che hanno danneggiato la muratura della camera matrimoniale verso il bagno e la pavimentazione in parquet.

All'immobile compete la quota di 1/6 di nuda proprietà sullo scoperto comune di cui al sub. 1.

Si fa presente che la porzione pignorata della terrazza a nord, fronteggiante via E. Toti per tutta la lunghezza del complesso immobiliare, non risulta fisicamente delimitata dalle altre terrazze pertinenti altre unità.

#### **11. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ**

Il compendio oggetto di stima viene censito dall'attuale Piano degli Interventi in Z.T.O. TRU/10 ("Tessuti di riordino urbanistico ed edilizio"), i cui indici sono i seguenti:

– If (indice fondiario): 0,25 mq/mq;





- H (altezza massima): 7,50 ml;
- Np (numero di piani fuori terra): non superiore a 2.

Non risulta essere disponibile una capacità edificatoria residua che possa incidere sul valore del bene.

La liceità degli immobili deriva dalle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione n°3451 del 26/03/1973 (lotti 1 e 2);
- Dichiarazione di abitabilità n°3451 del 03/12/1975 (lotti 1 e 2);
- Permesso di Costruire n°12491 del 09/05/2005 (lotto 1);
- D.I.A. prot. 18863 del 18/07/2007 (lotto 1);
- Certificato di agibilità n°12491 del 18/09/2007 (lotto 1).

In sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità sul lotto 1.

**In sede di sopralluogo si sono riscontrate, sul lotto 2, delle difformità di sagoma, di ripartizione interna, nonché la presenza di costruzioni (terrazze) non autorizzate.**

**Le difformità di sagoma, di ripartizione interna e di destinazione possono essere sanate con S.C.I.A. in sanatoria rientrando nei limiti fissati dall'art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/2001 tramite la corrispondenza della sanzione amministrativa di € 3.000,00, mentre i costi professionali relativi al rilievo, alla redazione della pratica di sanatoria ed alla variazione catastale possono essere quantificati in complessivi € 3.300,00, oltre oneri di Legge.**

## 12. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, effettuato con il nominato custode, l'immobile di cui al **lotto 1** risultava occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia (che comprende due minorenni), mentre l'immobile del **lotto 2** risultava occupato dai genitori dell'esecutato, che risultano essere usufruttuari dell'immobile pignorato.

Dall'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o comodato stipulati da parte dell'esecutato sugli immobili pignorati.

## 13. DIVISIBILITÀ

I beni pignorati risultano già divisi in natura (due abitazioni), forniti di scoperto, accesso carraio e pedonale comuni ed interamente recintati.

## 14. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda.

### Coefficienti di rapporto mercantile adottati

- Abitazioni: 100%
- Terrazze: 25%
- Sottoscala: 50%
- Scoperto in proprietà: 10% fino al raggiungimento della superficie lorda dell'abitazione, 3% per la parte eccedente.

### Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Lotto	Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile (%)	Sup. commerciale ragguagliata (mq)
1	Abitazione	122,83	100	122,83
1	Sottoscala	3,18	50	1,59



Lotto	Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile (%)	Sup. commerciale raggugliata (mq)
1	Scoperto (mq 755 : 6 =)	125,83	10% (fino a mq 122,83), poi 3%	12,37
Totale lotto 1:				<b>136,79</b>
2	Abitazione	122,27	100	122,27
2	Terrazze	36,57	25	9,14
2	Scoperto (mq 755 : 6 =)	125,83	10% (fino a mq 122,27), poi 3%	12,33
Totale lotto 2:				<b>143,74</b>

Determinazione del prezzo di mercato degli immobili

Da ricerca effettuata sui maggiori portali immobiliari si sono potuti riscontrare i seguenti prezzi di mercato:

Fonte	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)
OMI (valore minimo)	Codice di zona R1 – Extraurbana		970,00
OMI (valore max)	Abitazioni civili, condizioni normali		1.150,00
	63.000,00	62,00	1.016,00
	120.000,00	120,00	1.000,00
	98.000,00	110,00	891,00
	75.000,00	72,00	1.042,00

Per il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati residenziali viene utilizzata la seguente formula (provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate):

$$V_n = V_{\min} + (V_{\max} - V_{\min}) \times K$$

K rappresenta la media ponderata dei due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) : 4$$

i due valori K1 e K2 sono dati dalle seguenti tabelle:

Taglio superficie	K1
Fino a mq 45	1
Oltre mq 45 fino a mq 70	0,8
Oltre mq 70 fino a mq 120	0,5
Oltre 120 mq fino a mq 150	0,3
Oltre mq 150	0

Livello di piano	K2
Seminterrato	0
Terreno	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = 970,00 + (1.150,00 - 970,00) \times (0,3 + 3 \times 0,2) : 4 = 1.010,50$$

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€/mq } 1.010,50 \text{ (OMI)} + 1.016,00 + 1.000,00 + 891,00 + 1.042,00) : 5 = \text{€/mq } 991,90$$

tale prezzo medio di mercato andrà decurtato della vetustà dell'edificio e dello stato manutentivo in base alla Legge 392/78:

Riferimenti temporali	Lotto 1	Lotto 2
Anno agibilità	2007	1975
Redazione stima	2019	



Vetustà (art. 20)	% degrado								
Fino al 5° anno	0	2007	→	2012	0,0%	1975	→	1980	0,0%
Dal 6° anno al 21° anno	1/anno	2013	→	2019	6,0%	1981	→	1996	15,0%
Dal 22° fino 52° anno	0,5/anno					1997	→	2019	11,0%
		Totale degrado		6,0%		Totale degrado		26,0%	
Stato manutentivo (art. 21)	Coefficiente								
Normale	1,00								
Mediocre	0,80	←				←			
Scadente	0,60								

Il prezzo medio di mercato per il **lotto 1** sarà quindi di:

€/mq 991,90 x 0,940 x 0,8 = €/mq 745,91 , arrotondato ad **€/mq 745,00** .

Il prezzo medio di mercato per il **lotto 2** sarà quindi di:

€/mq 991,90 x 0,740 x 0,8 = €/mq 587,20 , arrotondato ad **€/mq 585,00** .

Valore di mercato attuale dell'immobile

Da quanto sopra esposto, si ricava che il più probabile valore di mercato dei beni pignorati sono i seguenti:

**LOTTO 1**

mq 136,79 x €/mq 745,00 = € 101.910,79 , arrotondati ad **€ 101.900,00**.

**LOTTO 2**

mq 143,74 x €/mq 585,00 = € 84.090,12 .

A tale valore vanno detratti i costi per la sanatoria delle difformità e del professionista incaricato alla redazione della pratica:

€ 84.090,12 - 3.000,00 - 3.300,00 = € 77.790,12 , arrotondati ad **€ 77.790,00**.

Si ricorda che per tale lotto è stata pignorata la sola nuda proprietà, per cui il valore sopra riportato andrà decurtato del valore spettante agli usufruttuari secondo la seguente tabella:

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	118,75	95,00	5,00
da 21 a 30	112,50	90,00	10,00
da 31 a 40	106,25	85,00	15,00
da 41 a 45	100,00	80,00	20,00
da 46 a 50	93,75	75,00	25,00
da 51 a 53	87,50	70,00	30,00
da 54 a 56	81,25	65,00	35,00
da 57 a 60	75,00	60,00	40,00
da 61 a 63	68,75	55,00	45,00
da 64 a 66	62,50	50,00	50,00
da 67 a 69	56,25	45,00	55,00
da 70 a 72	50,00	40,00	60,00
da 73 a 75	43,75	35,00	65,00
da 76 a 78	37,50	30,00	70,00
da 79 a 82	31,25	25,00	75,00
da 83 a 86	25,00	20,00	80,00



da 87 a 92	18,75	15,00	85,00
da 93 a 99	12,50	10,00	90,00

Alla data della redazione della presente stima gli usufruttuari hanno 85 anni (anno di nascita: 1934) e 76 anni (anno di nascita: 1943), per cui spetta al primo una percentuale del 20% ed al secondo una percentuale del 30%.

Da quanto sopra riportato, si ricava che il valore di vendita della nuda proprietà è di: € 77.790,00 x 70% = € **54.453,00**.

#### **15. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO**

In considerazione delle difficoltà a visionare l'immobile, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene e della bassa classe energetica, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20%.

I valori di vendita forzati per i beni pignorati saranno quindi di:

– **lotto 1:** € 101.900,00 x 0,80 = € **81.520,00**;

– **lotto 2:** € 54.453,00 x 0,80 = € **43.562,40**.

#### **16. ELENCO ALLEGATI**

- All. 1: elenco esecutati;
- All. 2: comunicazione del Corpo di Polizia Locale;
- All. 3: situazione riepilogativa gestione tributi I.M.U./T.A.S.I.;
- All. 4: certificato di residenza e stato famiglia;
- All. 5: comunicazione Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso;
- All. 6: atto di provenienza;
- All. 7: atti autorizzativi;
- All. 8: visura catastale;
- All. 9: visura registri immobiliari;
- All. 10: estratto di mappa del catasto dei terreni;
- All. 11: planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- All. 12: documentazione fotografica (lotto 1);
- All. 13: documentazione fotografica (lotto 2);
- All. 14: documentazione fotografica (generale);
- All. 15: planimetrie dello stato autorizzato, rilevato e comparativo del lotto 2;
- All. 16: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita (lotto 1);
- All. 17: scheda di vendita (lotto 1);
- All. 18: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita (lotto 2);
- All. 19: scheda di vendita (lotto 2).

Casale sul Sile, 12/04/2019

*Il Tecnico Estimatore*  
*Cester geometra Loris*

