

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare

R.G. 422/2020

Prossima udienza

19/01/2022, ore 11:10

Giudice dell'esecuzione

TORRESAN DOTT.SSA PAOLA

Tecnico Estimatore

CESTER GEOMETRA LORIS

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

Data Giuramento

30/07/2021

Custode

ASTE 33 S.R.L.

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

Il Tecnico Estimatore

Cester geometra Loris



INDICE

	pag.
Premesse introduttive.....	3
Formazione dei lotti.....	4
Verifica tra descrizione attuale dei beni e loro descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.....	4
Identificazione catastale dei beni pignorati.....	4
Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	5
Elenco creditori intervenuti.....	6
Servitù.....	4
Ditta intestataria e titolo di provenienza.....	5
Destinazione urbanistica - Conformità.....	6
Lotto 1	
1.1. Ubicazione ed accessibilità del bene.....	8
1.2. Identificazione catastale	8
1.3. Confini del lotto.....	8
1.4. Descrizione generale dei beni pignorati.....	8
1.5. Disponibilità dell'immobile.....	10
1.6. Stima del più probabile valore di mercato	10
1.7. Stima del valore di vendita forzato.....	11
Lotto 2	
2.1. Ubicazione ed accessibilità del bene.....	12
2.2. Identificazione catastale	12
2.3. Confini del lotto.....	12
2.4. Descrizione generale dei beni pignorati.....	12
2.5. Disponibilità degli immobili.....	14
2.6. Stima del più probabile valore di mercato	14
2.7. Stima del valore di vendita forzato.....	16
Elenco allegati.....	17



PREMESSE INTRODUTTIVE

- 29/07/2021: Viene notificato il provvedimento del 16/07/2020 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.
- 30/07/2021: Viene trasmesso telematicamente l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento alla cancelleria.
- 30/07/2021: Perveniva l'accettazione da parte della cancelleria dell'atto di accettazione della nomina e dichiarazione di giuramento.
- 02/08/2021: Venivano richiesti al notaio rogante l'atto d'acquisto e la modifica della convenzione matrimoniale da parte dell'esecutato.
- 03/08/2021: Il notaio trasmetteva gli atti richiesti.
- 03/08/2021: Vengono trasmesse via PEC al Comune di Spresiano 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.
- 04/08/2021: 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.
- 04/08/2021: Veniva richiesto all'Archivio Notarile di Treviso l'atto di donazione con cui l'esecutato acquisiva quota sugli immobili pignorati.
- 06/08/2021: La Polizia Locale di Spresiano trasmetteva via posta elettronica certificata una comunicazione in cui spiegava le ragioni per cui non poteva dare riscontro alla richiesta effettuata (**allegato 2**).
- 10/08/2021: L'Agenzia delle Entrate di Treviso comunicava l'esito dell'ispezione, da cui risultava che non era stato possibile individuare contratti stipulati dall'esecutato (**allegato 3**).
- 10/08/2021: L'Archivio Notarile di Treviso trasmetteva via posta elettronica certificata l'atto richiesto.
- 10/08/2021: L'Ufficio Tributi del Comune di Spresiano trasmetteva via posta elettronica certificata la regolarità contributiva dell'esecutato (**allegato 4**).
- 07/09/2021: L'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano trasmetteva via posta elettronica la documentazione relativa alle pratiche edilizie dei beni oggetto di pignoramento.
- 14/09/2021: L'Ufficio Anagrafe del Comune di Spresiano trasmetteva via posta elettronica certificata i certificati di residenza e stato famiglia degli esecutati (**allegato 5**).
- 16/11/2021: Viene effettuato regolare sopralluogo, unitamente al nominato custode, presso gli immobili pignorati; le operazioni iniziano alle ore 9:56 per concludersi alle ore 11:35.
- 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 19/01/2022 alle ore 11:10.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Stante le caratteristiche del compendio pignorato, risulta opportuno procedere alla formazione di più lotti nel rispetto dello stato di fatto e del censimento catastale degli immobili; nel dettaglio i lotti sono due:

- Lotto 1. lotto composto dai subalterni 5 e 7 del mappale 588 della sezione A, foglio 9° del Comune di Spresiano. Trattasi di porzione di abitazione posta su unico piano fuori terra costruita in adiacenza del lotto 1 e garage pertinenziale. Al lotto spetta l'uso indiviso dello scoperto di cui al sub. 4, censito come bene comune non censibile ai sub. 5, 6 e 7;
- Lotto 2. lotto composto dal subalterno 6 del mappale 588 della sezione A, foglio 9° del Comune di Spresiano. Trattasi di abitazione posta su due livelli fuori terra con annessi locali accessori interrati costruita in adiacenza dell'abitazione di cui al successivo lotto 2. Al lotto spetta l'uso indiviso dello scoperto di cui al sub. 4, censito come bene comune non censibile ai sub. 5, 6 e 7.

VERIFICA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E LORO 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 Ciocchetti dott.ssa Alessandra di Roma, verificata la documentazione relativa all'accatastamento degli immobili, risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento identifica correttamente gli immobili oggetto di esecuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento ed oggetto di stima nella presente è la seguente:

per la quota di 11/18
Comune di Spresiano
Catasto dei Fabbricati
sezione A, foglio 9°, mappale 588

Sub.	Piano	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4	T	via E. Fermi	Area urbana ¹	-	mq 1.056	-
5	T	via E. Fermi, 8	A/2 (abitazione di tipo civile)	2	vani 6,5	€ 570,68
6	S1-T-1	via E. Fermi, 10	A/2 (abitazione di tipo civile)	2	vani 10,5	€ 921,88
7	T	via E. Fermi	C/6 (garage)	4	mq 44	€ 90,90

L'intero compendio risulta altresì così censito al

Catasto dei Terreni
foglio 9°

mappale 588, ente urbano di mq 1.400.

SERVITÙ

Dal certificato storico ventennale a firma del notaio Ciocchetti dott.ssa Alessandra di Roma non risultano costituite servitù.

Con atto di donazione rep. 48164 del 12/12/1978 a rogito del notaio Franco dott. Gustavo, ricevuto dal suo coadiutore Giopato dott. Francesco, veniva specificato che l'immobile donato *“ha diritto di uso permanente*

¹ Sebbene censito catastalmente come area urbana, nell'elenco dei subalterni riportato nell'accatastamento il subalterno è descritto come "B.C.N.C. area scoperta di mq 1056 [...] comune ai sub. 5-6-7".



comune sulla centrale termica edificata sul m.n. 588 (ex 558/a) e diritto di accesso alla stessa". Gli immobili donati erano il mappale 983 e 984 della sezione A, foglio 9° di Spresiano, ora fusi con l'originario mappale 588 a seguito del censimento catastale dell'abitazione di cui al mappale 588 sub. 6. Tale diritto non risulta più attuale in quanto la centrale termica è censita assieme all'abitazione del mappale 588 sub. 6 e semmai andrebbe istituito, in caso di vendita a soggetti diversi, un diritto di uso ed accesso alla centrale termica a favore dell'abitazione del mappale 588 sub. 5 ed a carico dell'abitazione del sub. 6.

Si segnala che è stato istituito un fondo patrimoniale sui beni pignorati con atto rep. 62721 del 16/11/2018 a rogito del notaio Ghilardi dott.ssa Francesca e gravante sui sub. 4, 5, 6 e 7 del mappale 588 della sezione A, foglio 9° del Comune di Spresiano. L'atto di costituzione del fondo risulta trascritto in data 22/11/2018, antecedentemente alla trascrizione del pignoramento della presente esecuzione immobiliare.

Si fa presente che lo scoperto comune di cui al sub. 4 risulta occupato per una fascia di ml 2,00 lungo il lato est dalla pubblica viabilità di via E. Fermi.

All'interno dello scoperto è presente una servitù di elettrodotto aerea con pali infissi sul giardino.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo d'acquisto da parte dell'esecutato sui beni pignorati deriva dai seguenti atti:

- atto di donazione a rogito del notaio Franco dott. Gustavo, rep. 48164 del 12/12/1978, ricevuto dal suo coadiutore Giopato dott. Francesco, trascritto a Treviso il 10/01/1979 ai numeri 650/542;
- successione in morte del padre registrata al n°78 vol. 692, trascritta a Treviso il 05/04/2001 ai numeri 13728/9964 e successiva dichiarazione integrativa registrata al n°95 vol. 717, trascritta a Treviso il 22/08/2002 ai numeri 35205/24748;
- atto di cessione di quote a rogito del notaio Ghilardi dott.ssa Francesca, rep. 3711 del 29/12/1991, trascritto a Treviso il 20/01/1992 ai numeri 3475/3132.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI

Data	Titolo	Costituzione di fondo patrimoniale
22/11/2018	A favore	Esecutato, Comproprietario
Registro generale	Contro	Esecutato, Comproprietario
41596	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	1/1 sui sub. 4, 5, 6 e 7 del mappale 588 della sezione A, foglio 9° del Comune di Spresiano
29153		

Data	Titolo	Pignoramento
10/02/2021	A favore	██
Registro generale	Contro	Esecutato
4695	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	11/18 sui sub. 4, 5, 6 e 7 del mappale 588 della sezione A, foglio 9° del Comune di Spresiano
3096		

ISCRIZIONI



Data	Titolo	Ipoteca volontaria
27/07/1994	A favore	[REDACTED]
Registro generale	Contro	Esecutato, Comproprietario, madre (de cuius) dell'Esecutato
19379	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	1/1 sui sub. 1, 2 e 3 del mappale 588 della sezione A, foglio 9° del Comune di Spresiano
3165	Nota	I sub. 1, 2 e 3 sono stati soppressi e sostituiti dai sub. 4, 5, 6 e 7 del mappale 588 della sezione A, foglio 9° del Comune di Spresiano

Data	Titolo	Ipoteca giudiziale
21/09/2017	A favore	[REDACTED]
Registro generale	Contro	Esecutato
31959	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	1/1 sui sub. 4, 5, 6 e 7 del mappale 588 della sezione A, foglio 9° del Comune di Spresiano
5419		

Data	Titolo	Ipoteca giudiziale
13/04/2018	A favore	[REDACTED]
Registro generale	Contro	Esecutato
12426	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	11/18 sui sub. 4, 5, 6 e 7 del mappale 588 della sezione A, foglio 9° del Comune di Spresiano
1926		

ELENCO CREDITORI INTERVENUTI

Alla data di stesura della presente perizia non risultava iscritto alcun creditore intervenuto.

DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ

Il lotto su cui sono eretti i beni oggetto di stima viene censito dall'attuale Piano degli Interventi in Z.T.O. TCA/11a (Tessuti Consolidati Aperti), i cui indici edificatori sono i seguenti:

- Scal (Superficie Calpestable): 0,18 mq/mq;
- Hmax (altezza massima): 10,00 ml;
- Piani massimi: 3.

Non risulta esservi un residuo di Scal che possa incidere sul valore del bene.

La liceità degli immobili, secondo la documentazione ricevuta dai tecnici comunali, deriva dalle seguenti pratiche edilizie:

- edificio eretto ante 1967 (sub. 5);
- Autorizzazione per costruzioni Edilizie n°30 del 14/04/1960 (sub. 7);
- Concessione edilizia n°195/77 del 29/12/1977 (sub. 5, 6 e 7);
- Concessione edilizia n°174/80 del 26/11/1981 (recinzione);
- Concessione edilizia n°240/78 del 22/06/1982 (sub. 6);
- Concessione edilizia n°92/302 del 08/01/1993 (sub. 5, 6 e 7).

Rispetto all'ultimo stato autorizzato trasmesso dall'Ufficio Tecnico Comunale, in sede di sopralluogo si sono riscontrate alcune **difformità** (modifica di tramezzature interne, spostamento di fori finestra e del ridimensio-



namento del portone del garage, ridimensionamento del poggiolo, mancata realizzazione di scalinata esterna con pergola, realizzazione di tettoie a sbalzo, realizzazione di nuova pergola e nuova scalinata, chiusura dell'originario affaccio tra camera al piano primo e soggiorno per realizzare un guardaroba) che **possono essere sanate** ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 e dell'art. 37, comma 1 del D.P.R. 380/2001 con la corresponsione della **sanzione amministrativa di € 1.516,00**. A tale spesa vanno sommati **€ 6.000,00 per l'onorario professionale** del tecnico redattore della pratica di sanatoria ed aggiornamento catastale. **Tali costi sono intesi per ogni lotto.**

Sul locale **bagno al piano seminterrato** si è potuta riscontrare un'**altezza inferiore alla minima prevista dal Regolamento Edilizio Comunale** (ml 2,12 contro ml 2,20) che **non può essere sanata**: si dovrà procedere alla rimozione dei sanitari e della pavimentazione con la conversione del locale in magazzino, con un **costo preventivato di € 3.000,00**, comprensivo di conferimento in discarica della risulta.



LOTTO 1

1.1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio pignorato è sito in via E. Fermi n°8 di Spresiano e risulta accessibile dalla medesima pubblica via per tramite di accesso carraio e pedonale siti sullo scoperto comune.

1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'individuazione catastale del bene oggetto di pignoramento è la seguente:

per la quota di 11/18
Catasto dei Fabbricati
Comune di Spresiano
sezione A, foglio 9°, mappale 588

Sub.	Piano	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4	T	via E. Fermi	Area urbana ¹	-	mq 1.056	-
5	T	via E. Fermi, 8	A/2 (abitazione di tipo civile)	2	vani 6,5	€ 570,68
7	T	via E. Fermi	C/6 (garage)	4	mq 44	€ 90,90

1.3. CONFINI DEL LOTTO

L'abitazione di cui al sub. 5 confina, in senso orario e partendo da nord, con: subalterno 5 (garage), subalterno 4 (area urbana), subalterno 6 (abitazione) e subalterno 4 (area urbana), tutti censiti al mappale 588 della sezione A, foglio 9° di Spresiano.

Il garage di cui al sub. 7 confina, in senso orario e partendo da nord, con: subalterno 4 (area urbana), subalterno 5 (abitazione) e subalterno 4 (area urbana), tutti censiti al mappale 588 della sezione A, foglio 9° di Spresiano.

Il mappale 588 confina, in senso orario e partendo da nord, con: mappale 590, mappale 92, mappale 675, corso d'acqua demaniale su canalizzazione in cemento a sezione aperta.

1.4. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Il lotto è composto da un'abitazione con garage pertinenziale, che si sviluppano entrambi in un unico livello fuori terra e si presentano in mediocre stato manutentivo.

Le unità immobiliari sono erette in adiacenza ad un'altra abitazione, oggetto anch'essa di pignoramento.

Descrizione mappale 588 sub. 4 – Scoperto comune

Lo scoperto ha una superficie catastale di mq 1.056, risulta parzialmente recintato in quanto ospita sul lato est la metà della sede stradale di via E. Fermi, è dotato di cancello pedonale e carraio controllati elettricamente ed è mantenuto per la maggior parte a giardino con alberature ed in parte pavimentato.

Descrizione mappale 588 sub. 5 – Abitazione

L'unità si sviluppa su un unico piano fuori terra, con una superficie lorda di mq 111,33 (esclusi il poggiolo ed il portico), versa in mediocre stato manutentivo ed è composta dai seguenti locali:

Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
Terra	Ingresso	3,20	8,64

¹ Sebbene censito come area urbana, nell'elenco dei subalterni riportato nell'accatastamento il subalterno è descritto come "B.C.N.C. area scoperta di mq 1056 [...] comune ai sub. 5-6-7".



Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
	Studio	3,20	10,39
	Cucina	3,20	11,61
	Poggiolo	-	7,28
	Bagno #1	3,20	3,51
	Soggiorno	3,20	18,06
	Disbrigo #1	3,20	7,74
	Camera #1	3,20	12,87
	Disbrigo #2	3,20	2,36
	Camera #2	3,20	12,87
	Bagno #2	3,20	4,88
	Portico	-	14,58

L'ingresso all'abitazione avviene per tramite di portoncino non di sicurezza in legno con inserti in vetro; la pavimentazione dell'ingresso è in cotto da 30x30 cm; il bagno #1, situato in prossimità del portoncino d'ingresso, è pavimentato e rivestito, fino all'altezza di ml 2,76, in ceramica 10x10 cm ed è dotato di lavello, water, bidet, e doccia; la cucina è pavimentata in cotto 30x30 cm ed è dotata di attacco lavatrice nella zona cottura; i locali studio, soggiorno e le due camere risultano pavimentati in listoncini di legno di rovere; il disbrigo ha pavimentazione in cotto 30x30 cm; il bagno #2, posto nella zona notte, è pavimentato e rivestito, fino all'altezza di ml 2,50, in ceramica 15x15 cm ed è dotato di doccia, water, bidet, e lavello; il portoncino che va dal disbrigo al portico è in legno con inserti in vetro; il portico è pavimentato in cotto 30x30 cm; il poggiolo presente in corrispondenza della cucina è pavimentato in ceramica 10x20 cm ed ha parapetto in muratura.

L'unità risulta comunicante con il garage di cui al sub. 7 dal disbrigo #2 posto nella zona notte.

L'abitazione, da informazioni assunte dall'esecutato, risulterebbe essere stata edificata utilizzando il tufo come muratura portante (materiale alquanto inusuale in Veneto), col solaio piano di copertura realizzato utilizzando tavelloni smezzati, rendendolo di fatto non portante.

Su tutta l'unità **sono presenti cavillature e crepe lungo le pareti. Il pavimento in legno di rovere, che in alcune zone presenta dei distacchi dei listoncini**, risulta già essere stato levigato. **Il tetto presenta una lieve insellatura.**

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in acciaio collegati alla caldaia a gas metano della ditta "Naval" posta nel locale centrale termica al piano seminterrato, che risulta censito catastalmente con l'abitazione di cui al lotto 2. Tale locale è accessibile esclusivamente dallo scoperto comune, è pavimentato in liscio di cemento ed ospita le caldaie di entrambe le abitazioni, i cui fumi di scarico confluiscono in un unico camino.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, in parte dotati di oscuri ed in parte con avvolgibili in PVC.

Descrizione mappale 588 sub. 7 – Garage

Posto al piano terra, ha una superficie netta di mq 42,75 ed una lorda di mq 52,14, con un'altezza media di ml 3,15; il locale è pavimentato in cotto 30x30 cm, è dotato di basculante automatizzato rivestito in legno ed è dotato di copertura inclinata con travature in legno a vista. L'unità è comunicante per tramite di porta non REI con l'abitazione di cui al sub. 5.



1.5. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dall'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione e/o comodatati riguardanti l'immobile pignorato.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal figlio dell'esecutato.

1.6. 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

Abitazione: 100%;

Garage: 50%;

Portico e poggiolo: 30%;

Area scoperta: essendo un bene comune non censibile, viene computato per la quota di 1/2 della superficie per il 10% fino al raggiungimento della superficie lorda dell'abitazione, 3% per la parte eccedente.

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile (%)	Sup. commerciale ragguagliata (mq)
Abitazione	111,33	100	111,33
Garage	42,75	50	21,38
Portico e poggiolo	21,86	30	6,56
Scoperto comune	528,00	10% fino a 111,33 mq, poi 3%	23,63
Totale:			162,90

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 B2 – Centrale		950,00
OMI (valore max)	Abitazioni civili, condizioni normali		1.200,00
Agenzia Immobiliare Luxor (usato)	95.000,00	90,00	1.056,00
Agenzia Immobiliare Luxor (usato)	175.000,00	250,00	700,00
Multiservice Immobiliare (usato)	260.000,00	277,00	939,00

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

Livello di piano	K2
Seminterrato	0
Terreno	0,2
Primo	0,4



Taglio superficie	K1
Oltre 120 mq fino a mq 150	0,3
Oltre mq 150	0

Livello di piano	K2
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = 950,00 + (1.200,00 - 950,00) \times (0 + 3 \times 0,2) : 4 = 987,50$$

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€/mq } 987,50 \text{ (OMI)} + 1.056,00 + 700,00 + 939,00) : 4 = \text{€/mq } 920,63$$

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

Riferimenti temporali	
Anno di ristrutturazione	1977
Redazione stima	2021

Vetustà (art. 20)	% degrado				
Fino al 5° anno	0	1977	→	1982	0,0%
Dal 6° anno al 21° anno	1/anno	1983	→	1998	15,0%
Dal 22° fino 52° anno	0,5/anno	1999	→	2021	11,0%
Totale degrado					26,0%

Stato manutentivo (art. 21)	Coefficiente
Normale	1,00
Mediocre	0,80 ←
Scadente	0,60

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

$$\text{€/mq } 920,63 \times 0,740 \times 0,8 = \text{€/mq } 545,01, \text{ arrotondato ad } \text{€/mq } 545,00.$$

Valore di mercato attuale dell'immobile

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

$$\text{mq } 162,90 \times \text{€/mq } 545,00 = \text{€ } 88.780,50.$$

A tale valore vanno detratti i costi per la sanatoria delle difformità, l'onorario del tecnico:

$$\text{€ } 88.780,50 - 1.516,00 - 6.000,00 = \text{€ } 81.264,50.$$

Il valore di mercato della quota pignorata sarà quindi di:

$$\text{€ } 81.264,50 \times 11/18 = \text{€ } 49.661,64, \text{ arrotondati ad } \text{€ } 49.500,00.$$

1.7. 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 classe energetica, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20%.

$$\text{Il valore di vendita forzato della quota pignorata sarà quindi di: } \text{€ } 49.500,00 \times 0,80 = \text{€ } 39.600,00.$$



LOTTO 2

2.1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il bene pignorato è sito in via E. Fermi n°10 di Spresiano e risulta accessibile dalla medesima pubblica via per tramite di accesso carraio e pedonale siti sullo scoperto comune.

2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

per la quota di 11/18
Comune di Spresiano
Catasto dei Fabbricati
sezione A, foglio 9°, mappale 588

Sub.	Piano	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4	T	via E. Fermi	Area urbana ¹	-	mq 1.056	-
6	S1-T-1	via E. Fermi, 10	A/2 (abitazione di tipo civile)	2	vani 10,5	€ 921,88

2.3. CONFINI DEL LOTTO

L'abitazione di cui al sub. 5 confina, in senso orario e partendo da nord, con: subalterno 7 (abitazione) e subalterno 4 (area urbana) sui lati est, sud ed ovest, tutti censiti al mappale 588 della sezione A, foglio 9° di Spresiano.

Il mappale 588 confina, in senso orario e partendo da nord, con: mappale 590, mappale 92, mappale 675, corso d'acqua demaniale su canalizzazione in cemento a sezione aperta.

2.4. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Il lotto è composto da un'abitazione che si sviluppa su un piano seminterrato e due fuori terra e si presenta in mediocre stato manutentivo.

L'unità immobiliare è eretta in adiacenza ad un'altra abitazione, oggetto anch'essa di pignoramento.

Descrizione mappale 588 sub. 4 – Scoperto comune

Lo scoperto ha una superficie catastale di mq 1.056, risulta parzialmente recintato in quanto ospita sul lato est la metà della sede stradale di via E. Fermi, è dotato di cancello pedonale e carraio controllati elettricamente ed è mantenuto per la maggior parte a giardino con alberature ed in parte pavimentato.

Descrizione mappale 588 sub. 6 – Abitazione

L'unità si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato con una superficie lorda di mq 102,40 al piano interrato, di mq 168,69 al piano terra (esclusi il patio ed il giardino esclusivo) e di mq 57,99 al piano primo (escluse le terrazze) ed è composta dai seguenti locali:

Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
Seminterrato	Disimpegno (utilizzato come lavanderia)	2,20	6,93
	Bagno	2,12	3,33
	Magazzino	2,20	24,40
	Centrale termica	2,20	7,85

¹ Sebbene censito come area urbana, nell'elenco dei subalterni riportato nell'accatastamento il subalterno è descritto come "B.C.N.C. area scoperta di mq 1056 [...] comune ai sub. 5-6-7".



Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
	Corridoio	2,40	4,55
	Lavanderia	2,40	4,29
	Cantina	2,40	4,29
	Magazzino	2,40	16,78
Terra	Ingresso	Hm > 2,70	5,49
	Studio	Hm > 2,70	14,18
	Corridoio	2,70	5,44
	Bagno	2,70	4,25
	Disbrigo (utilizzato come guardaroba)	2,70	7,50
	Camera	2,70	12,43
	Soggiorno	2,70	51,95
	Disbrigo	2,70	2,95
	Cucina	2,70	32,39
	Patio	-	21,52
Primo	Camera	Hm > 2,70	19,26
	Bagno	Hm > 2,70	6,82
	Guardaroba	Hm > 2,70	17,66
	Terrazza	-	7,43
	Terrazza	-	10,74

L'ingresso all'abitazione avviene per tramite di portoncino non di sicurezza in legno con specchiature.

Piano terra: la pavimentazione dei locali ingresso, studio, corridoio e della porzione rialzata del soggiorno è in cotto da 18x36 cm; il soggiorno risulta per la maggior parte pavimentato in listoni di larice, con soffitto rivestito in perlinato di legno e vi è la presenza di caminetto con finiture in marmo ed elementi in cemento; il bagno ha pavimentazione ed è rivestito, fino all'altezza di ml 2,40, in ceramica 20x40 cm ed è dotato di vasca, water, bidet, e lavabo; la camera ha pavimentazione in larice; la cucina ha pavimentazione in listoni di legno massiccio 7x45 cm ed ha controsoffitto in legno e tavole intonacate. Le **pavimentazioni in legno del soggiorno e della camera sono sconnesse**.

Il patio esterno ha pavimentazione in porfido ed è dotato di struttura lignea con copertura in policarbonato trasparente.

L'aiuola esclusiva, rialzata rispetto al piano campagna, ha una superficie di mq 17,32 ed il suo **muro di contenimento presenta segni di cedimento**.

La scala che porta al piano primo è rivestita in legno ed ha parapetto in cemento armato con corrimano in legno.

Piano primo: la camera padronale ed il guardaroba hanno pavimentazione in legno di larice; il bagno è pavimentato e rivestito, fino all'altezza di ml 2,00, in ceramica 20x25 cm ed è dotato di piatto doccia in opera, water, bidet e doppio lavabo; le terrazze sono pavimentate in clinker 12x24 cm. La copertura realizzata con travi e perlinato è a vista in tutti i locali del piano primo. Le **pavimentazioni di entrambe le terrazze presentano crepe**.

La **copertura** del fabbricato presenta **punti di infiltrazione** ed alcuni dei **terminali dei travi in legno** risultano **ammalorati**.

Piano seminterrato: accessibile per tramite di scala esterna scoperta pavimentata in cotto 20x10 cm, si pre-



senta diviso in tre blocchi dotati di porte in ferro. Il primo blocco è composto dai locali disimpegno, bagno e magazzino, il secondo è composto dal locale centrale termica che serve entrambe le abitazioni, mentre il terzo è composto dai locali corridoio, lavanderia, cantina e magazzino.

Nel primo blocco il locale disimpegno (utilizzato come lavanderia) è pavimentato in ceramica 20x10 cm e rivestito, fino all'altezza di ml 1,30 in ceramica 20x20 cm ed è dotato di lavella ed attacco lavatrice; il magazzino è pavimentato in ceramica 20x20 cm e le pareti sono rivestite in legno; il bagno risulta dotato di doccia a raso, lavello ad angolo, water ed è pavimentato e rivestito, fino all'altezza di ml 2,10, in ceramica 20x25 cm. Il locale bagno, a causa dell'altezza inferiore a quella regolamentare, dovrà essere rimosso e convertito in magazzino; il costo per tale operazione è stato già quantificato in precedenza. Sul **disimpegno** è presente dell'**umidità di risalita**.

Il locale centrale termica è pavimentato in liscio di cemento ed ospita le caldaie di entrambe le abitazioni, i cui fumi di scarico confluiscono in un unico camino.

Nel terzo blocco tutti i locali sono pavimentati in ceramica 10x20 cm e dotati di porta in legno; il locale lavanderia è rivestito in ceramica 20x20 cm fino all'altezza di ml 1,60 ed è dotato di attacco lavatrice e lavella.

Il **marciapiedi** che corre tutt'intorno all'abitazione **risulta danneggiato e sconnesso** a causa dell'apparato radicale dei vicini cedri.

L'impianto di riscaldamento è dotato di ventilconvettori e radiatori in acciaio collegati alla caldaia a gas metano della marca "Naval" posta nel locale centrale termica al piano seminterrato.

Le porte interne dell'abitazione sono in legno massiccio, mentre i serramenti esterni sono in legno con vetro-camera ed oscuri in legno ad anta ed a scorrimento.

I serramenti esterni del piano seminterrato sono metallici del tipo Secco.

2.5. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

All'atto del sopralluogo, effettuato con il nominato custode, il bene risultava occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Dall'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato riguardanti l'immobile pignorato.

2.6. 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

Abitazione: 100%;

Locali accessori al piano seminterrato: 50%;

Terrazze e patio: 30%;

Aiuola esclusiva: 10% fino al raggiungimento della superficie lorda dell'abitazione, 3% per la parte eccedente;

Area scoperta: essendo un bene comune non censibile, viene computato per la quota di 1/2 della superficie per il 10% fino al raggiungimento della superficie lorda dell'abitazione, 3% per la parte eccedente.

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata



Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile (%)	Sup. commerciale raggugiata (mq)
Abitazione	226,68	100	226,68
Locali accessori	102,40	50	51,2
Terrazze e patio	39,69	30	11,91
Aiuola esclusiva	17,32	10% fino a 226,68 mq, poi 3%	1,73
Scoperto comune	528,00	10% fino a 226,68 mq, poi 3%	31,71
Totale:			323,23

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 B2 – Centrale		950,00
OMI (valore max)	Abitazioni civili, condizioni normali		1.200,00
Agenzia Immobiliare Luxor (usato)	95.000,00	90,00	1.056,00
Agenzia Immobiliare Luxor (usato)	175.000,00	250,00	700,00
Multiservice Immobiliare (usato)	260.000,00	277,00	939,00

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:

$$V_n = 950,00 + (1.200,00 - 950,00) \times (0 + 3 \times 0,2) : 4 = 987,50$$

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€/mq } 987,50 \text{ (OMI)} + 1.056,00 + 700,00 + 939,00) : 4 = \text{€/mq } 920,63$$

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

Riferimenti temporali	
Anno di costruzione	1982
Redazione stima	2021



Vetustà (art. 20)	% degrado				
Fino al 5° anno	0	1982	→	1987	0,0%
Dal 6° anno al 21° anno	1/anno	1988	→	2003	15,0%
Dal 22° fino 52° anno	0,5/anno	2004	→	2021	8,5%
Totale degrado					23,5%

Stato manutentivo (art. 21)	Coefficiente
Normale	1,00
Mediocre	0,80 ←
Scadente	0,60

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

€/mq $920,63 \times 0,765 \times 0,80 = \text{€/mq } 563,43$, arrotondato ad **€/mq 560,00**.

Valore di mercato attuale dell'immobile

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

mq $323,23 \times \text{€/mq } 560,00 = \text{€ } 181.008,80$.

A tale valore va detratto il costo per la rimozione del bagno al piano seminterrato, i costi per la sanatoria e del tecnico redattore della pratica e dell'aggiornamento catastale:

$\text{€ } 181.008,80 - 1.056,00 - 6.000,00 - 3.000,00 = \text{€ } 170.952,80$.

Il valore di mercato della quota pignorata sarà quindi di:

$\text{€ } 170.952,80 \times 11/18 = \text{€ } 104.471,16$, arrotondato ad **€ 104.500,00**.

2.7. 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 classe energetica, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20%.

Il valore di vendita forzato per i beni pignorato sarà quindi di: $\text{€ } 104.500,00 \times 0,80 = \text{€ } 83.600,00$.



ELENCO ALLEGATI

Documentazione comune

- All. 1: elenco eseguiti;
- All. 2: comunicazione Polizia Locale;
- All. 3: comunicazione Agenzia delle Entrate;
- All. 4: comunicazione Ufficio Tributi;
- All. 5: comunicazione Ufficio Anagrafe;
- All. 6: atti di provenienza;
- All. 7: atti autorizzativi;
- All. 8: elaborato grafico con individuazione dei lotti;
- All. 9: elaborato grafico comparativo con individuazione delle difformità riscontrate;
- All. 10: visura catastale;
- All. 11: visura registri immobiliari;
- All. 12: estratto di mappa del catasto dei terreni;
- All. 13: sviluppo planimetrico con individuazione dei subalterni;

Lotto 1

- All. 14: planimetrie catastali degli immobili;
- All. 15: documentazione fotografica;
- All. 16: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita;
- All. 17: scheda di vendita;

Lotto 2

- All. 18: planimetria catastale dell'immobile;
- All. 19: documentazione fotografica;
- All. 20: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita;
- All. 21: scheda di vendita.

Casale sul Sile, 14/12/2021

Il Tecnico Estimatore
Cester geometra Loris

