

STUDIO TECNICO

CESTER

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

CESTER GEOMETRA LORIS | CESTER ARCHITETTO GIANNI

VIA NUOVA TREVIGIANA CASALE, 12 - 31032. CASALE SUL SILE (TV)

TEL. 0422/788041 | STUDIOTECNICOCESTER@GMAIL.COM

PARTITA I.V.A. 03726500261

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare

R.G. 124/2023

Prossima udienza

23/10/2024, ore 10:00

Giudice dell'esecuzione

BIANCO DOTT. LEONARDO

Tecnico Estimatore

CESTER GEOMETRA LORIS

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

Data Giuramento

20/02/2024

Custode

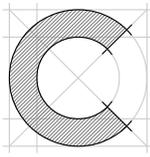
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TREVISO

via Internati 1943-'45, 30 – 31057, Silea (TV)

Il Tecnico Estimatore

Cester geometra Loris

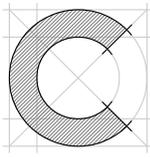




INDICE

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

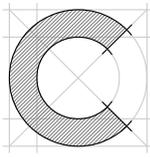




1. PREMESSE INTRODUTTIVE

- 19/02/2024: Viene notificato il provvedimento del 19/02/2024 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.
- 20/02/2024: Viene trasmesso telematicamente l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento alla cancelleria.
- 21/02/2024: Perveniva l'accettazione da parte della cancelleria dell'atto di accettazione della nomina e dichiarazione di giuramento.
- 27/02/2024: Vengono trasmesse via PEC al Comune di Vedelago 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.
- 28/02/2024: Tramite posta elettronica ordinaria veniva richiesto al notaio rogante l'atto d'acquisto degli immobili staggiti da parte dell'esecutato.
- 05/03/2024: 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.
- 07/03/2024: La Polizia Locale di Vedelago comunicava via posta elettronica certificata che negli archivi risultava una sola cessione di abitazione in data 2008 a favore dell'esecutato (**allegato 2**).
- 14/03/2024: L'Ufficio Tributi del Comune di Vedelago comunicava via posta elettronica certificata che nulla è dovuto in quanto abitazione principale dell'esecutato (**allegato 3**).
- 23/04/2024: Non essendo pervenuta risposta veniva, tramite posta elettronica certificata, nuovamente richiesto al notaio rogante l'atto d'acquisto degli immobili staggiti da parte dell'esecutato.
- 27/03/2024: L'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago trametteva copia digitale della documentazione relativa alle pratiche edilizie dei beni oggetto di pignoramento.
- 09/05/2024: Lo studio del notaio rogante trasmetteva l'atto di acquisto degli immobili pignorati da parte dell'esecutato.
- 05/07/2024: Viene effettuato regolare sopralluogo, unitamente al nominato custode, presso gli immobili pignorati; le operazioni iniziano alle ore 11:00 per concludersi alle ore 11:54.
- 05/07/2024: Veniva sollecitato all'Ufficio Anagrafe di Vedelago il rilascio del certificato di residenza e stato famiglia dei residenti sugli immobili pignorati.
- 05/07/2024: Veniva sollecitata alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso l'evasione dell'istanza trasmessa il 05/03/2024.
- 08/07/2024: L'Ufficio Anagrafe del Comune di Vedelago trasmetteva via posta elettronica certificata il certificato di residenza e stato famiglia dell'esecutato, che risulta residente sull'immobile pignorato (**allegato 4**).
- 21/08/2024: L'Agenzia delle Entrate di Treviso comunicava l'esito dell'ispezione, da cui risultava che non risultano registrati contratti di locazione o comodato stipulati dall'esecutato sugli immobili pignorati

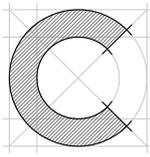


**(allegato 5).**

- 10/09/2024: A seguito della restituzione del rilievo eseguito in loco viene riscontrata la non esatta corrispondenza della planimetria catastale con quanto effettivamente realizzato, per cui si provvedeva ad inoltrare al Giudice dell'Esecuzione richiesta di autorizzazione alla correzione della stessa.
- 11/09/2024: Perveniva l'autorizzazione da parte del Giudice alla correzione della planimetria catastale; in pari data veniva depositato il relativo Docfa all'Agenzia delle Entrate, segnalando in planimetria la presenza della piscina.
- 13/09/2024: L'Agenzia delle Entrate respingeva il Docfa in quanto il sedime della piscina non era mai stato inserito al Catasto dei Terreni. Si provvedeva pertanto ad inoltrare al Giudice dell'Esecuzione richiesta di autorizzazione alla redazione del tipo mappale.
- 16/09/2024: Perveniva l'autorizzazione da parte del Giudice alla redazione del tipo mappale; in pari data si provvedeva a contattare, tramite e-mail, il Custode per organizzare l'appuntamento per eseguire il rilievo celerimetrico.

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 23/10/2024 alle ore 10:00.





2. FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita, composto da abitazione posta su edificio residenziale bifamiliare che si sviluppa su due livelli fuori terra, con annessi posto auto interrato e scoperto pertinenziale.

3. 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 _____, verificata la documentazione relativa all'accatastamento degli immobili, risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento identifichi correttamente gli immobili oggetto di esecuzione. Si fa presente che nell'atto di pignoramento si precisa che:

il pignoramento deve estendersi, ai sensi dell'art. 2912 C.C., agli accessori, alle pertinenze ed ai frutti e, pertanto, anche all'area scoperta di pertinenza del fabbricato.

4. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio pignorato è sito in via E. Fermi n°8/A int. 2 di Vedelago e risulta accessibile dalla medesima pubblica via per tramite di servitù di passaggio a carico dei limitrofi mappali 785, 978, 955 e 986.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

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

per l'intero

Comune di Vedelago

Catasto dei Fabbricati

sezione C, foglio 6°, mappale 786

Sub.	Piano	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
27	T-1	via E. Fermi	A/2 (abitazione di tipo civile)	2	vani 8,5	€ 834,08
28	S1	via E. Fermi	C/6 (garage) ¹	U	mq 14	€ 41,21

Alle unità oggetto di pignoramento compete la quota parte sugli scoperti comuni così censiti catastalmente:

Sub.	Piano	Indirizzo	Descrizione
7	T	via E. Fermi	Bene Comune non Censibile: area scoperta di mq 65 comune ai sub. 26 e 28
18	T	via E. Fermi	Bene Comune non Censibile: area scoperta di mq 35 comune ai sub. 25, 26, 27 e 28
19	S1	via E. Fermi	Bene Comune non Censibile: area scoperta di mq 166 comune ai sub. 25, 26, 27 e 28

L'intero compendio risulta altresì così censito al

Catasto dei Terreni

foglio 24°

mappale 786, ente urbano di mq 980.

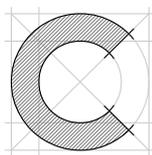
6. SERVITÙ

Dal certificato storico ventennale a firma del _____

non risultano costi-

¹ Nell'elenco dei subalterni viene descritto come "posto auto coperto".





tuite servitù.

Con atto di donazione rep. _____ a rogito del notaio _____, veniva specificato che:

E' compresa nella presente donazione la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni all'intero stabile a' sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare dei seguenti Beni Comuni non Censibili di cui ai M.N. 786 sub. 18 (area scoperta di mq. 35), sub. 7 (area scoperta di mq. 65), sub. 19 (area scoperta di mq. 166)

Inoltre:

2) Gli immobili di cui sopra vengono donati nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù sia attive, sia passive esistenti.

7. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo d'acquisto da parte dell'esecutato sui beni pignorati deriva dall'atto di donazione a rogito del notaio _____, rep. _____ del _____, trascritto a _____ ai numeri _____.

8. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI

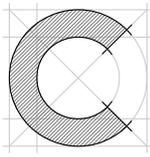
Data	Titolo	Pignoramento
12/04/2023	A favore	
Registro generale	Contro	Esecutato
13423	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	1/1 sui sub. 27 e 28 del mappale 786 della sezione C, foglio 6° del Comune di Vedelago
9583		

ISCRIZIONI

Data	Titolo	Ipoteca volontaria
16/01/2014	A favore	
Registro generale	Contro	Esecutato
1310	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	1/1 sui sub. 27 e 28 del mappale 786 della sezione C, foglio 6° del Comune di Vedelago
151		

Data	Titolo	Ipoteca giudiziale
03/03/2023	A favore	
Registro generale	Contro	Esecutato
8034	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	1/1 sui sub. 27 e 28 del mappale 786 della sezione C, foglio 6° del Comune di Vedelago
1083		





9. ELENCO CREDITORI INTERVENUTI

Alla data di stesura della presente perizia risultano iscritti i seguenti creditori intervenuti:

Data	Creditore	Legale/i
------	-----------	----------

N.B.: l'originaria promotrice dell'esecuzione, _____, vi ha rinunciato in data _____.

10. 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. B2/86 (Zone Residenziali di Completamento Estensive), i cui indici edificatori sono i seguenti:

- IT (indice di edificabilità fondiaria): 1,1 mc/mq;
- H (altezza urbanistica): massimo 6,50 ml;
- dc (distanza minima dai confini): 5,00 ml;
- distanza minima dal limite con le zone F a servizi: 5,00 ml;
- ds (distanza minima dalla strada): 5,00 ml, con l'obbligo di mantenere l'allineamento per distanze superiori);
- df (distanza minima tra i fabbricati): 10,00 ml da pareti finestrate, 5,00 ml tra pareti non finestrate derogabili, secondo accordo tra le parti, nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; è inoltre consentita la costruzione in aderenza.

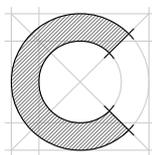
Non risulta esservi un residuo di IT che possa incidere sul valore del bene.

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

- Concessione Edilizia n° _____ ;
- Permesso di Abitabilità n° _____ ;
- Concessione Edilizia n° _____ ;
- Concessione Edilizia n° _____ ;
- Concessione Edilizia n° _____ ;
- Permesso di Abitabilità n° _____ ;
- Permesso di Costruire n° _____ ;
- Permesso di Costruire n° _____ ;
- Permesso di Costruire n° _____ ;
- Certificato di Agibilità n° _____ ;
- CILA P.E. _____ per realizzazione di piscina pertinenziale.

Rispetto all'ultimo stato autorizzato consegnato dall'Ufficio Tecnico Comunale, **in sede di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità** al piano primo, consistenti in modifiche alle tramezzature, posa in opera di pilastro su portico ed apertura di foro finestra al piano primo, che possono essere sanate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 con la corresponsione della somma di € 1.516,00 per sanzione amministrativa, a cui vanno sommati i diritti comunali per la presentazione della SCIA pari ad € 75,00, ed il compenso per il tecnico redattore della pratica che si preventiva in € 2.800,00 + CI + IVA.





11. CONFINI DEL LOTTO

I beni oggetti di pignoramento confinano, in senso orario e partendo da nord con:

- sub 27: con mappale 786 sub. 25 (abitazione), mappale 786 sub. 19 (scoperto comune), mappale 1107, mappale 1108, mappale 1109, mappale 775, mappale 788 e mappale 290;
- sub. 28: con mappale 786 sub. 7 (scoperto comune), mappale 786 sub. 25 (abitazione), mappale 786 sub. 26 (posto auto coperto).

Il mappale 786 confina, in senso orario e partendo da nord, con: mappale 955, mappale 978, mappale 986, mappale 1107, mappale 1108, mappale 1109, mappale 775, mappale 788 e mappale 290, tutti allibrati al foglio 24° del Comune di Vedelago.

12. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio è composto da un'abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra con posto auto al piano interrato e scoperto pertinenziale; i beni si presentano in normale stato manutentivo e sono inseriti in un edificio bifamiliare.

L'immobile è accessibile da pubblica via mediante la servitù di passaggio posta sui limitrofi mappali 785, 978, 955 e 986, non oggetto di pignoramento.

Descrizione mappale 786 sub. 27 – Abitazione

L'unità si sviluppa su due livelli fuori terra con una superficie lorda di mq 184,78 (escluso il portico, la terrazza e la soffitta), versa in normale stato manutentivo ed è composta dai seguenti locali:

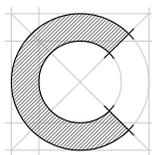
Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
Terra	Portico	Hm 2,70	32,30
	Soggiorno/pranzo/cucina	2,70/275	59,78
	Corridoio	2,50	1,44
	W.C.	2,50	2,66
	Disimpegno	2,70	1,87
Primo	Corridoio	2,75	12,73
	Camera	2,75	18,08
	Bagno	2,75	5,42
	Camera	2,75	22,60
	Terrazzo	-	19,58
	Guardaroba	2,75	12,85
	Camera	2,75	14,36
	Soffitta	Hm 1,48	21,69

Il soggiorno/pranzo è pavimentato in listoni di legno da 220x20 cm con rivestimento in similpietra sulla parete a ovest, mentre le altre pareti sono finite in spatolato; la zona cucina è pavimentata in ceramica 90x45 cm ed è rivestita in ceramica fino all'altezza di ml 2,20; il corridoio ha la medesima pavimentazione del soggiorno/pranzo; il W.C. è pavimentato in ceramica 6x60 cm e rivestito (con esclusione della parete frontistante la porta, rivestita a tutt'altezza) in ceramica 60x15 fino all'altezza di ml 2,20 ed è dotato di water, bidet e lavandino; il portico è pavimentato in clinker.

La scala che porta al piano primo è rivestita in legno di rovere.

Tutti i locali del piano primo (con esclusione del bagno e della soffitta) sono pavimentati in prefinito con listoni





di varie lunghezze ed una larghezza di cm 20; il bagno è pavimentato e rivestito, fino all'altezza di ml 1,30, in gres 60x120 cm ed è dotato di WC, bidet, lavabo e doccia; la soffitta è pavimentata in ceramica 20x20 cm e vi è la presenza di attacchi per la lavatrice; la terrazza è pavimentata in ceramica 20x20 cm.

I serramenti del piano terra sono in legno verniciato con vetrocamera ed oscuri esterni in legno; l'impianto di riscaldamento è a pavimento.

I serramenti del piano primo sono in legno massiccio con vetrocamera ed oscuri esterni in legno; l'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in acciaio.

Le porte interne sono in parte scorrevoli ed in parte dotate di vetrate.

Il fabbricato è completamente rivestito in facciavista.

Sullo scoperto pertinenziale, della superficie catastale di mq 316, è presente una piscina e lo stesso è mantenuto a giardino con siepi; l'accesso all'unità pignorata avviene tramite i sub. 19 (mantenuto a giardino con piccole alberature e cespugli) e 18 (con pavimento in asfalto). Lo scoperto del piano terra del mappale 786 risulta completamente recintato, ma non vi è una suddivisione fisica tra gli scoperti delle due unità abitative che compongono il fabbricato, inoltre l'adiacente abitazione non oggetto di pignoramento si affaccia con tre finestre sullo scoperto su cui è installata la piscina.

Descrizione mappale 786 sub. 28 – Posto auto coperto

Posto al piano interrato, ha una superficie netta di mq 13,91 ed una lorda di mq 15,16, con un'altezza di ml 2,50; il locale è pavimentato in liscio di cemento ed è dotato di basculante metallico manuale. L'unità non è fisicamente separata dal limitrofo posto auto non oggetto di pignoramento ed inoltre la lavanderia del sub. 25 (non oggetto di pignoramento) è accessibile unicamente passando per il posto auto pignorato.

L'accesso all'unità avviene tramite della rampa censita al sub. 7, la quale risulta pavimentata in liscio di cemento ed è priva di recinzioni.

13. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

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

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'*Esecutato* e dalla sua famiglia (il nucleo familiare comprende anche un minorenni), come da certificato di residenza e stato famiglia rilasciato dagli uffici comunali di Vedelago.

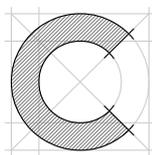
14. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

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

- abitazione: 100%;
- posto auto coperto: 50%;
- portico: 30%;
- terrazza: 20%;
- soffitta: 20%;





- area scoperta: 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	184,78	100	184,78
Portico	32,30	30	9,69
Terrazza	22,22	20	4,44
Soffitta	26,46	20	5,29
Posto auto coperto	15,16	50	7,58
Scoperto	316,00	10% fino a 184,78 mq, poi 3%	22,42
Totale:			234,20

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		1.050,00
OMI (valore max)	Abitazioni civili, stato normale		1.500,00
OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati	119.000,00	102,50	1.161,00
	110.000,00	94,00	1.170,00
Solo valori (usato)	200.000,00	170,00	1.176,00
CasePiù (usato)	258.000,00	215,00	1.200,00

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

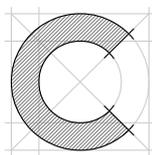
risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = 1.050,00 + (1.500,00 - 1.050,00) \times (0 + 3 \times 0,2) : 4 = 1.117,50$$

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€/mq } 1.117,50 \text{ (OMI)} + 1.161,00 + 1.170,00 + 1.176,00 + 1.200,00) : 5 = \text{€/mq } 1.164,90$$





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 abitabilità	2013
Redazione stima	2024

Vetustà (art. 20)	% degrado				
Fino al 5° anno	0	2013	→	2018	0,0%
Dal 6° anno al 21° anno	1/anno	2019	→	2024	5,0%
Dal 22° fino 52° anno	0,5/anno	2024	→	2024	0,0%
Totale degrado					5,0%

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

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

€/mq $1.164,90 \times 0,950 \times 1 =$ €/mq 1.106,66, arrotondato ad **€/mq 1.100,00**.

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 234,20 x €/mq 1.100,00 = € 257.620,00.

Data la presenza della piscina di pertinenza del fabbricato, si applica una maggiorazione del 10% al valore di mercato prendendo come riferimento quanto previsto dall'art. 7 del D.M. LL.PP. n°801 del 10/05/1977:

€ 257.620,00 + 10% = € 283.382,00

A tale valore vanno detratti i costi per la sanatoria delle opere non autorizzate:

€ 283.382,00 - 1.516,00 - 75,00 - 2.800,00 = € 278.991,00, arrotondati ad **€ 278.000,00**.

15. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO

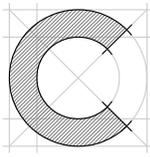
In considerazione delle difficoltà a visionare l'immobile, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene e della classe energetica, si ritiene congrua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

Il valore di vendita forzato sarà quindi di: € 278.000,00 x 0,80 = **€ 222.400,00**.

ELENCO ALLEGATI

- All. 1: elenco eseguiti;
- All. 2: comunicazione Polizia Locale;
- All. 3: comunicazione Ufficio Tributi;
- All. 4: certificato di residenza e stato famiglia;
- All. 5: comunicazione Agenzia delle Entrate;
- All. 6: atto di provenienza;



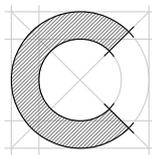


- All. 7: atti autorizzativi;
- All. 8: elaborato grafico stato rilevato;
- All. 9: elaborato grafico stato comparativo;
- All. 10: visura catastale;
- All. 11: visura registri immobiliari;
- All. 12: estratto di mappa del catasto dei terreni;
- All. 13: sviluppo planimetrico con individuazione dei subalterni;
- All. 14: planimetrie catastali degli immobili;
- All. 15: documentazione fotografica;
- All. 16: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita;
- All. 17: scheda di vendita.

Casale sul Sile, 18/09/2024

*Il Tecnico Estimatore
Cester geometra Loris*





STUDIO TECNICO

CESTER

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

CESTER GEOMETRA LORIS | CESTER ARCHITETTO GIANNI

VIA NUOVA TREVIGIANA CASALE, 12 - 31032. CASALE SUL SILE (TV)

TEL. 0422/788041 | STUDIOTECNICOCESTER@GMAIL.COM

PARTITA I.V.A. 03726500261

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
AGGIORNATA A SEGUITO DELLA
VARIAZIONE CATASTALE

Esecuzione Immobiliare

R.G. 124/2023

Prossima udienza

23/10/2024, ore 10:00

Giudice dell'esecuzione

BIANCO DOTT. LEONARDO

Tecnico Estimatore

CESTER GEOMETRA LORIS

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

Data Giuramento

20/02/2024

Custode

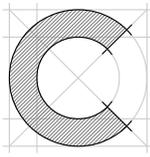
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TREVISO

via Internati 1943-'45, 30 – 31057, Silea (TV)

Il Tecnico Estimatore

Cester geometra Loris

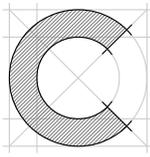




INDICE

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

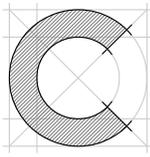




1. PREMESSE INTRODUTTIVE

- 19/02/2024: Viene notificato il provvedimento del 19/02/2024 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.
- 20/02/2024: Viene trasmesso telematicamente l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento alla cancelleria.
- 21/02/2024: Perveniva l'accettazione da parte della cancelleria dell'atto di accettazione della nomina e dichiarazione di giuramento.
- 27/02/2024: Vengono trasmesse via PEC al Comune di Vedelago 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.
- 28/02/2024: Tramite posta elettronica ordinaria veniva richiesto al notaio rogante l'atto d'acquisto degli immobili staggiti da parte dell'esecutato.
- 05/03/2024: 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.
- 07/03/2024: La Polizia Locale di Vedelago comunicava via posta elettronica certificata che negli archivi risultava una sola cessione di abitazione in data 2008 a favore dell'esecutato (**allegato 2**).
- 14/03/2024: L'Ufficio Tributi del Comune di Vedelago comunicava via posta elettronica certificata che nulla è dovuto in quanto abitazione principale dell'esecutato (**allegato 3**).
- 23/04/2024: Non essendo pervenuta risposta veniva, tramite posta elettronica certificata, nuovamente richiesto al notaio rogante l'atto d'acquisto degli immobili staggiti da parte dell'esecutato.
- 27/03/2024: L'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago trametteva copia digitale della documentazione relativa alle pratiche edilizie dei beni oggetto di pignoramento.
- 09/05/2024: Lo studio del notaio rogante trasmetteva l'atto di acquisto degli immobili pignorati da parte dell'esecutato.
- 05/07/2024: Viene effettuato regolare sopralluogo, unitamente al nominato custode, presso gli immobili pignorati; le operazioni iniziano alle ore 11:00 per concludersi alle ore 11:54.
- 05/07/2024: Veniva sollecitato all'Ufficio Anagrafe di Vedelago il rilascio del certificato di residenza e stato famiglia dei residenti sugli immobili pignorati.
- 05/07/2024: Veniva sollecitata alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso l'evasione dell'istanza trasmessa il 05/03/2024.
- 08/07/2024: L'Ufficio Anagrafe del Comune di Vedelago trasmetteva via posta elettronica certificata il certificato di residenza e stato famiglia dell'esecutato, che risulta residente sull'immobile pignorato (**allegato 4**).
- 21/08/2024: L'Agenzia delle Entrate di Treviso comunicava l'esito dell'ispezione, da cui risultava che non risultano registrati contratti di locazione o comodato stipulati dall'esecutato sugli immobili pignorati

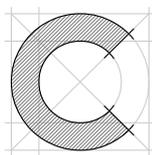


**(allegato 5).**

- 10/09/2024: A seguito della restituzione del rilievo eseguito in loco viene riscontrata la non esatta corrispondenza della planimetria catastale con quanto effettivamente realizzato, per cui si provvedeva ad inoltrare al Giudice dell'Esecuzione richiesta di autorizzazione alla correzione della stessa.
- 11/09/2024: Perveniva l'autorizzazione da parte del Giudice alla correzione della planimetria catastale; in pari data veniva depositato il relativo Docfa all'Agenzia delle Entrate, segnalando in planimetria la presenza della piscina.
- 13/09/2024: L'Agenzia delle Entrate respingeva il Docfa in quanto il sedime della piscina non era mai stato inserito al Catasto dei Terreni. Si provvedeva pertanto ad inoltrare al Giudice dell'Esecuzione richiesta di autorizzazione alla redazione del tipo mappale.
- 16/09/2024: Perveniva l'autorizzazione da parte del Giudice alla redazione del tipo mappale; in pari data si provvedeva a contattare, tramite e-mail, il Custode per organizzare l'appuntamento per eseguire il rilievo celerimetrico.
- 20/09/2024: Veniva eseguito il rilievo satellitare degli scoperti volto all'inserimento in mappa del sedime della piscina. Il rilievo iniziava alle ore 11:46 per terminare alle ore 12:50 comprensivo del rilievo dei punti fiduciali di appoggio.
- 11/10/2024: Veniva depositata la perizia di stima entro i termini stabiliti, priva dell'aggiornamento catastale.
- 25/10/2024: Veniva approvato il tipo mappale da parte dell'Agenzia delle Entrate.
- 31/10/2024: Veniva approvata la variazione a catasto dei fabbricati.
- 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 23/10/2024 alle ore 10:00.

N.B.: le parti in colore rosso sono le parti aggiunte/aggiornate.





2. FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita, composto da abitazione posta su edificio residenziale bifamiliare che si sviluppa su due livelli fuori terra, con annessi posto auto interrato e scoperto pertinenziale.

3. 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 verificata la documentazione relativa all'accatastamento degli immobili, risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento identifica correttamente gli immobili oggetto di esecuzione. Si fa presente che nell'atto di pignoramento si precisa che:

il pignoramento deve estendersi, ai sensi dell'art. 2912 C.C., agli accessori, alle pertinenze ed ai frutti e, pertanto, anche all'area scoperta di pertinenza del fabbricato.

4. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio pignorato è sito in via E. Fermi n°8/A int. 2 di Vedelago e risulta accessibile dalla medesima pubblica via per tramite di servitù di passaggio a carico dei limitrofi mappali 785, 978, 955 e 986.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

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

per l'intero

Comune di Vedelago

Catasto dei Fabbricati

sezione C, foglio 6°, mappale 786

Sub.	Piano	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
27	T-1	via E. Fermi	A/2 (abitazione di tipo civile)	2	vani 9	€ 883,14
28	S1	via E. Fermi	C/6 (garage) ¹	U	mq 14	€ 41,21

Alle unità oggetto di pignoramento compete la quota parte sugli scoperti comuni così censiti catastalmente:

Sub.	Piano	Indirizzo	Descrizione
7	T	via E. Fermi	Bene Comune non Censibile: area scoperta di mq 65 comune ai sub. 26 e 28
18	T	via E. Fermi	Bene Comune non Censibile: area scoperta di mq 35 comune ai sub. 25, 26, 27 e 28
19	S1	via E. Fermi	Bene Comune non Censibile: area scoperta di mq 166 comune ai sub. 25, 26, 27 e 28

L'intero compendio risulta altresì così censito al

Catasto dei Terreni

foglio 24°

mappale 786, ente urbano di mq 980.

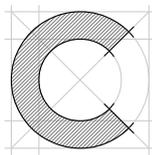
6. SERVITÙ

Dal certificato storico ventennale a firma del notaio

non risultano costi-

¹ Nell'elenco dei subalterni viene descritto come "posto auto coperto".





tuite servitù.

Con atto di donazione rep. _____ del _____ a rogito del notaio _____, veniva specificato che:

E' compresa nella presente donazione la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni all'intero stabile a' sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare dei seguenti Beni Comuni non Censibili di cui ai M.N. 786 sub. 18 (area scoperta di mq. 35), sub. 7 (area scoperta di mq. 65), sub. 19 (area scoperta di mq. 166)

Inoltre:

2) Gli immobili di cui sopra vengono donati nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù sia attive, sia passive esistenti.

7. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo d'acquisto da parte dell'esecutato sui beni pignorati deriva dall'atto di donazione a rogito del notaio _____, rep. _____ del _____, trascritto a Treviso il _____ ai numeri _____.

8. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI

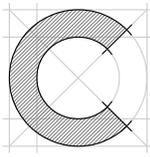
Data	Titolo	Pignoramento
12/04/2023	A favore	
Registro generale	Contro	Esecutato
13423	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	1/1 sui sub. 27 e 28 del mappale 786 della sezione C, foglio 6° del Comune di Vedelago
9583		

ISCRIZIONI

Data	Titolo	Ipoteca volontaria
16/01/2014	A favore	
Registro generale	Contro	Esecutato
1310	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	1/1 sui sub. 27 e 28 del mappale 786 della sezione C, foglio 6° del Comune di Vedelago
151		

Data	Titolo	Ipoteca giudiziale
03/03/2023	A favore	
Registro generale	Contro	Esecutato
8034	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	1/1 sui sub. 27 e 28 del mappale 786 della sezione C, foglio 6° del Comune di Vedelago
1083		





9. ELENCO CREDITORI INTERVENUTI

Alla data di stesura della presente perizia risultano iscritti i seguenti creditori intervenuti:

Data	Creditore	Legale/i
22/05/2023		
16/01/2024		
21/10/2024		
21/10/2024		
21/10/2024		

N.B.: l'originaria promotrice dell'esecuzione, _____, vi ha rinunciato in data _____

10. 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. B2/86 (Zone Residenziali di Completamento Estensive), i cui indici edificatori sono i seguenti:

- IT (indice di edificabilità fondiaria): 1,1 mc/mq;
- H (altezza urbanistica): massimo 6,50 ml;
- dc (distanza minima dai confini): 5,00 ml;
- distanza minima dal limite con le zone F a servizi: 5,00 ml;
- ds (distanza minima dalla strada): 5,00 ml, con l'obbligo di mantenere l'allineamento per distanze superiori);
- df (distanza minima tra i fabbricati): 10,00 ml da pareti finestrate, 5,00 ml tra pareti non finestrate derogabili, secondo accordo tra le parti, nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; è inoltre consentita la costruzione in aderenza.

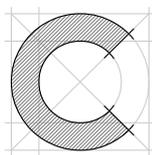
Non risulta esservi un residuo di IT che possa incidere sul valore del bene.

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

- Concessione Edilizia n° _____
- Permesso di Abitabilità n° _____
- Concessione Edilizia n° _____
- Concessione Edilizia n° _____
- Concessione Edilizia n° _____ ;
- Permesso di Abitabilità n° _____ ;
- Permesso di Costruire n° _____ ;
- Permesso di Costruire n° _____ ;
- Permesso di Costruire n° _____ ;
- Certificato di Agibilità n° _____ ;
- CILA P.E. _____ per realizzazione di piscina pertinenziale.

Rispetto all'ultimo stato autorizzato consegnato dall'Ufficio Tecnico Comunale, **in sede di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità** al piano primo, consistenti in modifiche alle tramezzature, posa in opera di pilastro su portico ed apertura di foro finestra al piano primo, che possono essere sanate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 con la corresponsione della somma di € 1.516,00 per sanzione amministrativa, a cui





vanno sommati i diritti comunali per la presentazione della SCIA pari ad € 75,00, ed il compenso per il tecnico redattore della pratica che si preventiva in € 2.800,00 + CI + IVA.

11. CONFINI DEL LOTTO

I beni oggetti di pignoramento confinano, in senso orario e partendo da nord con:

- sub 27: con mappale 786 sub. 25 (abitazione), mappale 786 sub. 19 (scoperto comune), mappale 1107, mappale 1108, mappale 1109, mappale 775, mappale 788 e mappale 290;
- sub. 28: con mappale 786 sub. 7 (scoperto comune), mappale 786 sub. 25 (abitazione), mappale 786 sub. 26 (posto auto coperto).

Il mappale 786 confina, in senso orario e partendo da nord, con: mappale 955, mappale 978, mappale 986, mappale 1107, mappale 1108, mappale 1109, mappale 775, mappale 788 e mappale 290, tutti allibrati al foglio 24° del Comune di Vedelago.

12. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio è composto da un'abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra con posto auto al piano interrato e scoperto pertinenziale; i beni si presentano in normale stato manutentivo e sono inseriti in un edificio bifamiliare.

L'immobile è accessibile da pubblica via mediante la servitù di passaggio posta sui limitrofi mappali 785, 978, 955 e 986, non oggetto di pignoramento.

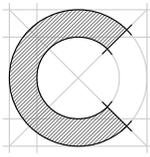
Descrizione mappale 786 sub. 27 – Abitazione

L'unità si sviluppa su due livelli fuori terra con una superficie lorda di mq 184,78 (escluso il portico, la terrazza e la soffitta), versa in normale stato manutentivo ed è composta dai seguenti locali:

Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
Terra	Portico	Hm 2,70	32,30
	Soggiorno/pranzo/cucina	2,70/275	59,78
	Corridoio	2,50	1,44
	W.C.	2,50	2,66
	Disimpegno	2,70	1,87
Primo	Corridoio	2,75	12,73
	Camera	2,75	18,08
	Bagno	2,75	5,42
	Camera	2,75	22,60
	Terrazzo	-	19,58
	Guardaroba	2,75	12,85
	Camera	2,75	14,36
	Soffitta	Hm 1,48	21,69

Il soggiorno/pranzo è pavimentato in listoni di legno da 220x20 cm con rivestimento in similpietra sulla parete a ovest, mentre le altre pareti sono finite in spatolato; la zona cucina è pavimentata in ceramica 90x45 cm ed è rivestita in ceramica fino all'altezza di ml 2,20; il corridoio ha la medesima pavimentazione del soggiorno/pranzo; il W.C. è pavimentato in ceramica 6x60 cm e rivestito (con esclusione della parete fronte-stante la porta, rivestita a tutt'altezza) in ceramica 60x15 fino all'altezza di ml 2,20 ed è dotato di water, bidet





e lavandino; il portico è pavimentato in clinker.

La scala che porta al piano primo è rivestita in legno di rovere.

Tutti i locali del piano primo (con esclusione del bagno e della soffitta) sono pavimentati in prefinito con listoni di varie lunghezze ed una larghezza di cm 20; il bagno è pavimentato e rivestito, fino all'altezza di ml 1,30, in gres 60x120 cm ed è dotato di WC, bidet, lavabo e doccia; la soffitta è pavimentata in ceramica 20x20 cm e vi è la presenza di attacchi per la lavatrice; la terrazza è pavimentata in ceramica 20x20 cm.

I serramenti del piano terra sono in legno verniciato con vetrocamera ed oscuri esterni in legno; l'impianto di riscaldamento è a pavimento.

I serramenti del piano primo sono in legno massiccio con vetrocamera ed oscuri esterni in legno; l'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in acciaio.

Le porte interne sono in parte scorrevoli ed in parte dotate di vetrate.

Il fabbricato è completamente rivestito in facciavista.

Sullo scoperto pertinenziale, della superficie catastale di mq 311, è presente una piscina e lo stesso è mantenuto a giardino con siepi; l'accesso all'unità pignorata avviene tramite i sub. 19 (mantenuto a giardino con piccole alberature e cespugli) e 18 (con pavimento in asfalto). Lo scoperto del piano terra del mappale 786 risulta completamente recintato, ma non vi è una suddivisione fisica tra gli scoperti delle due unità abitative che compongono il fabbricato, inoltre l'adiacente abitazione non oggetto di pignoramento si affaccia con tre finestre sullo scoperto su cui è installata la piscina.

Descrizione mappale 786 sub. 28 – Posto auto coperto

Posto al piano interrato, ha una superficie netta di mq 13,91 ed una lorda di mq 15,16, con un'altezza di ml 2,50; il locale è pavimentato in liscio di cemento ed è dotato di basculante metallico manuale. L'unità non è fisicamente separata dal limitrofo posto auto non oggetto di pignoramento ed inoltre la lavanderia del sub. 25 (non oggetto di pignoramento) è accessibile unicamente passando per il posto auto pignorato.

L'accesso all'unità avviene tramite della rampa censita al sub. 7, la quale risulta pavimentata in liscio di cemento ed è priva di recinzioni.

13. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

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

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'*Esecutato* e dalla sua famiglia (il nucleo familiare comprende anche un minorenni), come da certificato di residenza e stato famiglia rilasciato dagli uffici comunali di Vedelago.

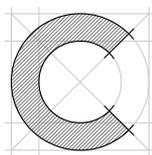
14. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

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

- abitazione: 100%;
- posto auto coperto: 50%;
- portico: 30%;





- terrazza: 20%;
- soffitta: 20%;
- area scoperta: 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	184,78	100	184,78
Portico	32,30	30	9,69
Terrazza	22,22	20	4,44
Soffitta	26,46	20	5,29
Posto auto coperto	15,16	50	7,58
Scoperto	311,00	10% fino a 184,78 mq, poi 3%	22,27
Totale:			234,05

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		1.050,00
OMI (valore max)	Abitazioni civili, stato normale		1.500,00
OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati	119.000,00	102,50	1.161,00
	110.000,00	94,00	1.170,00
Solo valori (usato)	200.000,00	170,00	1.176,00
CasePiù (usato)	258.000,00	215,00	1.200,00

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:

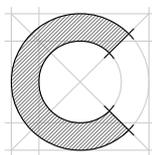
Taglio superficie	K1
Fino a mq 45	1
Oltre mq 45 fino a mq 70	0,8
Oltre mq 70 fino a mq 120	0,5
Oltre 120 mq fino a mq 150	0,3
Oltre mq 150	0

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:

$$V_n = 1.050,00 + (1.500,00 - 1.050,00) \times (0 + 3 \times 0,2) : 4 = 1.117,50$$





si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$(\text{€/mq } 1.117,50 \text{ (OMI)} + 1.161,00 + 1.170,00 + 1.176,00 + 1.200,00) : 5 = \text{€/mq } 1.164,90$

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 abitabilità	2013
Redazione stima	2024

Vetustà (art. 20)	% degrado				
Fino al 5° anno	0	2013	→	2018	0,0%
Dal 6° anno al 21° anno	1/anno	2019	→	2024	5,0%
Dal 22° fino 52° anno	0,5/anno	2024	→	2024	0,0%
Totale degrado					5,0%

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

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

$\text{€/mq } 1.164,90 \times 0,950 \times 1 = \text{€/mq } 1.106,66$, arrotondato ad **€/mq 1.100,00**.

Valore di mercato attuale dell'immobile

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

$\text{mq } 234,05 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 257.455,00$.

Data la presenza della piscina di pertinenza del fabbricato, si applica una maggiorazione del 10% al valore di mercato prendendo come riferimento quanto previsto dall'art. 7 del D.M. LL.PP. n°801 del 10/05/1977:

$\text{€ } 257.455,00 + 10\% = \text{€ } 283.200,50$

A tale valore vanno detratti i costi per la sanatoria delle opere non autorizzate:

$\text{€ } 283.200,50 - 1.516,00 - 75,00 - 2.800,00 = \text{€ } 278.809,50$, arrotondati ad **€ 278.000,00**.

15. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO

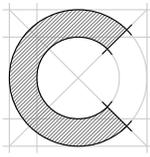
In considerazione delle difficoltà a visionare l'immobile, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene e della classe energetica, si ritiene congrua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

Il valore di vendita forzato sarà quindi di: $\text{€ } 278.000,00 \times 0,80 = \text{€ } 222.400,00$.

ELENCO ALLEGATI

- All. 1: elenco esecutati;
- All. 2: comunicazione Polizia Locale;
- All. 3: comunicazione Ufficio Tributi;
- All. 4: certificato di residenza e stato famiglia;





- All. 5: comunicazione Agenzia delle Entrate;
All. 6: atto di provenienza;
All. 7: atti autorizzativi;
All. 8: elaborato grafico stato rilevato;
All. 9: elaborato grafico stato comparativo;
All. 10: visura catastale *(oggetto di aggiornamento)*;
All. 11: visura registri immobiliari;
All. 12: estratto di mappa del catasto dei terreni *(oggetto di aggiornamento)*;
All. 13: sviluppo planimetrico con individuazione dei subalterni;
All. 14: planimetrie catastali degli immobili *(oggetto di aggiornamento)*;
All. 15: documentazione fotografica;
All. 16: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita *(oggetto di aggiornamento)*;
All. 17: scheda di vendita *(oggetto di aggiornamento)*.
Casale sul Sile,

*Il Tecnico Estimatore
Cester geometra Loris*

