

Tribunale di Treviso

cancelleria esecuzioni immobiliari

PERIZIA DI STIMA

esecuzione immobiliare n° **232/2018 R.G.E.**
prossima udienza 08.06.2022 - ore **12.10**

promossa da

DOVALUE S.P.A.

(per Ortles 21 S.R.L.)

Avv. Lorenzo Sternini

con domicilio eletto in
viale Montegrappa, n. 6
31100 – Treviso (TV)

giudice dell'esecuzione **dott.ssa Francesca Vortali**

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

custode giudiziario
Istituto Vendite Giudiziarie Treviso



Indice

1. Premesse introduttive e svolgimento delle operazioni peritali	3
2. Formazione dei lotti	4
3. Ubicazione ed accessibilità del bene	4
4. Verifica tra stato attuale del bene e la sua descrizione presente nell'atto di pignoramento	4
5. Identificazione catastale	5
6. Confini del lotto	5
7. Servitù	5
8. Ditta intestataria e titolo di provenienza	6
9. Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie	6
10. Elenco dei creditori intervenuti	7
11. Descrizione dei beni pignorati	7
12. Destinazione urbanistica – conformità	8
13. Stato di possesso e disponibilità	9
14. Divisibilità	9
15. Stima del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati	9
16. Stima del valore di vendita forzato	11
17. Allegati	12



1- Premesse introduttive e svolgimento operazioni peritali

Con ordinanza del 01.07.2021, trasmessami via PEC in data 06.07.2021, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra nominava il sottoscritto arch. de Benetti Alessandro, con studio in Villorba (TV), p.zza Aldo Moro n. 15, 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., disponendo che egli depositasse in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento entro 15 giorni dal ricevimento dell'incarico ovvero entro il 21.06.2021. In data 17.07.2021 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 le seguenti operazioni peritali eseguite:

L'udienza per la comparizione delle parti, di creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali 08.06.2022 alle ore 12.10. Si riportano brevemente le attività peritali effettuate;

18.10.2021: viene fatta richiesta, via PEC, all'ufficio Anagrafe del Comune di Loria (TV) in relazione agli occupanti dell'appartamento, all'esecutato ed alla sua residenza;

18.10.2021: viene richiesta copia dell'atto notarile di provenienza al Notaio rogante;

27.10.2021: viene fatta richiesta via PEC al Comune di Tarzo (TV) di accesso atti al fine di reperire la documentazione relativa alle pratiche edilizie del bene pignorato;

27.10.2021: lo studio del Notaio rogante trasmette prontamente copia dell'atto di provenienza;

27.10.2021: l'Ufficio Anagrafe del Comune di Tarzo (TV) inviava, via P.E.C., il certificato cumulativo degli occupanti l'appartamento pignorato;

29.11.2021: l'Ufficio Tecnico del Comune di Tarzo fissava appuntamento per il giorno 20.12.2021;

20.12.2021: accesso a Ufficio Tecnico del Comune di Tarzo per visione e prelievo della Documentazione autorizzativa relativa all'immobile pignorato.

18.01.2022: non riuscendo a fissare un appuntamento per l'accesso ai luoghi di causa il G.E. rinviava l'udienza del 20.01.2022 al 01.03.2022;

25.02.2022: il Custode Giudiziario fissava, a mezzo mail, la data per l'ispezione dell'immobile per il giorno 14.03.2022;

28.02.2022: poiché la data dell'ispezione dell'immobile era stata fissata in data posteriore a quella fissata per l'udienza lo scrivente Esperto Estimatore chiedeva un differimento di udienza;

01.03.2022: accogliendo l'istanza il G.E. fissava la nuova udienza per il giorno 08.06.2022 alle ore 12.10.

14.03.2022: accesso ai luoghi di causa; non avendo il Custode Giudiziario la disponibilità dell'accesso all'appartamento al secondo piano per l'ispezione alla porzione di terzi



(condizione ben nota) viene deciso di rinviare il sopralluogo in attesa che il C.G. ottenga l'autorizzazione all'accesso all'appartamento del secondo piano;

07.04.2022: il Custode Giudiziario, a mezzo email, fissava la nuova data per l'ispezione dell'immobile per il giorno 13.04.2022 alle ore 14.30;

13.04.2022: alla presenza del C.G., della proprietà dell'appartamento al secondo piano, del fabbro, si procede all'ispezione degli immobili pignorati.

20.05.2022: viene inviata alle parti la bozza della perizia di stima.

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 08.06.2022 alle ore 12.10

2- **Formazione dei lotti**

Unico lotto di vendita per l'intera piena proprietà, composto da un appartamento al piano terra con cantina al piano seminterrato, da una porzione di appartamento (sottotetto) posto al piano secondo ubicati in una palazzina composta tre appartamenti e da un'area scoperta in comproprietà comprese pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive.

3- **Ubicazione ed accessibilità del bene**

Le unità pignorate sono situate in Comune di Tarzo, località Vallandruì, (TV), via Vallandruì n. 1 dalla quale l'immobile ha accesso diretto.

L'ingresso alla palazzina si effettua attraverso un ballatoio esterno che conduce direttamente al vano scala: da questo, al piano terra prima porta a destra, si accede direttamente all'appartamento pignorato mentre al piano secondo, attraversando un appartamento di proprietà di terzi, si accede alla porzione di sottotetto pignorato; dal piano terra, scendendo le scale a destra, si trova la cantina alla quale, comunque, si può accedere anche dall'area scoperta comune.

Gli immobili si trovano in una zona periferica rispetto all'abitato della vicina frazione di Corbanese del comune di Tarzo. I principali servizi si trovano nella frazione di Corbanese (che dista circa 500mt) e nel capoluogo di Tarzo (che dista circa 1 km.)

4- **Verifica tra stato attuale del bene e descrizione presente nell'atto di pignoramento**

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato storico ventennale redatto dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), 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.

5- **Identificazione catastale**

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



1- UNITA' NEGOZIALE 1

per l'intera proprietà N.C.E.U.: Comune di **Tarzo** (TV), sez. **C**, foglio **2**

Mappale	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat. Totale	Rendita
291	4	S1-T	A/3	1	m ² 103,00	m ² 108,00	€ 260,29

È compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni all'intero stabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare dei B.C.N.C. del mapp. n. 291, sub 1 (area scoperta di mq. 95,00 comune ai sub 4 e sub 5), sub 2 (vano scale comune ai sub da P.S1 a P.T. comune ai sub 4 e sub 5) e sub 3 (scala esterna, poggiolo e vano scale da P.T. al P.S., comune ai sub 4, sub 5, sub 6);

2- UNITA' NEGOZIALE 2

per la quota di **1/4 di piena proprietà** N.C.E.U.: Comune di **Tarzo** (TV), sez. **C**, foglio **2**

Mappale	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat. Totale	Rendita
668	1		area urbana		m ² 200,00		
688	4	2	A/3	1	m ² 10,00	m ² 10,00	43,38

Va segnalato che l'area urbana di cui al mapp. 668 sub 1 pur essendo stata nominata e ceduta all'esecutato nell'atto di provenienza di cui al successivo art. 8 non risulta presente in visura.

3- UNITA' NEGOZIALE 3

per la quota di **3/4 di piena proprietà** N.C.E.U.: Comune di **Tarzo** (TV), sez. **C**, foglio **2**

Mappale	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat. Totale	Rendita
668	3	T	A/3	1	1 vano		€ 43,38

È compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni all'intero stabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del C.C.

6- Confini del lotto

I mappali dei beni confiscati confinano a nord con un torrente, ad est con via Vallandrui, a sud con il mapp. 14, ad ovest con il mapp. 687

7- 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. Sul mapp. 291 sub 1 esiste una servitù d'accesso con automezzo e di sosta per un veicolo a favore del mapp. 291 sub 6 come meglio descritto nell'atto in data 10 luglio 2003, rep. 63.149, del dott. Giuseppe Coco, notaio in Vittorio Veneto (TV), registrato in Vittorio Veneto il 22 luglio 2003 al n. 602 serie 1.



8- Ditta intestataria e titolo di provenienza

Gli intestatari dei beni pignorati ed identificati catastalmente al paragrafo 5 sono:

- a- il signor esecutato #1 per l'intera quota di proprietà dell'unità negoziale 1;
- b- il signor esecutato #1 ed altre sei persone, quest'ultime non colpite dal provvedimento esecutivo, per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'unità negoziale 2;
- c- il signor esecutato #1 ed altre tre persone, quest'ultime non colpite dal provvedimento esecutivo, per la quota di 3/4 di piena proprietà dell'unità negoziale 2;

Il titolo di proprietà in capo al signor esecutato #, in regime di separazione dei beni, deriva dall'atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del dott. Gagliardi Antonio del 05 luglio 2007, ai numeri di repertorio 197178/19659, trascritto a Treviso il giorno 31.07.2007 in parte ai numeri 37112 R.G. e 20785 R.P. (unità negoziali 1 e 2), in parte ai numeri 37113 R.G. e 20786 R.P. (unità negoziale 3).

9- Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie / pendenze

ISCRIZIONE

Data	31.07.2007	Reg. Gen.	37114
Titolo	Ipoteca Volontaria a Garanzia Mutuo	Reg. Part.	10185
A favore	Intesa San Paolo S.P.A.	C.F.	00799960158
Contro	Esecutato #1		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	Comune di Tarzo, sez. C, fg. 2; quota dell'esecutato # pari 1/1 di piena proprietà dell'U.N. 1, pari a 1/4 di piena proprietà dell'U.N. 2, pari a 3/4 di piena proprietà dell'U.N. 3		

TRASCRIZIONE

Data	31.05.2017	Reg. Gen.	18354
Titolo	Domanda Giudiziale introduttiva a giudizio di divisione ex art. 600 CPC	Reg. Part.	12886
A favore	Borromeo Finance SRL	C.F.	04371830961
A favore	Equitalia Nord SPA	C.F.	07244730961
Contro	Esecutato #1 e altri quattro soggetti questi ultimi non colpiti da provvedimento esecutivo		
Diritto reale	Proprietà		
Unità negoziali interessate	Comune di Tarzo, Sez. C. fg. 2, part. 291 sub. 5, part. 688 sub 1, part. 688 sub 2, part. 291 sub 2, part. 291 sub 3, part. 291 sub 1.		
NOTE	Il G.E. ha disposto procedersi a giudizio di divisione dei beni sopra descritti, con ordinanza datata 1° marzo 2017, nell'ambito della esecuzione immobiliare n.834/2011 tribunale di Treviso, con la quale il G.E. ha sospeso l'anzidetta esecuzione immobiliare e disposto procedersi a giudizio di divisione ex art. 600 c.p.c., in quanto come si afferma nell'ordinanza, essendo		



	la medesima atto idoneo ad integrare il contraddittorio tra le parti, presenta un contenuto sostanziale equiparabile alla domanda giudiziale ai fini della disciplina degli artt. 1113 e 26 46 del codice civile. quale data del titolo e' riportata, come da circolare 128/t dell'agenzia del territorio, la data dell'ultima notifica della presente ordinanza alle parti interessate dal giudizio di divisione.
--	--

TRASCRIZIONE

Data	24.05.2018	Reg. Gen.	17782
Titolo	Verbale Pignoramento Immobili	Reg. Part.	12720
A favore	Credit Agricole FriulAdria S.P.A.	C.F.	01369030395
Contro	Esecutato #1		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	Comune di Tarzo (TV), sez. C, fg 2; quota dell'esecutato # pari 1/1 di piena proprietà dell'U.N. 1, pari a 1/4 di piena proprietà dell'U.N. 2, pari a 3/4 di piena proprietà dell'U.N. 3		

10- Elenco dei creditori intervenuti

Al momento della stesura della presente relazione di stima non risultano, in atti, ulteriori creditori intervenuti.

11- Descrizione generale dei beni pignorati

Come accennato al punto 2- i beni pignorati sono composti da un appartamento al piano terra con cantina al piano seminterrato, da una porzione di appartamento (sottotetto) posto al piano secondo ubicati in una palazzina di tre appartamenti e da un'area scoperta in comproprietà.

DESCRIZIONE

L'immobile è disposto su pianta per lo più rettangolare ed una superficie commerciale lorda (da raggugliare) di m² 102,66 il terrazzo di mq. 14,92, la cantina di m² 24,80 cui bisogna aggiungere la porzione di soffitta del piano secondo di mq. 8,80; è composta dai seguenti locali:

Piano	Locale	Sup. netta ml.	Altezza ml.
Terra	Corridoio-disimpegno	11,40	2,40
	Cucina	13,29	2,40
	Dispensa	7,90	2,40
	Sala	16,85	2,40
	Bagno	4,49	2,40
	Camera	15,01	2,40
	Camera	8,89	2,40
	Ripostiglio	1,47	2,40
Seminterrato	Cantina	18,31	2,20
Secondo	Sottotetto	6,06	/



Va chiarito che una porzione dell'appartamento, pari a circa m² 93,86 lordi, risulta essere nella piena proprietà dell'esecutato mentre la rimanente quota di m² 8,80 lordi risulta di proprietà dell'esecutato per 3/4 di intera proprietà e di altri tre soggetti estranei al pignoramento mentre la corrispondente porzione di m² 8,80 lordi posti al piano secondo risulta essere per 1/4 di piena proprietà dell'esecutato e di altri sei soggetti estranei al pignoramento.

L'abitazione posta al piano terra ed interrato ed identificata con i mapp. 291 sub. 4 e mapp. 688 sub. 3 risulta così composta: cucina, dispensa, sala, corridoio, bagno, due camere, ripostiglio e da una cantina al piano seminterrato.

Dal corridoio si accede, tramite scala comune con altre unità immobiliari, al piano seminterrato che risulta essere composto da: una centrale termica e tre cantine di cui una di proprietà dell'esecutato. L'appartamento risulta avere affacci liberi su tutti i lati.

Per quanto concerne le finiture dell'appartamento al piano terra e del piano secondo; l'ingresso avviene tramite un portoncino in legno tamburato, le porte interne sono del tipo tamburato, gli infissi sono in legno a vetro semplice. Gli impianti idrico ed elettrico sono presenti ma non funzionanti, l'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifoni posti su ogni stanza ma non è stata individuata la presenza di una caldaia. L'immobile risulta avere pavimentazione in opus incerta fatta eccezione per il locale bagno il quale ha pavimentazione e pareti verticali fino a ml.1,60 in piastrelle. Le pareti interne sono dipinte ma necessitano di ripassatura in quanto sono presenti in ogni stanza evidenti segni di muffa. L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione: in alcuni soffitti sono presenti ammaloramenti e distacchi di intonaco con presenza di muffa a causa di infiltrazioni d'acqua formatesi per incuria ed abbandono.

La cantina al piano interrato risulta essere al grezzo, è dotata di una porta in legno e di una finestra, il soffitto non risulta intonacato, L'anno di edificazione del fabbricato originario è riconducibile attorno al 1900 con interventi successivi eseguiti in data 1960 e 1968. Esternamente il fabbricato risulta completamente tinteggiato ma in cattivo stato di conservazione.

AREA SCOPERTA PERTINENZIALE

Si sviluppa principalmente sui lati nord, ovest e sud della proprietà, inghiaziata sul lato sud per consentire l'accesso in parte lasciata a prato. Sul lato ovest è presente un muro di contenimento distante circa ml. 2,00 dal muro dell'abitazione

L'immobile è privo di garage potendo comunque parcheggiare nell'area scoperta pertinenziale.

12- Destinazione urbanistica - conformità

DESTINAZIONE URBANISTICA

All'interno del P.I. del Comune di Tarzo l'immobile esecutato viene individuato nella Zona Territoriale Omogenea ED (sottozone agricole di edificazione diffusa) normata dall'art. 56 delle N.T.O. *(Gli ambiti di edificazione diffusa sono parti del territorio rurale dove l'edificazione assume carattere*



di continuità, ovvero dove le preesistenze insediative sono sorte lungo i bordi delle strade, in proseguimento dei centri e dei nuclei abitati fino a strutturarsi in veri e propri insediamenti, per i quali il PI prevede il contenimento della diffusione insediativa e la riqualificazione del territorio agricolo.).

L'area è soggetta a Vicolo Paesaggistico

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

CONFORMITA' E LICEITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti effettuato in data 20.12.2021 presso l'U.T. del Comune di Tarzo sono stati riscontati i seguenti documenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia n°258/60 del 23/03/1960 relativa a modifiche ed ampliamento fabbricato esistente;
- Licenza Edilizia n°4 del 31/01/1968 (prot. n.748) relativa a ampliamento e ristrutturazione fabbricato esistente;
- Domanda in sanatoria per opere abusive protocollo n°56/86 del 07/01/1986 con rilascio di concessione edilizia in sanatoria n.288/01 del 21/03/2001 relativa a ampliamento fabbricato ad uso abitazione con ricavo di vani accessori e terrazza che rappresenta lo stato attuale dell'immobile

Il fabbricato originario deve essere stato costruito sicuramente prima del 1967.

DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Dai sopralluoghi effettuati in data 14.03.2022 e 06.04.2022 non sono emersi abusi o difformità rispetto alla documentazione in atti.

13- Stato di possesso e disponibilità

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto perito ha potuto accertare che l'immobile pignorato risulta attualmente non occupato ovvero disabitato da molto tempo. Dalla verifica effettuata presso gli uffici dall'Agenzia delle Entrate, non risultano in essere contratti di locazione.

14- Divisibilità

Trattasi di un'abitazione in piena proprietà delle persone esegutate per quota (1/2 cadauno) pari all'intero 1/1; per conformazione, dimensionamento e dotazioni tecnologiche il compendio risulta non divisibile in natura e pertanto non può essere proposta una vendita frazionata.

15- 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 similari, 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.



ARCHITETTO ALESSANDRO DE BENETTI

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

Coefficienti di rapporto mercantile adottati:

Abitazione: 100% Terrazzini: 25% Cantina: 40% Soffitta: 10%

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 R1		870,00
OMI (valore massimo)	Zona agricola, borghi rurali e case sparse		970,00
Borsino Immobiliare (abitazioni civili)	2° fascia (valore medio)		673,00

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Unità	Mq.	Rap. Mercant.	Risulta mq	% proprietà	Mq spettanti.
Abitazione	93,8	100%	93,8	1/1	93,86
Abitazione	8,80	100%	8,80	3/4	6,60
Terrazza	14,92	25%	3,73	1/1	3,60
Cantina	24,80	40%	9,92	1/1	9,92
Soffitta	8,80	10%	0,88	1/4	0,22
				Tot. Mq.	114,99

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	0,0	Ultimo piano	0,8
/	/	Attico	1



risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = 870,00 + [(970,00 - 870,00) \times (0,5 + 3 \times 0,2) : 4] = \text{€}/\text{mq } \mathbf{897,50}$$
 (valore OMI)

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€}/\text{mq } 897,50 \text{ (OMI)} + 673,00) : 2 = \text{€}/\text{mq } \mathbf{785,25}$$

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	Ante 1967
Redazione perizia di stima	2022
Spazio temporale	> 50 anni ←

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

Vetustà (art. 20): anni 64	% 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			
1950	5 anni	1955	0,0%
1956	15 anni	1971	15%
1972	50 anni	2022	15%
Totale degrado			30%

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

$$\text{€}/\text{mq } 785,25 \times 0,80 \times 0,70 = \text{€}/\text{mq } \mathbf{439,74}$$

Valore di mercato del bene pignorato

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

$$\text{mq. } 114,99 \times \text{€}/\text{mq } 439,74 = \text{€ } 50.565,70$$

16- 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, dell'attuale stato di manutenzione, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene e della bassa classe energetica, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 15%. Pertanto i valori di vendita forzati dei beni pignorati saranno i seguenti:

$$\text{€ } 50.565,70 \times 0,85 = \text{€ } 42.980,85 \text{ arrotondati a } \text{€ } \mathbf{42.500,00}$$

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.



17- Elenco Allegati

- All. 1: Elenco esegutati;
- All. 2: Certificato contestuale cumulativo di residenza dell'esecutato;
- All. 3: Atto di provenienza;
- All. 4: Estratto di mappa;
- All. 5: Visure catastali;
- All. 6: Planimetrie catastali;
- All. 7: Elaborati planimetrici;
- All. 8: Estratto P.I. del Comune di Tarzo;
- All. 9: Concessioni Edilizie e Sanatorie
- All. 10: Ispezioni ipotecarie
- All. 11: Ispezione Agenzia Entrate;
- All. 12: Rilievo fotografico
- All. 13: Scheda sintetica lotto
- All. 14: Scheda di vendita lotto

Il Tecnico Estimatore
arch. de Benetti Alessandro

Villorba, 22.05.2022

