TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare

R.G. N°235/2012

Prossima udienza **28/09/2016, ore 10:00**

Promossa da

[redacted]

Giudice dell'esecuzione

VORTALI DOTT.SSA FRANCESCA

Tecnico Estimatore

CESTER GEOMETRA LORIS

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

Telefono/fax 0422/788041

Data Giuramento **01/04/2016**

Custode

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE TREVISO

via Internati 1943/1945 n°30 – 31057, Silea (TV)

Il Tecnico Estimatore

Cester geometra Loris

INDICE

pag.

PREMESSE INTRODUTTIVE 3

1. FORMAZIONE DEI LOTTI 5

2. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE 5

3. VERIFICA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E SUA DESCRIZIONE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO 5

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE 5

5. CONFINI DEL LOTTO 6

6. SERVITÙ 7

7. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA 7

8. MILLESIMI DI PROPRIETÀ E QUANTIFICAZIONE SPESE ORDINARIE 7

9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE / PENDENZE 7

10. ELENCO CREDITORI INTERVENUTI 8

11. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI 8

12. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ 10

13. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE 11

14. DIVISIBILITÀ 12

15. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE 12

16. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO 14

17. ELENCO ALLEGATI 15

PREMESSE INTRODUTTIVE

29/02/2016: Con provvedimento del Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Francesca Vortali, 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 comparisse il giorno 01/04/2016 per il conferimento d'incarico e la prestazione del giuramento.

01/04/2016: Viene effettuato il giuramento del sottoscritto esperto di fronte del funzionario giudiziario Cristina Corso ed estratta la documentazione in cancelleria.

07/04/2016: Viene effettuata richiesta via PEC all'Agenzia delle Entrate 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.

11/04/2016: Vengono protocollate presso il Comune di Treviso 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.

20/04/2016: Viene effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Treviso, estraendo copia delle pratiche edilizie dell'edificio residenziale su cui sono inseriti i beni oggetto di pignoramento.

20/04/2016: Viene effettuato un secondo accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Treviso, estraendo copia delle pratiche edilizie delle unità adibite a garage oggetto di pignoramento pro quota.

12/05/2016: Viene richiesto copia dell'atto notarile di provenienza al notaio rogante.

13/05/2016: Viene trasmessa via posta elettronica da parte del notaio rogante la copia dell'atto di provenienza degli esecutati (**allegato 2**).

30/05/2016: Viene effettuato regolare sopralluogo, unitamente al nominato custode ed al fabbro, presso gli immobili pignorati; le operazioni iniziano alle ore 9:37 per concludersi alle ore 10:37.

10/06/2016: L'Ufficio Tributi del Comune di Treviso trasmette, tramite posta elettronica certificata, la situazione riepilogativa della gestione tributi I.M.U./T.A.S.I. nei confronti degli esecutati, da cui risulta che il Comune vanta un credito nei confronti dell'esecutato #1 pari ad € 764,25 (**allegato 3**).

13/06/2016: Viene richiesto all'amministratore condominiale il rapporto di dare / avere degli esecutati, l'eventuale deliberazione di spese condominiali

straordinarie, vincoli / oneri a carico dell'unità pignorata, copia del regolamento di condominio, tabelle millesimali di proprietà e d'uso.

15/06/2016: L'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso trasmette via fax il certificato di cancellazione dalla popolazione residente dell'esecutato #1 ed il certificato di residenza e stato famiglia dell'esecutato #2 (**allegato 4**).

20/07/2016: Veniva sollecitato all'amministratore condominiale la copia della documentazione richiesta.

26/07/2016: Vengono ricevuti, via posta elettronica, dall'amministratore il bilancio condominiale, il regolamento di condomino e le tabelle millesimali.

08/09/2016: Viene ritirata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate la comunicazione relativa alla ricerca di contratti di locazione o di comodato (**allegato 15**).

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 28/09/2016 alle ore 10:00.

1. FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita, composto da abitazione posta al piano quarto con annesso magazzino al piano terra per l'intera piena proprietà e garages posti sullo scoperto per la quota di 1/8 indiviso.

2. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio pignorato è inserito su un complesso condominiale composto da otto abitazioni con le relative cantine e da otto garages ricadenti sullo scoperto comune ed è sito in via Giacomo Zanella n°72 di Treviso; risulta direttamente accessibile dalla pubblica via Zanella per tramite di accesso condominiale pedonale posto sul mappale 1444 ed accesso condominiale carraio posto a cavallo tra i mappali 1444 e 1442.

3. VERIFICA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E SUA 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 D'Urso dott. Antonio di Treviso, verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile, risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponda alla descrizione catastale dei beni pignorati; a tali beni compete anche la comproprietà, per quota proporzionale, delle parti e consistenze dell'edificio di uso comune condominiale come dall'art. 1117 e seguenti del C.C. ed in particolare l'area di sedime del fabbricato, l'area scoperta del fabbricato di cui al mappale 1444 sub. 11, ingresso e corridoi di accesso alle cantine, vano scale, locale contatori, locale caldaia e relativo impianto, fondazioni, muri perimetrali e strutture portanti.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

per l'intero

Catasto dei Fabbricati

Comune di Treviso

sezione F, foglio 1°, mappale 1439

Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	Terra, quarto	A/4 (abitazione)	4	vani 5	€ 253,06

per la quota di 1/8

Catasto dei Fabbricati

Comune di Treviso

sezione F, foglio 1°, mappale 1444

Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	Terra	C/6 (garage)	2	mq 11	€ 27,84
3	Terra	C/6 (garage)	2	mq 11	€ 27,84
4	Terra	C/6 (garage)	2	mq 11	€ 27,84
5	Terra	C/6 (garage)	2	mq 10	€ 25,31
6	Terra	C/6 (garage)	2	mq 12	€ 30,37
7	Terra	C/6 (garage)	2	mq 11	€ 27,84
8	Terra	C/6 (garage)	2	mq 13	€ 32,90
9	Terra	C/6 (garage)	2	mq 11	€ 27,84

tutti i beni allibrati al mappale 1444 sono inseriti nella partita come beni comuni censibili.

L'intero complesso condominiale è altresì così censito al catasto dei terreni:

Catasto dei Terreni

Comune di Treviso

foglio 31°

- mappale 1439, ente urbano di mq 182;
- mappale 1444, ente urbano di mq 839.

5. CONFINI DEL LOTTO

I beni pignorati confinano:

- l'abitazione al piano quarto (sub. 8 del mappale 1439): su tre lati con affaccio sullo scoperto condominiale di cui al sub. 11 del mappale 1444 ed a sud con vano scale condominiale e sub. 7 del mappale 1439;
- il magazzino al piano terra (sub. 8 del mappale 1439): a nord con sub. 4 del mappale 1439, ad est ed a sud con scoperto condominiale di cui al sub. 11 del mappale 1444, a sud ed ovest con ingresso e corridoio condominiale del mappale 1439;
- i garages al piano terra (sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 del mappale 1444): con scoperto condominiale di cui al sub. 11 del mappale 1444.

6. SERVITÙ

Dal certificato storico ventennale a firma del notaio D'Urso dott. Antonio di Treviso non risultano, nel ventennio in esame, costituzioni di servitù.

7. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

La ditta intestataria dei beni identificati catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Treviso, sezione F, foglio 1°, mappale 1439 sub. 8 sono gli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

I beni identificati catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Treviso, sezione F, foglio 1°, mappale 1444 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, essendo beni comuni (sebbene censibili) non riportano alcuna ditta intestataria e sono stati acquistati per la complessiva quota di 1/8 indiviso.

Il titolo di proprietà in capo agli esecutati deriva dall'atto di compravendita del notaio Dall'Armi dott. Giovanni Battista di Treviso in data 27/02/2006 rep. 159530, trascritto a Treviso il 14/03/2006 ai numeri 12136/7078.

8. MILLESIMI DI PROPRIETÀ E QUANTIFICAZIONE SPESE ORDINARIE

I millesimi di proprietà dell'unità pignorata di cui al sub. 8 del mappale 1439 sono pari a complessivi 114,079/1.000.

Le spese ordinarie condominiali sono quantificabili in circa € 650,00 annui.

Il debito nei confronti del condominio ammonta per l'anno 2015 ad € 606,47 per la gestione ordinaria ed € 526,47 per spese individuali e postali e per l'anno 2016 ad € 652,24 per la gestione ordinaria, per un totale complessivo di € 1.785,18 (**allegato 12**).

9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE / PENDENZE

TRASCRIZIONI

Data	20/04/2012	**Reg. Gen.**	12185
Titolo	Verbale di pignoramento immobili	**Reg. Part.**	8953
A favore	[redacted]	[redacted]	
Contro	Esecutato #1, Esecutato #2		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	1/1 sul sub. 8 del mappale 1439 del foglio 31° (sez. F, foglio 1°) del Comune di Treviso e 1/8 sui sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 del mappale 1444 del foglio 31° (sez. F, foglio 1°) del Comune di Treviso		

ISCRIZIONI

Data	14/03/2006	**Reg. Gen.**	12137

Titolo	Ipoteca volontaria	**Reg. Part.**	2965
A favore	[redacted]	[redacted]	
Contro	Esecutato #1, Esecutato #2		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	1/1 sul sub. 8 del mappale 1439 del foglio 31° (sez. F, foglio 1°) del Comune di Treviso e 1/8 sui sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 del mappale 1444 del foglio 31° (sez. F, foglio 1°) del Comune di Treviso		

10. ELENCO CREDITORI INTERVENUTI

Alla data di stesura della perizia non risultano intervenuti ulteriori creditori.

11. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di compendio immobiliare composto da appartamento posto al piano quarto con annessa cantina posta al piano terra e la relativa quota parte sui garages eretti sullo scoperto comune condominiale; l'abitazione pignorata è inserita all'interno di un complesso condominiale, edificato anteriormente all'anno 1967 e composto da otto abitazioni con le relative cantine e risulta in mediocre stato manutentivo.

L'edificio in cui si è inserito l'appartamento si sviluppa su cinque piani fuori terra, risulta privo di ascensore, è di tipo condominiale e risulta dotato di regolamento di condominio; sarà onere dell'aggiudicatario comunicare all'amministratore l'avvenuto trasferimento di proprietà e le generalità del nuovo proprietario.

Descrizione mappale 1439 subalterno 8 – Abitazione e cantina

L'appartamento, posto al piano quarto, ha una superficie lorda di mq 83,68 (esclusi il terrazzo, la veranda e la cantina al piano terra), ed è composto dai seguenti locali:

Piano	Locale	Altezza (ml)	Sup. netta (mq)
Quarto	Ingresso	2,80	6,91
	Cucina	2,80	11,09
	Veranda	Hm 2,75	4,55
	Soggiorno	2,80	17,85
	Terrazzo	-	2,60
	Camera 1	2,80	16,81
	Bagno	2,80	4,48
	Camera 2	2,80	14,17

Piano	Locale	Altezza (ml)	Sup. netta (mq)
Terra	Cantina	2,40	10,47

L'appartamento, accessibile dal vano scale condominiale per tramite di portoncino in legno tamburato dotato di serratura di sicurezza a sbarra, ha le seguenti finiture: l'ingresso è pavimentato in marmette di cemento delle dimensioni di 25x25 cm ed è dotato di obsoleto impianto citofonico; la cucina è pavimentata in marmette di cemento delle dimensioni di 20x20 cm ed è rivestita su tre pareti in ceramica 10x10 cm fino all'altezza di ml 2,40; il soggiorno ha pavimentazione in ceramica 30x30 cm; il pavimento del terrazzo e della veranda è realizzato in marmette di cemento 15x20 cm ed ha una ricorrenza in marmo tutt'attorno, la ringhiera ha un'altezza di ml 0,98, la veranda è realizzata con profili in alluminio anodizzato ed ospita il contatore del gas e la caldaia murale della marca "Sime" modello "Murelle B.N."; sulla terrazza è presente una tenda a sbraccio da ml 3,00; la camera n°1 ha pavimento in marmette di cemento delle dimensioni di 25x25 cm, battiscopa in marmo e porta finestra con parapetto con altezza di ml 0,90; il bagno ha pavimentazione in marmette di cemento delle dimensioni di 20x20 cm, è rivestito in ceramica 7,5x15 cm fino all'altezza di ml 1,67 ed è dotato di vasca, water, bidet e lavello; la camera n°2 ha le medesime finiture della camera n°1.

I serramenti esterni sono in legno con vetro a lastra singola, sono dotati di avvolgibili in legno e controfinestre scorrevoli esterne; le porte interne sono anch'esse in legno, la porta del bagno presenta un sopraluce, mentre le porte del soggiorno e della cucina sono vetrate. L'impianto elettrico non è a norma.

La cantina al piano terra è pavimentata in lisciato di cemento, è dotata di porta d'accesso in legno tamburato, di finestra con vetro singolo ed inferriata esterna, le pareti sono intonacate ed è dotata di impianto elettrico non a norma.

Nella camera n°1 e nel bagno sono presenti delle infiltrazioni a soffitto che hanno provocato il distaccamento di parte della dipintura murale; la riparazione di tali infiltrazioni sul tetto comune può essere quantificata, per la quota di spettanza al bene pignorato, in complessivi € 500,00.

I beni pignorati abbisognano della messa a norma dell'impianto elettrico.

Descrizione beni comuni mappale 1439

Il vano scala è pavimentato in marmette di cemento, le scale sono rivestite in marmo e sono dotate di parapetto con corrimano in legno dell'altezza complessiva di ml 0,83; i corridoi frontistanti le cantine, la centrale termica ed il locale contatori sono pavimentati in lisciato di cemento e dotati di porte in legno.

Il locale contatori ha pavimentazione in cemento e porta esterna in legno priva di chiusura di sicurezza.

Il locale centrale termica, originariamente accessibile anche dall'interno del fabbricato, si presenta ora adibito a magazzino comune (la centrale termica è completamente assente) e l'accesso avviene per tramite di porta esterna in legno.

Descrizione mappale 1444 subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 – Garages al piano terra

Posti al piano terra, hanno una superficie coperta complessiva di ma 122,40, risultano accessibili per tramite della zona di manovra condominiale di cui al mappale 1444 sub. 11, sono realizzati in lamiera e risultano di dimensioni diverse e posti a distanze diverse da quanto autorizzato con le concessioni in sanatoria (i precedenti box in lamiera zincata sono stati sostituiti con altri in assenza di autorizzazione da parte del Comune di Treviso, vedere **allegato 6**).

Descrizione beni comuni mappale 1444 sub. 11

Lo scoperto condominiale si presenta in parte inghiaiato e risulta completamente recintato e dotato sia di accesso carraio che di accesso pedonale.

12. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ

Il compendio oggetto di stima viene censito dall'attuale Piano degli Interventi Comunale in Z.T.O. B.1/6, i cui indici sono i seguenti:

- indice di utilizzazione fondiario (I): 3,00 mc/mq;
- distanza dai confini (Dc): metà dell'altezza del fronte più alto con un minimo di ml 5;
- altezza massima (H max): 16,00 ml.

Non risulta essere disponibile una capacità edificatoria residua che possa incidere sul valore del bene e non risulta inoltre fruibile l'applicazione della L.R. 14/2009 (Piano Casa) a causa delle ridotte distanze dai confini e dell'attuale altezza del fabbricato.

La liceità degli immobili deriva dalle seguenti pratiche edilizie:

- fabbricato edificato ante 1967;
- Concessione in Sanatoria Spec. n°4105 del 1985 (garage di cui al sub. 8 del mappale 1444);
- Concessione in Sanatoria Spec. n°3538 del 19/06/1991 (veranda di cui al sub. 4 del mappale 1439 e garage di cui

al sub. 2 del mappale 1444);

- Concessione in Sanatoria Spec. n°3492 del 02/07/1991 (veranda di cui al sub. 7 del mappale 1439 e garage di cui al sub. 7 del mappale 1444);
- Concessione in Sanatoria Spec. n°3591 del 02/07/1991 (veranda di cui al sub. 1 del mappale 1439 e garage di cui al sub. 3 del mappale 1444);
- Concessione in Sanatoria Spec. n°4071 del 10/03/1995 (veranda di cui al sub. 8 del mappale 1439 e garage di cui al sub. 5 del mappale 1444);
- Concessione in Sanatoria Spec. n°3453 del 18/09/1991 (garage di cui al sub. 4 del mappale 1444);
- Concessione in Sanatoria Spec. n°4286 del 21/10/1991 (garage di cui al sub. 9 del mappale 1444);
- Concessione in Sanatoria Spec. n°4131 del 31/07/1998 (garage di cui al sub. 6 del mappale 1444);

Esiste una lieve difformità sull'appartamento (spostamento della porta del bagno) che può essere sanata ai sensi dell'art. 6, comma 7 del D.P.R. 380/2001 con la corresponsione della sanzione amministrativa di € 1.000,00. A tale spesa vanno sommati € 750,00 per l'onorario professionale del tecnico redattore della pratica di sanatoria.

Le difformità relative ai garages invece possono essere sanate per tramite di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36, comma 2 del D.P.R. 380/2001 con la corresponsione di una sanzione equivalente al doppio del contributo di costruzione e quantificabile in € 6.000,00 . A tale spesa vanno sommati ulteriori € 1.200,00 per l'onorario professionale del tecnico redattore della pratica di sanatoria oltre ad € 2.100,00 per oneri catastali ed onorario professionale del tecnico redattore.

13. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo effettuato con il custode nominato ed il fabbro, gli immobili pignorati risultavano liberi da persone ma occupati da cose.

Da una verifica anagrafica presso il Comune di Treviso risulta che l'esecutato #1 è stato cancellato dal registro della popolazione residente per irreperibilità il 18/05/2013, mentre l'esecutato #2 risulta ancora residente sull'unità pignorata.

La ricerca di contratti di locazione o comodato effettuata dall'Ufficio Provinciale di

Treviso dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.

14. DIVISIBILITÀ

Trattasi di un'abitazione al piano quarto con annessa cantina al piano terra, in piena proprietà agli esecutati, che per conformazione, dimensionamento e dotazioni tecnologiche risulta non divisibile in lotti e pertanto non può essere proposta una vendita frazionata del compendio pignorato.

I garages posti sull'area comune sono in comproprietà per la complessiva quota di 1/8 agli esecutati. Ogni garage è stato in via informale concesso in uso esclusivo ad una specifica abitazione facente parte del condominio.

15. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE

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%

Terrazza: 20%

Veranda: 50%

Cantina: 35%

Garages: 50%

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Abitazione: mq 83,68 x 1,00 = ... mq 83,68

Terrazza: mq 2,60 x 0,20 = ... mq 0,52

Veranda: mq 4,55 x 0,50 = ... mq 2,27

Cantina: mq 12,63 x 0,35 = ... mq 4,42

Garages: mq (122,40 x 0,50) x 1/8 = ... mq 7,65

Totale: **mq 98,54**

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 C2 – Semicentrale		1.400,00
OMI (valore max)	Ab. economiche in condizioni normali		1.600,00
Oscar Immobili (usato)	350.000,00	150,00	2.333,00
Ag. Imm. Ellero (usato)	85.000,00	85,00	1.000,00
Ag. Imm. Riviera (usato)	115.000,00	50,00	2.300,00
Ag. Imm. Riviera (usato)	185.000,00	125,00	1.480,00

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 = 1.400,00 + (1.600,00 - 1.400,00) x (0,5 + 3 x 0,8) : 4 = 1.545,00

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

(€/mq 1.545,00 (OMI) + 2.333,00 + 1.000,00 + 2.300,00 + 1.480,00) : 5 = €/mq 1.731,60

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

Riferimenti temporali

Anno edificazione	1966
Redazione stima	2016

Vetustà (art. 20)	% degrado				
Fino al 5° anno	0	1966	→	1971	0,0%
Dal 6° anno al 21° anno	1/anno	1972	→	1987	15,0%
Dal 22° fino 52° anno	0,5/anno	1988	→	2016	14,0%
				Totale degrado	29,0%

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

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

€/mq 1.731,60 x 0,71 x 0,80 = €/mq 983,55, arrotondato ad **€/mq 980,00**;

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 98,54 x €/mq 980,00 = € 96.569,20

a cui vanno detratti i costi della sanatoria dell'appartamento, la quota parte della sanatoria dei garages e la riparazione dell'infiltrazione:

€ 96.569,20 - 1.000,00 - 750,00 - (6.000,00 + 1.200,00 + 2.100,00) : 8 - 500,00 = € 93.156,70, arrotondati ad **€ 93.000,00**.

16. 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, dello 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 20%, a cui dovrà essere decurtato l'ammontare delle spese condominiali insolute dell'ultimo biennio (rif. ex art. 63 disp. att. C.C. e comunicazione dell'amministratore di cui all'**allegato 12**).

Il valore di vendita forzato per il bene pignorato sarà quindi di € 93.000,00 x 0,80 - € 1.785,18 = € 72.614,82, arrotondati ad **€ 72.500,00**.

17. ELENCO ALLEGATI

All. 1: elenco esecutati;

All. 2: atto notarile di provenienza;

All. 3: situazione riepilogativa gestione tributi I.M.U./T.A.S.I.;

All. 4: certificati di residenza e stato famiglia;

All. 5: concessioni edilizie in sanatoria;

All. 6: planimetria comparativa dei box auto;

All. 7: visura catastale;

All. 8: estratto di mappa del Catasto Terreni;

All. 9: planimetrie catastali delle unità immobiliari;

All. 10: visura registri immobiliari;

All. 11: documentazione fotografica;

All. 12: rapporto dare/avere condominiale delle unità pignorate;

All. 13: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita;

All. 14: scheda di vendita;

All. 15: comunicazione Agenzia delle Entrate.

Casale sul Sile, 13/09/2016

Il Tecnico Estimatore

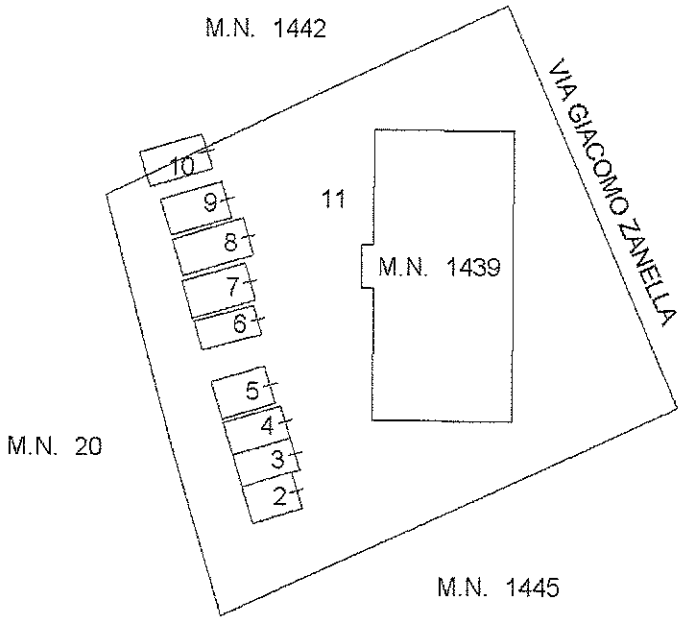
Cester geometra Loris

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Sari Mirko Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso N. 2909

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Treviso Sezione: F Foglio: 1 Particella: 1444	Protocollo n. TV0522409 del 11/12/2007 Tipo Mappale n. 479070 del 21/11/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni — Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA
CON CORTE ANNESSA

Data presentazione:18/12/1989 - Data: 08/04/2016 - n. T238140 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO
F. rlg. rend. 497

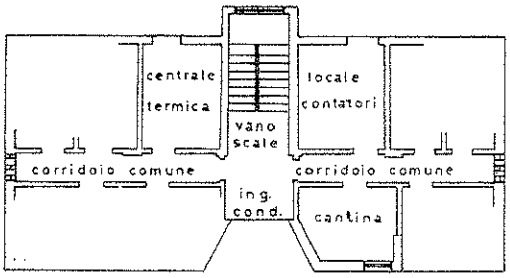
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

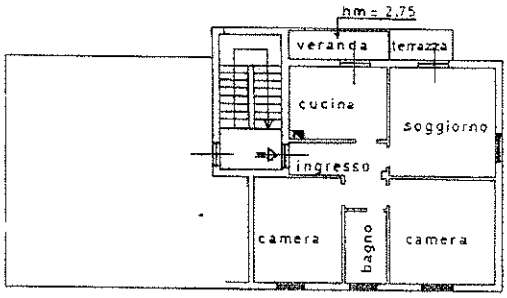
MOD. BN (CEU)

LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di TREVISO via ZANELLA civ. 72



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA QUARTO PIANO H = 2,80

ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 31
n. 1439 sub. 8

Compilata dal GEOM
(Titolo, cognome e nome)
POSSAMAI WALTER
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di TREVISO n. 1634
data 15.12.89 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
18 DIC 1989
28741

Rome - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - B.K.

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2016 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez.Urb.: F - Foglio: 1 - Particella: 1439 - Subalterno: 8 >
VIA GIACOMO ZANELLA n. 72 piano: T-4 interno: 7;

Data presentazione:18/12/1989 - Data: 08/04/2016 - n. T238140 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti