

Tribunale di Treviso

cancelleria esecuzioni immobiliari

PERIZIA DI STIMA

esecuzione immobiliare n° **130/2023 R.G.E.**
prossima udienza 12.10.2024 - ore **10.40**

promossa da

CONDOMINIO RESIDENCE AL MORER

Avv. Merola Stefano
con domicilio eletto in
via santa Bona Nuova, n. 68
31100 - Treviso

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

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

custode giudiziario
I.V.G.
Via Internati 1943-'45, n. 30 – 31057 Silea (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	4
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	4
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 19.02.2024 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 21.02.2024 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.

- 21.02.2024: viene richiesta, a mezzo email, copia dell'atto notarile di provenienza al Notaio Rogante
- 23.02.2024: lo studio del Notaio trasmette copia degli atti richiesti;
- 27.02.2024: viene fatta richiesta via PEC al Comune di Villorba (TV) di accesso atti al fine di reperire la documentazione relativa alle pratiche edilizie del bene pignorato;
- 27.02.2024: viene inviata a mezzo PEC apposita istanza presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso per il rilascio di certificazione/attestazione sull'esistenza di eventuali titoli (contratti di affitto, comodato, ecc.) opponibili alla procedura e, nel caso di risposta positiva, il rilascio di loro copia;
- 27.02.2024: viene fatta richiesta, via PEC, all'ufficio Anagrafe del Comune di Treviso (TV) di certificati di residenza e stato famiglia degli esecutati;
- 27.02.2024: 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
- 05.03.2024: l'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso (TV), mi fa pervenire a mezzo P.E.C. certificati e stati famiglia sia degli esecutati;
- 10.03.2024: accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba per visionare le pratiche edilizie relative all'immobile pignorato;
- 27.03.2024: l'Agenzia delle Entrate, con nota trasmessa via PEC, informa dell'esistenza di un contratto di locazione riferito all'immobile pignorato;
- 20.03.2024: l'Amministratore Condominiale trasmette la documentazione richiesta;
- 03.05.2024: l'U.T. del Comune mi trasmette la documentazione richiesta;
- 11.07.2024: ore 15.00; veniva effettuato, unitamente al Custode Giudiziario, il sopralluogo presso l'immobile pignorato in Villorba (TV) via Astico;
- 10.09.2024: 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 12.10.2024 alle ore 10,40



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 e con i Permessi Edilizi elencati al Capitolo 14.

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 al piano secondo di vani 4,5 più accessori e da un garage pertinenziale chiuso con corsia comune di manovra posto al piano seminterrato con ogni accessione, pertinenza, adiacenza, dipendenza, servitù attive e passive, in particolare la quota di 1/3 del lastrico solare di cui al mapp. 419 sub.61, b.c.n.c. posto al piano terzo.

Dall'atto di provenienza si apprende, inoltre, che l'appartamento detiene l'uso esclusivo e perpetuo, con possibilità di trasferimento ad altri, del lastrico solare soprastante l'appartamento pignorato. 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 Morer" sito in Villorba (TV), Via Astico, n. 10.

Il condominio, nella sua interezza, è composto da tre blocchi: il primo, a quattro piani fuori terra, è prospiciente la piazzetta ubicata in Largo I° Maggio, con destinazione d'uso commerciale-terziario per i primi due piani, prevalentemente residenziale gli ultimi due; gli altri due blocchi, in uno dei quali è ubicato l'immobile pignorato, sono posti più internamente e sono sviluppati su tre piani fuori terra con destinazione residenziale.

All'appartamento pignorato si accede dalla pubblica via attraversando il giardino condominiale fino a giungere all'ingresso del condominio; di qui salendo le scale a chiocciola (Scala D) si giunge al piano secondo, primo portoncino a sinistra. All'autorimessa si può accedere sia dalla corsia di manovra direttamente, da via Astico, sia dalle scale condominiali.

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 Marcellina Palladino, 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 Villorba (TV), sez. B, foglio 5:



ARCHITETTO ALESSANDRO DE BENETTI

Mappale	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. tot. catastale	Rendita
419	58	II°	A/3	3	4,5	m² 81	€ 336,99
419	46	S1	C/6	3	m² 22,00	m² 22,00	€ 48,86

7- Confini del lotto

Non risultando disponibile alcun elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni i confini dei beni pignorati possono essere così identificati:

- l'appartamento di cui al sub 58, scala D, piano secondo, confina al piano con appartamento di terzi con il vano scale;
- il garage pertinenziale di cui al sub 46 confina, al piano seminterrato, con i garages di terzi e con la rampa di manovra.

8- Servitù

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 5 sono il signor esecutato #1 ed il sig. esecutato #2 come, indicato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, per la quota di proprietà pari ad 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 08 aprile 2011, al n. 197321 di repertorio e n. 13894 di raccolta, trascritto a Treviso il giorno 18 aprile 2011 ai numeri 13518 R.G. e 8827 R.P.

10- Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie / pendenze

1 - ISCRIZIONE

Data	18.04.2011	Reg. Gen.	13519
Titolo	Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Fondiario	Reg. Part.	2826
A favore	Unicredit S.p.A.	C.F.	00348170101
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)		

2 - TRASCRIZIONE

Data	19.04.2023	Reg. Gen.	14483
Titolo	Verbale Pignoramento Immobili	Reg. Part.	10331



A favore	Condominio Residence al Morer	C.F.	94000700263
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	03.05.2024	Legale	Avv. Lucibello Giuseppe
Creditore	Prelios Credit Servicing S.p.A.	Credito	€ 74.337,273

12- Descrizione generale dei beni pignorati

Come indicato al punto 2- i beni pignorati sono composti da un appartamento di vani 4,5 più accessori, situato al piano secondo, da un garage al piano seminterrato interrato, di una quota pari ad 1/3 del lastrico solare di cui al mapp. 419 sub.61, b.c.n.c. posto al piano terzo, il tutto con ogni accessione, pertinenza e dipendenza.

Le superfici dell'immobile sono state ricavate eseguendo un rilievo strumentale degli stessi a cui ha fatto seguito la stesura di un apposito elaborato grafico; 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 catastali erano tali da non garantire una verifica esatta delle superfici.

Il complesso immobiliare risulta realizzato secondo le seguenti modalità; fondazioni con alcuni plinti e continue in c.a., muratura fino al 1° piano in c.a. dello spessore di 25 cm, travi e pilastri in c.a., muratura portante in laterizio semipieno e pieno spessore cm 26 (cm. 30 al finito) per i tre piani fuori terra, solai in laterocemento, copertura in laterocemento piano e pedonabile, vano scale cilindrico in c.a. Sulle facciate esterne sono presenti terrazzi aggettanti con parapetti parte in ringhiera e parte in muretto in calcestruzzo armato a vista. Le facciate esterne sono interamente intonacate e tinteggiate con colore bianco; le scale di condominiali di accesso all'immobile pignorato, così come i pianerottoli e gli androni, sono rivestite in marmo di color bianco, L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha esposizione nord-est, sud-ovest ed interessa due fronti del fabbricato condominiale.

APPARTAMENTO

L'appartamento al piano secondo ha una superficie lorda di circa mq 79.12, i terrazzini mq. 4,89 totali, l'autorimessa al piano seminterrato ha una superficie lorda di mq. 28,24

L'unità pignorata è pertanto composta dai seguenti locali:

Piano	Locale	Sup. netta ml.	Altezza ml.
Secondo	Ingresso – soggiorno	18,61	2,70
	Cucina – pranzo	15,80	2,70
	Camera matrimoniale	16,57	2,70
	Disimpegno	1,78	2,70
	Camera singola	10,59	2,70
	Terrazzino grande	4,20	/
	Terrazzino piccolo	0,69	/
Seminterrato	Autorimessa	24,01	2,00



Distributivamente l'appartamento è costituito da un vano ingresso-soggiorno collegato ad una cucina-pranzo abitabile; dal soggiorno, attraverso un piccolo disimpegno, si perviene ad una camera matrimoniale, ad una camera singola e ad un bagno. L'appartamento è dotato di portoncino di ingresso con spioncino.

Quanto alle finiture: i pavimenti della zona giorno e del disimpegno sono realizzati piastrelle di ceramica lucida di colore marrone scuro, beige sfumato chiaro nei bagni, in parquet di legno con posa a mosaico nelle camere; i rivestimenti dei bagni sono realizzati in piastrelle di ceramica di beige sfumato chiaro, quelli della cucina in piastrelle di colore chiaro. Tutto il resto delle pareti dell'appartamento risulta intonacato al civile e pitturato di colore beige chiaro nel soggiorno, di color bianco in tutto il resto dell'appartamento.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet, wc, vasca da bagno e scalda salviette. L'impianto elettrico risulta funzionante e a norma per l'epoca di costruzione. L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e fornitura di acqua calda sanitaria, posizionata in cucina, ed impianto a termosifoni ubicati in ogni stanza. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e dotati di tapparelle esterne in PVC di color chiaro; sul lato nord-ovest sono presenti delle controfinestre nelle camere. Le porte interne sono in legno tamburato di buona fattura commerciale.

Complessivamente l'appartamento appare in mediocre stato di conservazione abbisognando di qualche opera di manutenzione sia ordinaria e che straordinaria; nello specifico sui soffitti della camera singola e del bagno sono presenti delle zone ricoperte da muffe provocate molto probabilmente da ponti termici non risolti in fase progettuale presenti nel lastrico solare soprastante, il pavimento in legno della camera singola risulta staccato in alcune zone mentre il muro che la separa dal bagno presenta ammaloramenti e scrostazioni nella parte bassa dovuti a delle perdite di acqua non ben riparate, i termosifoni e lo scaldasalviette presenti sul muro di nord-ovest risultano in parte scrostati ed arrugginiti. L'immobile risulta collegato all'acquedotto ed è allacciato alla fognatura comunale. I contatori elettrici sono posizionati al piano seminterrato in un locale apposito, quelli del gas su apposite cassette ubicate sotto le terrazze del piano terra. L'immobile risulta collegato all'acquedotto ed è allacciato alla fognatura comunale. I contatori elettrici sono posizionati al piano seminterrato in un locale apposito, quelli del gas su apposite cassette ubicate sotto le terrazze del piano terra.

GARAGE

Il garage è situato al piano seminterrato; consiste in un vano provvisto di portone del tipo basculante in acciaio verniciato di colore bianco e con pavimentato con piastrelle di colore marrone; le murature sono in parte in laterizio in parte in c.a., intonacati e dipinti di bianco. Il collegamento tra il vano scale condominiale e l'autorimessa è protetto da porte tagliafuoco.

ADIACENZE

I beni oggetto di pignoramento sono collocati nella frazione di Fontane di Villorba che dista circa 2 km dalla sede del Municipio. Il fabbricato è posto in zona servita da strade secondarie in cui il traffico è limitato; la zona è servita da mezzi pubblici, prossima sia ad attività commerciali di vicinato sia a supermercati. Sono presenti aree verdi attrezzate a uso pubblico. L'immobile risulta facilmente accessibile ed in posizione favorevole. Il contesto generale risulta di recente edificazione o riqualificazione, gradevole e ben mantenuto.

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 16,030/1000 per la proprietà, 250,910/1000 per le scale; le spese condominiali annue risultano, mediamente, di circa € 1.100,00 annui.

Dai bilanci consuntivo e preventivo individuale trasmessomi dall'Amministratore Condominiale risulta che il Condominio vanta, a carico della persona esecutata, le somme di € **2.312,10** per l'esercizio **2021/22**, € **3.902,04** per il **2022/23**, € **1.320,60** per l'esercizio **2023/24**. Il riparto preventivo 2022 prevedete un debito totale a carico degli esecutati di € **23.247,17**. Al momento della stesura della presente relazione non sono previsti interventi per lavori straordinari.

14- Destinazione urbanistica - conformità

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Villorba è dotato di P.I. approvato con deliberazioni n. 36 del 17.06.2014 e n. 37 del 18.06.2014 ed è efficace dal 19.07.2014. L'area nella quale il complesso edilizio è stato edificato è inserita nel Piano degli Intervento del Comune di Villorba in Z.T.O. B/194 (Residenziali ci completamento – totalmente edificate) e normata dall' art. 23 delle N.T.O.;

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla stessa. 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 Villorba (TV):

- Autorizzazione edilizia n. 343/76 del 02.07.1976 prot. n. 3791 per la costruzione di fabbricato a più appartamenti;
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 319/79 del 08.06.1979 prot. n. 5397 per varianti interne al progetto approvato per la parte concernente i negozi siti al piano terra.

L'immobile è stato dichiarato abitabile in data 09.11.1979 con" Autorizzazione di Abitabilità di casa" n. 9938

In data 21.11.1991 è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 1103 per lavori di manutenzione straordinaria relativi al rinnovamento e parziale sostituzione delle strutture portanti in muratura ed in c.a.;

In data 17.12.2008 è stata protocollata una Denuncia d'inizio attività per la regolamentazione dei parcheggi su area privata; in data 05.06.2009 è stata protocollata una Denuncia di inizio attività per la pavimentazione della terrazza comune.

In data 13.01.2016 fu data Comunicazione di Inizio Lavori per opere di ordinaria manutenzione riguardanti l'installazione di un ventilatore a comando automatico ed il rivestimento delle pareti interne e dei solai (probabilmente delle autorimesse) con silicato di calcio REI 90.

In data 04.09.203, ovvero in data successiva al pignoramento degli immobili avvenuto in data 19.04.2023, fu depositata una S.C.I.A in sanatoria per "suddivisione dei garage ", tra i quali anche quello pignorato, sottoscritta dai soggetti esecutati unitamente ad altri due proprietari; non si tratta, tuttavia, di realizzazione di modifiche interne effettuate dagli esecutati ma solo di una formale presa d'atto di una non corretta rappresentazione planimetrica dei garage rispetto a quanto realizzato al momento della costruzione dell'immobile nel 1977.

DIFFORMITA' RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALUOGO



Dalla verifica “*de visu*” dei luoghi e dal rilievo strumentale effettuati durante il sopralluogo effettuato in data 10.07.2024 sono emerse le seguenti difformità, di carattere distributivo interne all’appartamento, rispetto ai progetti depositati (all. 11);

- Restringimento della camera singola, del bagno e della zona ingresso-soggiorno, allargamento della camera matrimoniale e della cucina, chiusura del varco tra soggiorno e cucina e tra zona giorno e zona notte con inserimento di una sola porta. Si tratta di abuso edilizio sanabile ai sensi del T.U. 380/2001 aggiornato al D.L. 69/2024, art. 37, comma 1, mediante presentazione di C.I.L.A. in Sanatoria i cui costi prevedono in versamento di € 100,00 per Diritti di Segreteria, € 1032,00 a titolo di sanzione, € 50,00 per Diritti Catastali, € 1.500,00 per spese del tecnico redattore per un totale di € **2.682,00 oltre ad oneri accessori.**

15- Stato di possesso e disponibilità

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto perito ha potuto accertare che l’immobile è attualmente occupato da terzi con contratto di affitto registrato in data 08.11.2021 e con scadenza in data 14.10.2024 come risulta anche da ispezione effettuata presso l’Agenzia delle Entrate in data 08.03.2024.

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 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 B1		1.000,00
OMI (valore massimo)	Abitazioni civili		1.500,00
Borsino Immobiliare (abitazioni civili)	Abitazioni in stabili di fascia media		1.217,00
Tecnocasa – stesso condominio ristrutturato -	155.000,00	83,00	1.867,00
Agenzia Home 4U – stesso condominio da ristrutturare -	139.000,00	96,00	1.448,00



Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Unità	Mq.	Rap. Mercant.	Risulta mq	% proprietà	Mq spettanti.
Appartamento	79,12	1,00	79,12	1/1	79,12
Terrazzini	4,89	0,25	1,22	1/1	1,22
Garage	28,24	0,50	12,12	1/1	14,12
				Tot. Mq.	94,46

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:

$$V_n = 1.000,00 + [(1.500,00 - 1.000,00) \times (0,5 + 3 \times 0,8) : 4] = \text{€}/\text{mq } \mathbf{1.362,50}$$
 (valore OMI)

Si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€}/\text{mq } 1.362,50 \text{ (OMI)} + 1.217,00 + 1.867,00 + 1.448,00) : 4 = \text{€}/\text{mq } \mathbf{1.473,63}$$

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

Riferimenti temporali	Anno
Costruzione/agibilità	1979
Redazione perizia di stima	2024
Spazio temporale	45 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			
1979	5 anni	1984	0,00%
198	15 anni	1999	15,00%
1999	25 anni	2024	12,50%
Totale degrado			27,50%

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

$$\text{€}/\text{mq } 1.473,63 \times 0,8 \times 0,725 = \text{€}/\text{mq } \mathbf{854,70}$$



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. 94,46 x €/mq 854,70 = € 80.737,33

A tale valore vanno sottratti i costi della sanatoria che ammontano ad € 2.682,00 pertanto:

€ 79.027,93 - € 2.682,00,00 = € **78.055,33**

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:

€ 76.345,93 x 0,85 – (1.320,60 + € 3.902,40 = € 5.222,64) = € 63.404,09 arrotondati a € **63.000,00**

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 eseguito
- All. 3: Atto di provenienza
- All. 4: Estratto di mappa;
- All. 5: Visura catastale;
- All. 6: Planimetrie catastali;
- All. 7: Estratto P.I. del Comune di Villorba (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, 30.10.2023

Il Tecnico Estimatore
Arch. Alessandro De Benetti


