

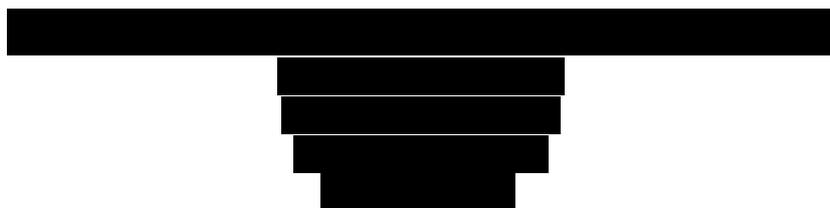
Tribunale di Treviso

cancelleria esecuzioni immobiliari

PERIZIA DI STIMA

esecuzione immobiliare n° **94/2023 R.G.E.**
prossima udienza 07.11.2024 - ore **9.40**

promossa da



giudice dell'esecuzione **dott. Leonardo Bianco**

tecnico estimatore **arch. Alessandro de Benetti**
p.zza Aldo Moro n. 15/2 - 31020 – Villorba (TV)

custode giudiziario
ASTE 33 s.r.l.
Strada Vecchia di S. Pelajo, 20, 31100 Treviso TV



indice

| | |
|--|----|
| 1. Premesse introduttive e svolgimento delle operazioni peritali | 3 |
| 2. Risposta al quesito del G.E. concernente i commi 376, 377, 378 della L. 178/202 | 3 |
| 3. Formazione dei lotti | 4 |
| 4. Ubicazione ed accessibilità del bene | 4 |
| 5. Verifica tra stato attuale del bene e descrizione nell'atto di pignoramento | 4 |
| 6. Identificazione catastale | 5 |
| 7. Confini del lotto | 5 |
| 8. Servitù | 5 |
| 9. Ditta intestataria e titolo di provenienza | 5 |
| 10. Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie | 5 |
| 11. Elenco dei creditori intervenuti | 6 |
| 12. Descrizione dei beni pignorati | 6 |
| 13. Millesimi di proprietà e quantificazione spese ordinarie | 7 |
| 14. Destinazione urbanistica – conformità | 8 |
| 15. Stato di possesso e disponibilità | 9 |
| 16. Divisibilità | 9 |
| 17. Stima del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati | 9 |
| 18. Stima del valore di vendita forzato | 11 |
| 19. Allegati | 11 |



1- Premesse introduttive e svolgimento operazioni peritali

Con ordinanza del 18.03.2024 trasmessami lo stesso giorno via PEC, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Leonardo Bianco nominava il sottoscritto arch. de Benetti Alessandro, con studio in Villorba (TV), p.zza Aldo Moro n. 15/2, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso quale esperto per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. C.P.C.

In data 20.03.2024 il sottoscritto esperto estimatore trasmetteva secondo le modalità richieste l'accettazione dell'incarico e la dichiarazione di giuramento.

La relazione di stima, resa ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. C.P.C., dovrà attenersi alle istruzioni richiamate dal G.E. ed allegate alla documentazione ricevuta; si elencano brevemente le operazioni peritali eseguite.

27.03.2024: viene richiesta, a mezzo email, copia dell'atto notarile di provenienza al Notaio Rogante

27.03.2024: lo studio del Notaio trasmette copia degli atti richiesti;

18.04.2024: viene fatta richiesta via PEC al Comune di Treviso (TV) di accesso atti al fine di reperire la documentazione relativa alle pratiche edilizie del bene pignorato;

07.05.2024: viene fatta richiesta, via PEC, all'ufficio Anagrafe del Comune di Treviso (TV) di certificati di residenza e stato famiglia degli esecutati;

29.04.2024: l'U.T. del Comune di Treviso trasmette la prima parte della documentazione richiesta;

13.05.2024: l'U.T. del Comune di Treviso trasmette la prima parte della documentazione richiesta;

16.05.2024: l'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso (TV), mi fa pervenire a mezzo P.E.C. certificati e stati famiglia sia degli esecutati;

25.07.2024: ore 15.00; veniva effettuato, unitamente al Custode Giudiziario, il sopralluogo presso l'immobile pignorato in Treviso (TV), piazzale Pistoia, n. 8, scala F, int. 21;

13.10.2024: veniva richiesto a mezzo email all'Amministratore Condominiale il rapporto di dare/avere (bilancio) dei sig.ri esecutati relativo agli ultimi tre anni nei confronti del Condominio e l'esistenza di eventuali delibere assembleari relative a spese straordinarie per riparazioni od innovazioni nonché di vincoli/oneri a carico dell'unità pignorata; si richiedeva, inoltre, l'invio del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali di proprietà e d'uso e di ulteriori

15.10.2024: l'Amministratore Condominiale trasmette la documentazione richiesta ad eccezione dei dati relativi all'intervento relativo al Superbonus 110 per i quali ha chiesto copia alla DD.LL.;

17.10.2024: veniva trasmessa la bozza di perizia alle parti per la formazione del contraddittorio;

L'udienza per la 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 07.11.2024 alle ore 9,40

2- Risposta al quesito del G.E. concernente i commi 376, 377, 378 della L. 178/202

Il G.E. ha disposto che preliminarmente l'Esperto Estimatore accertasse se l'immobile oggetto di pignoramento fosse stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche nel qual caso egli avrebbe dovuto sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale avrebbe dato atto di quanto accertato.

Effettuati gli opportuni riscontri il sottoscritto Esperto dichiara che il fabbricato su cui insiste l'appartamento pignorato **non è stato realizzato** in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata bensì con fondi privati.



Per questo motivo in sottoscritto Esperto Estimatore, in accordo con quanto disposto dal G.E., ha proseguito le operazioni peritali.

3- Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita per l'intera piena proprietà, composto da un appartamento situato ai piani terra, primo e secondo di vani 5,5 più accessori e da un garage pertinenziale chiuso con corsia comune di manovra posto al piano terra con ogni accessione, pertinenza, adiacenza, dipendenza, servitù attive e passive,

Alla proprietà appartiene anche la quota di 12,88/1000 (dodici virgola ottantotto millesimi) dell'unità immobiliare adibita ad uso civile abitazione al piano ammezzato facente parte del medesimo fabbricato ed individuata al Catasto di cui sopra come bene comune censibile con il mappale 1543 subalterno 95, Viale XXIV Maggio n. 1915, piano T, scala R, categoria A/3, classe 4, vani 5, con rendita di euro 438,99. (Si veda atto di provenienza). Ai beni pignorati compete anche la comproprietà, ai sensi di legge, sulle parti ed impianti comuni del fabbricato e sulle aree scoperte di pertinenza e su quant'altro previsto dal regolamento condominiale e dall'art. 1117 e seguenti del C.C.

4- Ubicazione ed accessibilità del bene

L'appartamento pignorato fa parte di un complesso condominiale denominato "Residence Grattacielo alle Stiore" sito in Treviso (TV), Piazzale Pistoia n. 8, scala F, int. 21.

Il Condominio è composto da tre corpi di fabbrica, un primo costituito da due livelli fuori terra avente funzione di basamento, un secondo corpo edilizio di quattro livelli fuori terra avente affaccio verso il lato sud, ed infine un terzo corpo edilizio a pianta rettangolare di 14 livelli con la tipologia grattacielo; ha una consistenza complessiva di n.70 unità abitative distribuite su 4 scale condominiale (scala A, B, C e D) con n.95 garages collocati al piano terra oltre a negozi ed uffici. Alla parte condominiale adibita a garages si accede tramite due rampa carrabile, una prima posta lungo il prospetto est ed una seconda posta lungo il prospetto nord. L'accesso pedonale ai locali del condominio adibiti a garage avviene sia da vani scala comuni interni all'immobile che da una rampa di scale esterna. I locali del Condominio "Grattacielo alle Stiore" ad uso comune sono: l'area scoperta comune ai corpi di fabbrica, la rampa, il disimpegno, l'androne d'ingresso, il cortile sopraelevato, la scala esterna, il cortile sopraelevato, il disimpegno al piano interrato, il disimpegno al piano terra, il deposito immondizie, la centrale termica, l'autoclave, il vano contatori, l'ambito di accesso alla scala condominiale D, gli ascensori, la terrazza, la scala D e l'abitazione del portiere. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con i solai in latero-cemento, mentre i tamponamenti esterni sono in laterizio. Le coperture dei tre blocchi edilizi sono del tipo piana adibita a terrazza ad uso comune.

All'appartamento pignorato si accede dalla pubblica via dall'ingresso principale (portineria), quindi attraversando il cortile sopraelevato condominiale fino a giungere all'ingresso della scala D posta sulla destra; attraversato l'ingresso si prendono le prime scale a sinistra, scala F, portoncino a destra. All'autorimessa si può accedere sia dal cortile sopraelevato che dalle corsie di manovra.

5- Verifica tra stato attuale del bene e sua descrizione presente nell'atto di pignoramento

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato storico ventennale redatto della dott.ssa Daria Innocenti, notaio in Treviso (TV), verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile, nonché l'atto di provenienza risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde alla descrizione catastale del bene pignorato.



6- Identificazione catastale

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

per l'intera proprietà N.C.E.U.: Comune di Treviso (TV), sez. D, foglio 3:

| Mappale | Sub | Piano | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. tot. catastale | Rendita |
|---------|-----|-------|-----------|--------|----------------------|----------------------|----------|
| 1543 | 133 | T-1-2 | A/2 | 3 | 5,5 | m ² 110 | € 511,29 |
| 1543 | 91 | T | C/6 | 7 | m ² 12,00 | m ² 12,00 | € 67,17 |

7- Confini del lotto

Non risultando disponibile, negli elaborati planimetrici per la dimostrazione dei subalterni, l'individuazione dell'immobile pignorato, i confini dei beni pignorati possono essere così identificati:

- l'appartamento di cui al sub 133, piano primo, presenta i lati ovest e nord finestrati e prospicienti l'area comune esterna, il lato est confina con vano scale e il lato sud confina al piano con appartamento di terzi;
- l'autorimessa di cui al sub 91 risulta essere l'ultimo a destra confinando unicamente con la corsia di manovra, altra autorimessa e muro di contenimento esterno.

8- Servitù e vincoli

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato ipotecario speciale nonché la Visura storica per Immobile allegati all'atto di pignoramento, verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile non risultano, nel ventennio in esame, costituzioni di servitù a carico del bene pignorato. Sui beni pignorati non vi sono vincoli artistici o storici né diritti demaniali o usi civici.

9- Ditta intestataria e titolo di provenienza

Dalla verifica delle visure immobiliare risulta che le ditte intestataria dei beni pignorati identificati catastalmente al paragrafo 6 sono il signor esecutato #1 ed il sig. esecutato #2 come, indicato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, per la quota di proprietà pari a ½ ciascuno. Il titolo di proprietà in capo alle persone esegutate deriva da:

- atto di compravendita a firma del dott. Gianluca Forte, Notaio in Treviso (TV), stipulato in data 03 aprile 2015, al n. 206606 repertorio e n. 19702 di raccolta, trascritto a Treviso il giorno 14 aprile 2015 ai numeri 9969 R.G. e 7325 R.P.

10- Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie / pendenze

1 - ISCRIZIONE

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------|
| Data | 14.04.2015 | Reg. Gen. | 9970 |
| Titolo | Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Fondiario | Reg. Part. | 1522 |
| A favore | Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. | C.F. | 00884060526 |
| Contro | esecutato #1, esecutato #2 | | |
| Diritto reale | Proprietà | | |
| Quote | Quota degli esecutati pari a ½ ciascuno sui sub 133 e sub 91, della particella 1543, sez. D, fg. 3 del N.C.E.U. del Comune di Treviso (TV) | | |



2 - TRASCRIZIONE

| | | | |
|----------------------|---|-------------------|------------|
| Data | 15.03.2023 | Reg. Gen. | 9555 |
| Titolo | Verbale Pignoramento Immobili | Reg. Part. | 6831 |
| A favore | [REDACTED] | C.F. | [REDACTED] |
| Contro | esecutato #1, esecutato #2 | | |
| Diritto reale | Proprietà | | |
| Quote | Quota degli esecutati pari a ½ ciascuno sui sub 46 e sub 58, della particella 419, sez. B, fg. 5 del N.C.E.U. del Comune di Villorba (TV) | | |

11- Elenco dei creditori intervenuti

| | | | |
|------------------|---|----------------|----------------------|
| Data | 30.03.2023 | Legale | Avv. Palombi Edoardo |
| Creditore | IQERA ITALIA S.P.A. PER AMCO - ASSET MANAGEMENTCOMPANY S.P.A. | Credito | € 119.092,617 |

12- Descrizione generale dei beni pignorati

Come indicato al punto 2- i beni pignorati sono composti da un appartamento di vani 5,5 più accessori, situato ai piani T, 1, 2, da un garage al piano terra, il tutto con ogni accessione, pertinenza e dipendenza.

Le superfici dell'immobile sono state ricavate eseguendo un rilievo strumentale dello stesso a cui ha fatto seguito la stesura di un apposito elaborato grafico allegato alla presente relazione; i disegni reperiti in Comune in sede di Accesso Atti, infatti, sono privi di misure e, in ogni caso, sia la scala grafica che il livello di dettaglio delle planimetrie comunali e catastali sono tali da non garantire una verifica esatta delle superfici.

APPARTAMENTO

L'appartamento al piano secondo ha una superficie lorda di circa mq 109,82, i terrazzini di mq. 2,85 totali, l'autorimessa al piano terra ha una superficie lorda di mq. 13,15

L'unità pignorata è pertanto composta dai seguenti locali:

| Piano | Locale | Sup. netta ml. | Altezza ml. |
|--------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| Primo | Ingresso | 8,41 | 2,80 |
| | Soggiorno | 21,52 | 2,80 |
| | Camera singola | 9,71 | 2,80 |
| | Disimpegno | 3,52 | 2,80 |
| | Camera matrimoniale | 16,65 | 2,80 |
| | Ripostiglio 1 | 5,91 | 2,80 |
| | Bagno | 4,72 | 2,80 |
| | Cucina | 15,27 | 2,80 |
| | Ripostiglio 2 | 4,25 | 2,80 |
| Terra | Terrazzino | 2,85 | / |
| | Autorimessa | 10,67 | 2,27 |

Distributivamente l'appartamento è costituito da un primo vano adibito ingresso-disimpegno collegato ad una zona soggiorno; dal disimpegno si accede ad un piccolo vano con funzione di ripostiglio, al vano cucina, al bagno, ad una stanza attualmente usata come cameretta, ad una camera matrimoniale e ad una camera singola. L'appartamento è dotato di portoncino di ingresso con sopra luce.



Quanto alle finiture: i pavimenti della zona giorno e del disimpegno sono realizzati in piastre di marmo di dimensioni rettangolari 25x50 cm, posate a “correre” nella tonalità del grigio chiaro con striature di colore più chiaro, quelli del bagno in piastrelle di ceramica quadrate delle dimensioni di 10x10 cm, posate a correre ortogonalmente alle pareti, nella tonalità del marrone, quelli delle camere in parquet di legno con posa a correre; i rivestimenti dei bagni sono realizzati in piastrelle di ceramica di colore chiaro così come quelle della cucina. Tutto il resto delle pareti dell’appartamento risulta intonacato al civile e pitturato di colore bianco.

Il bagno è dotato di lavabo con mobile, wc, vasca da bagno.

L’immobile è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia a norma per l’epoca di costruzione, privo di conformità; le placche ed i relativi interruttori/prese sono di sostituzione più recente; alcune prese, tuttavia, sono prive di attacchi.

L’impianto di riscaldamento, del tipo condominiale, è composto essenzialmente da termosifoni ubicati in ogni stanza, la produzione di acqua calda avviene in modo autonomo.

I serramenti esterni (finestre e porta finestra dalla quale si accedere alla terrazza) sono del tipo in alluminio di colore marrone sprovvisti di vetro camera; le porte interne sono in legno di fattura commerciale.

Va segnalato che l’altezza dei davanzali delle finestre risulta di ml. 0,85 in disaccordo con il DM 239 del 1989 che prevede una altezza minima di ml. 1,00; si dovrà pertanto provvedere alla messa in sicurezza delle finestre, mediante inserimento di opportuno rialzo (tubo, griglia, vetro accoppiato etc.) il cui costo si aggira, in ogni caso, sulla cifra di € 1.800,00.

Complessivamente l’appartamento appare in **mediocre** stato di conservazione abbisognando di qualche opera di manutenzione sia ordinaria e che straordinaria; nello specifico nei muri della cucina confinanti con il vano scala, così come i muri della cameretta confinante con il bagno, sono presenti delle zone con incrostazioni provocate da infiltrazione d’acqua, in un caso i tubi appaiono scoperti segno di un intervento di manutenzione non effettuato, i vani hanno bisogno di una completa ritinteggiatura.

L’immobile risulta collegato all’acquedotto ed è allacciato alla fognatura comunale. I contatori dell’acqua sono posizionati all’interno dell’appartamento nel vano ripostiglio 2, quelli elettrici sono posizionati su apposito vano (si veda art. 4).

GARAGE

Il garage è situato al piano terra; consiste in un vano provvisto di portone in acciaio con apertura a due ante, è privo di finestrate, il pavimento è in cemento liscio; le murature sono in parte in laterizio in parte in c.a., intonacati e dipinti di bianco. Il locale è dotato di impianto elettrico. L’autorimessa appare in cattivo stato di conservazione.

ADIACENZE

La zona dove è ubicato l’immobile è a carattere prevalentemente commerciale, dotata dei principali servizi di trasporto, a ridosso dello svincolo stradale che collega la Strada Regionale n°515 (Noalese), tramite Viale della Repubblica alla Strada Statale n°13 (Pontebba), prossimo sia ad attività commerciali di vicinato sia a supermercati. L’immobile risulta facilmente accessibile ed in posizione favorevole.

13- Millesimi di proprietà e quantificazione spese ordinarie

Dalla documentazione trasmessami dall’Amministratore Condominiale risulta che il condominio è dotato di Regolamento Condominiale ed in possesso di tabelle millesimali; le quote in carico all’appartamento pignorato risultano essere le seguenti:



| Proprietà | Riscaldamento | Autorimessa | Spese escluso negozi | Nuova Centrale Termica | Spese Generiche ugualmente ripartite | Spese portineria |
|-----------|---------------|-------------|----------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------|
| 11,56 | 12,038 | 15,625 | 12,91 | 12,038 | 10,00 | 12,91 |

Le spese condominiali annue risultano, mediamente, di circa € 2.600,00 annui.

Dai bilanci consuntivo e preventivo individuale trasmessomi dall'Amministratore Condominiale risulta che il Condominio vanta, a carico della persona esecutata, le somme consuntive di € **5.105,86** per l'esercizio **2022**, preventive di € **1.788,17** per il **2023**. Il riparto consuntivo 2023 prevedete un debito totale a carico degli esecutati di € **22.650,00**. Al momento della stesura della presente relazione sono in fase di conclusione lavori relativi alla riqualificazione energetica e messa in sicurezza strutturale del condominio: è presumibile pertanto che il costo per le spese di riscaldamento possano sensibilmente diminuire.

14- Destinazione urbanistica - conformità

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Treviso è dotato di P.I. la cui ultima Variante è stata approvata con deliberazioni n. 20 del 01.03.2023. L'area nella quale il complesso edilizio è stato edificato è inserita nel Piano degli Intervento in Z.T.O. B.1/029 (Aree di completamento residenziale di alta densità) e normata dall' art. 36.2 delle N.T.O cui si rimanda; la destinazione di zona è residenziale. Sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

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

CONFORMITA' E LICEITA' URBANISTICA

Il fabbricato risulta essere stato edificato in forza dei seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- Concessione Edilizia n°4/34 del 09 settembre 1963 prot. generale n° 21520, avente ad oggetto la costruzione in località Stiore di un nuovo fabbricato;
- Variante in corso d'opera con Concessione Edilizia n° 9/46/65 del 12 gennaio 1966 prot. generale n°30184 avente ad oggetto modifiche al progetto;
- Permesso Agibilità n° 31765 rilasciata dal Sindaco del Comune di Treviso in data 18 gennaio 1966, con validità dal 05 gennaio 1966.

Infine in data 22.11.2022 è stata depositata una C.I.L.A.S., pratica n° 80012100261-22112022-1655, prot. 0354107 del 23.11.2022, per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n° 34 del 2020 (superbonus 110%) relativa ad *“Interventi di riqualificazione energetica e messa in sicurezza strutturale del condominio Alle Stiore. Realizzazione di un rivestimento a cappotto esterno, il rifacimento delle coperture e la sostituzione la sostituzione dell'impianto di climatizzazione esistente.”*

Dall'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di provenienza risulta che l'immobile è in classe energetica F.

DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Dalla verifica *“de visu”* dei luoghi e dal rilievo strumentale effettuati durante il sopralluogo effettuato in data 25.07.2024 sono emerse alcune difformità, rispetto ai progetti depositati, relative a spostamenti di parti di parti di partiture interne, nello specifico quella di separazione tra le due camere, quella di separazione tra bagno e cucina e la demolizione di un setto nel ripostiglio 2: (all. 11)



Non è stato possibile risalire all'epoca di realizzazione delle difformità anche se, verosimilmente, essa può essere ricondotta al momento stesso della costruzione del fabbricato.

Si tratta di difformità edilizie sanabile ai sensi del T.U. 380/2001 aggiornato al D.L. 69/2024, art. 37, comma 1, mediante presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria i cui costi prevedono in versamento di € 200,00 per Diritti di Segreteria, € 1.032,00 a titolo di sanzione, € 50,00 per Diritti Catastali, € 2.500,00 per spese del tecnico redattore per un totale di € **3.782,00 oltre ad oneri accessori.**

15- Stato di possesso e disponibilità

Nel corso del sopralluogo tenuto in data 25.07.2024 il sottoscritto perito ha potuto accertare che l'immobile risulta attualmente libero.

16- Divisibilità

Trattasi di un'abitazione in piena proprietà della persona esecutata per quota totale pari a 1/1; per conformazione, dimensionamento e dotazioni tecnologiche il compendio risulta non divisibile in natura e pertanto non può essere proposta una vendita frazionata.

17- Stima del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati

Il complesso immobiliare è stato di recente oggetto di lavori di efficientamento energetico, al momento in via di ultimazione, mediante realizzazione di un cappotto esterno che ne ha migliorato sicuramente l'estetica generale; tuttavia questa condizione, presa da sola, non può essere presa come parametro migliorativo del valore intrinseco dell'appartamento che, come emerge dalla relazione, versa in uno stato di mediocrità.

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 avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

Con riferimento alle diverse destinazioni d'uso, l'Allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998 individua le tipologie di superfici, con denominazione dei rispettivi poligoni, e i relativi coefficienti di ponderazione.

Il parametro di stima utilizzato è il mq.; la misurazione della superficie viene effettuata al lordo delle murature perimetrali e al 50% di quelle comuni.

Coefficienti di rapporto mercantile adottati:

Abitazione: 100% Terrazzini: 25% Garage: 50%

Determinazione del prezzo di mercato degli immobili

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

| Fonte | Prezzo € | Superficie mq | Prezzo €/mq |
|---|---------------------------------------|---------------|-------------|
| OMI (valore minimo) | Codice di Zona D2 | | 1.200,00 |
| OMI (valore massimo) | Abitazioni di tipo economico | | 1.400,00 |
| Borsino Immobiliare (abitazioni civili) | Abitazioni in stabili di fascia media | | 1.219,00 |
| Imm. Kasa – stesso condominio ristrutturato esternamente – stesso piano | 115.000,00 | 85,00 | 1.353,00 |
| Agenzia IDHEA – 500 ml - | 125.000,00 | 110,00 | 1.136,00 |



Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

| Unità | Mq. | Rap. Mercant. | Risulta mq | % proprietà | Mq spettanti. |
|--------------|--------|---------------|------------|-------------|---------------|
| Appartamento | 109,82 | 1,00 | 109,82 | 1/1 | 109,82 |
| Terrazzino | 2,85 | 0,25 | 0,71 | 1/1 | 0,71 |
| Autorimessa | 13,15 | 0,50 | 6,58 | 1/1 | 6,58 |
| | | | | Tot. Mq. | 117,11 |

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

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

ove 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 | Livello di piano | K2 |
|--------------------------------|--------------|------------------|--------------|
| Fino a mq. 45 | 1 | Seminterrato | 0 |
| Oltre mq. 45 e fino a mq. 70 | 0,8 | Piano terreno | 0,2 |
| Oltre mq. 70 e fino a mq. 120 | 0,5 ← | Piano primo | 0,4 ← |
| Oltre mq. 120 e fino a mq. 150 | 0,3 | Piano intermedio | 0,5 |
| Oltre mq. 150 | 0 | Ultimo piano | 0,8 |
| / | / | Attico | 1,0 |

risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = 1.200,00 + [(1.400,00 - 1.200,00) \times (0,5 + 3 \times 0,4) : 4] = \text{€}/\text{mq } \mathbf{1.285,00}$$
 (valore OMI)

Si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€}/\text{mq } 1.285,00 \text{ (OMI)} + 1.219,00 + 1.353,00 + 1.136,00) : 4 = \text{€}/\text{mq } \mathbf{1.248,25}$$

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

| Riferimenti temporali | Anno |
|----------------------------|------------------|
| Costruzione/agibilità | 1966 |
| Redazione perizia di stima | 2024 |
| Spazio temporale | 58 anni ← |

| Stato Manutentivo (art. 21) | coefficiente |
|-----------------------------|---------------|
| Normale | 1,00 |
| Mediocre | 0,80 ← |
| Scadente | 0,60 |

| Vetustà (art. 20): anni 45 | % degrado |
|----------------------------|-----------------------|
| Fino al 5° anno | 0/anno |
| Dal 6° anno al 20° anno | 1% anno |
| Dal 21° fino 50° anno | 0,5% anno (x 30 anni) |

| Intervallo temporale | | | |
|----------------------|---------|------|---------------|
| 1966 | 5 anni | 1971 | 0,00% |
| 1972 | 15 anni | 1986 | 15,00% |
| 1987 | 38 anni | 2024 | 15,00% |
| Totale degrado | | | 30,00% |

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

$$\text{€}/\text{mq } 1.242,63 \times 0,8 \times 0,70 = \text{€}/\text{mq } \mathbf{699,02}$$



Valore di mercato del bene pignorato

Da quanto sopra esposto, si ricava che il più probabile valore di mercato del bene pignorato è di:

mq. 117,11 x €/mq 699,02 = € 81.860,48

A tale valore vanno sottratti i costi della sanatoria e della messa in sicurezza dei davanzali che ammontano ad € 3.782,00 + € 1.800,00 = € 5.582,00 pertanto:

€ 81.860,48 - € 5.582,00 = € **76.278,48**

18- Stima del valore di vendita forzato

In considerazione 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, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 15%. a cui dovrà essere decurtato l'ammontare delle spese di gestione condominiali insolute dell'ultimo biennio. Pertanto i valori di vendita forzati dei beni pignorati saranno i seguenti:

€ 76.278,48 x 0,85 – (€ 5.105,86 + € 1.788,17 = € 6.894,03) = € 62.678,38 arrotondati a € **62.500,00**

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver svolto compiutamente l'incarico affidatogli, dimette il presente elaborato e rimane a disposizione del'Il.mo G.E. per qualsiasi chiarimento o integrazione fosse utile o necessaria.

19- Elenco Allegati

- All. 1: Elenco eseguiti;
- All. 2: Certificato di residenza eseguiti
- All. 3: Atto di provenienza
- All. 4: Estratto di mappa;
- All. 5: Visure catastali;
- All. 6: Planimetrie catastali;
- All. 7: Estratto P.I. del Comune di Treviso (TV)
- All. 8: Documentazione Condominiale
- All. 9: Permessi di Costruire ed Agibilità
- All. 10: Ultime planimetrie Comunali
- All. 11: Difformità rilevate
- All. 12: Ispezioni Ipotecarie
- All. 13: Documentazione fotografica
- All. 14: Scheda sintetica lotto
- All. 15: Scheda di vendita lotto

Villorba, 17.10.2023

Il Tecnico Estimatore
arch. Alessandro De Benetti

ARCHITETTO

