

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare

R.G. N°794/2012

Prossima udienza

20/07/2016, ore 10:00

Promossa da

BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A.

con avv. Gianluca Sicchiero

con domicilio eletto presso lo studio in

viale Monte Grappa n°18 – 31100, Treviso (TV)

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione

FABBRO DOTT. ANTONELLO

Tecnico Estimatore

CESTER GEOMETRA LORIS

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

Telefono/fax 0422/788041

Data Giuramento

17/03/2016

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. accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.....	5
4. Identificazione catastale.....	5
5. Confini del lotto.....	5
6. Servitù.....	5
7. Ditta intestataria e titolo di provenienza.....	6
8. Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie / pendenze.....	6
9. Elenco creditori intervenuti.....	7
10. Descrizione generale dei beni pignorati.....	7
11. Destinazione urbanistica - Conformità.....	10
12. Disponibilità dell'immobile.....	11
13. Divisibilità.....	11
14. Stima del più probabile valore di mercato del fabbricato.....	11
15. Stima del più probabile valore di mercato della volumetria residua.....	13
16. Valore di mercato dell'intero compendio pignorato.....	13
17. Stima del valore di vendita forzato.....	13
18. Elenco allegati.....	14

PREMESSE INTRODUTTIVE

- 15/02/2016: Con provvedimento del Giudice dell'esecuzione, dott. Antonello Fabbro, 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 17/03/2016 per il conferimento d'incarico e la prestazione del giuramento.
- 17/03/2016: Viene effettuato il giuramento del sottoscritto esperto di fronte del funzionario giudiziario Cristina Corso ed estratta la documentazione in cancelleria.
- 21/03/2016: 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 Zenson di Piave una richiesta relativa alla regolarità contributiva ai fini I.M.U./T.A.S.I. ed una richiesta di accesso agli atti per recuperare la documentazione edilizia ritenuta utile al fine dell'espletamento dell'incarico ed il rilascio di eventuali copie di denunce D.I.G.O.S. e certificato di residenza e stato famiglia.
- 13/04/2016: L'Ufficio Tributi del Comune di Zenson di Piave trasmette via posta elettronica dichiarazione in cui risultavano delle pendenze a carico di Gensomini Fabrizio pari ad € 6.236,00 (**allegato 1**).
- 13/04/2016: L'Ufficio Anagrafe comunica via posta ordinaria che l'immobile pignorato non risulta occupato (**allegato 2**).
- 14/04/2016: L'Ufficio Tecnico del Comune di Zenson di Piave trasmette via posta elettronica l'intera pratica edilizia dell'immobile pignorato.
- 20/04/2016: L'Ufficio di Polizia Locale trasmette via posta elettronica le certificazioni storiche di residenza (**allegato 3**).
- 12/05/2016: Viene richiesta copia dell'atto notarile di provenienza al notaio rogante.
- 27/05/2016: L'Ufficio Territoriale di San Donà di Piave dell'Agenzia delle Entrate comunicava via posta elettronica certificata che non risultava attivo alcun contratto di locazione o comodato opponibile alla procedura (**allegato 4**).
- 09/06/2016: Viene effettuato regolare sopralluogo, unitamente al nominato custode ed al fabbro che ha permesso l'accesso forzato agli immobili pignorati; le operazioni iniziano alle ore 09:24 per concludersi alle ore 10:25.
- 15/06/2016: Il notaio rogante trasmette via posta elettronica copia dell'atto di provenienza (**allegato 5**).

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 20/07/2016 alle ore 10:00.

1. FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita per l'intera piena proprietà, composto da abitazione che si sviluppa dai piani seminterrato, terra, rialzato e sottotetto con annesso scoperto pertinenziale.

2. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio pignorato è sito in via De Gasperi n°10 di Zenson di Piave ed è accessibile dalla pubblica via De Gasperi per tramite di accesso pedonale e carraio.

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti negli atti di pignoramento, verificato il certificato notarile a firma del notaio Ressa dott. Maria Carmela, risulta che la descrizione contenuta negli atti di pignoramento corrisponda alla descrizione catastale attuale del bene pignorato.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'individuazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento è conforme alla loro descrizione attuale che catastalmente è la seguente:

Catasto dei Fabbricati
Comune di Zenson di Piave
sezione unica, foglio 7°, mappale 194

Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Terra	F/1 (area urbana)		mq 1.349	
3	Terra	C/6 (garage)	2	mq 31	€ 84,85
4	Int., terra, primo	A/2 (abitazione)	3	vani 13,5	€ 1.254,99

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

Catasto dei Terreni
Comune di Zenson di Piave
foglio 7°

mappale 194, ente urbano di mq 1.613.

5. CONFINI DEL LOTTO

I beni pignorati confinano, al catasto dei terreni, partendo da nord ed in senso orario, stesso Comune e foglio: mappale 76, mappale 110, mappale 294, mappale 111, mappale 195, mappale 196 (sede viaria via De Gasperi).

6. SERVITÙ

Nell'atto di provenienza di cui al rep. 100846 del 28/03/2007 a firma del notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso non risultavano costituite servitù a carico degli immobili pignorati; essi sono stati acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

Nella relazione notarile a firma del notaio Ressa dott. Maria Carmela di Padova non risultano, nel ventennio in esame, costituzioni di servitù ad eccezione della servitù

di passaggio costituita con atto del notaio Gallina dott. Elio di Oderzo, rep. 34565 del 14/05/1965 di cui l'allora acquirente si era dichiarato a conoscenza.

7. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà dei beni identificati catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Zenson di Piave, foglio 7°, mappale 194 sub. 1, 3 e 4 è il signor [REDACTED] residente in [REDACTED] per la piena proprietà.

Catastalmente l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Zenson di Piave, foglio 7°, mappale 194 sub. 1 è intestata alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] pur essendo tale subalterno trasferito con l'atto di provenienza all'esecutato; tale difformità deriva da un'incompleta voltura catastale del succitato atto e non incide sulla titolarità dei beni, essendo il catasto non probatorio della proprietà.

Il titolo di proprietà deriva dall'atto di compravendita del notaio Acconcia dott. Oleg Nicola di Treviso in data 28/03/2007 rep. 100846, trascritto a Treviso il 12/04/2007 ai numeri 17593/10279.

8. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE / PENDENZE

TRASCRIZIONI

Data	27/09/2012	Reg. Gen.	29026
Titolo	Verbale di pignoramento immobili	Reg. Part.	21223
Creditore	Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A. (ora Banca Popolare di Vicenza S.p.A.)	C.F.	00204010243
Debitori	[REDACTED]		[REDACTED]
Diritto reale	Proprietà		
Quote	1/1 sui sub. 1, 3 e 4 del mappale 194, censiti catastalmente al foglio 7° del Comune di Zenson di Piave		

ISCRIZIONI

Data	12/04/2007	Reg. Gen.	17594
Titolo	Ipoteca volontaria	Reg. Part.	4471
A Favore	Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A. (ora Banca Popolare di Vicenza S.p.A.)	C.F.	00204010243
Contro	[REDACTED]		[REDACTED]
Diritto reale	Proprietà		
Quote	1/1 sui sub. 1, 3 e 4 del mappale 194, censiti catastalmente al foglio 7° del Comune di Zenson di Piave		

Data	24/11/2008	Reg. Gen.	45211
Titolo	ipoteca volontaria	Reg. Part.	9932
A Favore	Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A. (ora Banca Popolare di Vicenza S.p.A.)	C.F.	00204010243
Contro	[REDACTED]		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	1/1 sui sub. 1, 3 e 4 del mappale 194, censiti catastalmente al foglio 7° del Comune di Zenson di Piave		

Data	17/02/2012	Reg. Gen.	5319
Titolo	ipoteca giudiziale	Reg. Part.	673
A Favore	Banca di Cividale S.p.A. (ora Banca Popolare di Cividale S.C.p.A.)	C.F.	02158040309 (ora C.F. 00249360306)
Contro	[REDACTED]		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	1/1 sui sub. 1, 3 e 4 del mappale 194, censiti catastalmente al foglio 7° del Comune di Zenson di Piave		

Data	08/03/2012	Reg. Gen.	7630
Titolo	ipoteca giudiziale	Reg. Part.	995
A Favore	Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A. (ora Banca Popolare di Vicenza S.p.A.)	C.F.	00204010243
Contro	[REDACTED]		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	1/1 sui sub. 1, 3 e 4 del mappale 194, censiti catastalmente al foglio 7° del Comune di Zenson di Piave		

9. ELENCO CREDITORI INTERVENUTI

Data	13/11/2012	Legale/i	Feletig avv. Anna
Creditore	Banca di Cividale S.p.A. (ora Banca Popolare di Cividale S.C.p.A.)	Credito	€ 79.844,50

10. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di compendio immobiliare composto da abitazione di tipo unifamiliare con relativa area scoperta; i beni risultano in scadente stato manutentivo.

Descrizione mappale 194 subalterno 1 – Area scoperta

Lo scoperto, avente una superficie catastale di mq 1.349, è mantenuto per la maggior parte della superficie a giardino con alberature e siepi, è parzialmente occupato dal marciapiedi che corre tutt'attorno all'abitazione e dal vialetto d'ingresso con pavimentazione tipo porfido. Parte dello scoperto è adibita a zona di manovra e parcheggio con superficie inghiaiaata. A sud/ovest dell'abitazione è presente un rubinetto atto all'innaffiamento del giardino.

Il lotto si presenta interamente recintato ed è dotato di accesso carraio e pedonale con di apertura elettrica e cancello metallico.

Sull'angolo sud/est del lotto è presente una piccola costruzione probabilmente adibita a serra o pollaio, realizzata con struttura portante metallica, ampie superfici vetrate e copertura in lastre fibrate contenenti amianto. L'opera risulta non autorizzata e non condonata ed ha una superficie coperta di circa mq 8. Considerata la esigua superficie coperta i costi di bonifica e di rimozione del manufatto possono essere preventivati in complessivi € 1.500,00.

Descrizione mappale 194 subalterno 4 – Abitazione

L'unità, che si sviluppa per i piani interrato, seminterrato, terra, rialzato e sottotetto, ha una superficie lorda di mq 297,08 (esclusi i locali ai piani interrato e seminterrato e la veranda), ed è composta dai seguenti locali:

Piano	Destinazione		Altezza rilevata (ml)	Sup. netta (mq)	
	Autorizzata	Esistente			
Interrato	Magazzino	Magazzino	1,68	58,24	
Seminterrato	Taverna	Taverna	2,05	22,31	
	Magazzino	Magazzino	2,10	19,05	
	Bagno	Bagno	2,10	7,91	
	Corridoio	Corridoio	2,10	7,23	
Terra	Ingresso	Ingresso	3,20	16,40	
	Soggiorno	Soggiorno	3,20	42,35	
	Studio	Studio	3,20	15,39	
	Veranda	Veranda	3,20	5,02	
	Cucina	Cucina		3,20	8,78
		Bagno		3,20	5,36
	Salotto	Cucina/Pranzo		3,20	59,44
Rialzato	Camera	Camera	2,90	18,31	
	Disbrigo	Disbrigo	2,90	9,53	
	Bagno	Bagno padronale	2,90	8,68	
	Camera	Camera	2,90	24,22	
Sottotetto	Camera	Camera	Hm 2,20	38,03	
	Bagno	Bagno	Hm 2,50	5,18	

L'unità è accessibile dall'esterno per tramite del portoncino a vetri non blindato posto nell'ingresso, da una porta finestra posta nel locale soggiorno, da ampia porta finestra scorrevole posta sul locale cucina/pranzo, dalla veranda e dalla porta posta sul subalterno 4 (ex garage).

Le finiture dei locali sono le seguenti: ingresso, soggiorno e cucina con pavimenti in resina e battiscopa in legno entrambi di colore bianco, la cucina ha inoltre una parete rivestita in ceramica fino all'altezza di ml 2,40, mentre il soggiorno è dotato di caminetto rivestito in marmo nero; la veranda ha pavimentazione in ceramica 5x10 cm, è dotata di serramenti in alluminio anodizzato con vetrocamera e serrande metalliche; lo studio è pavimentato con laminato prefinito tinta rovere con battiscopa in legno bianco da cm 10; il locale cucina/pranzo è pavimentato con laminato prefinito

tinta rovere, è dotato di ampia porta finestra scorrevole con vetrocamera da 1,8 cm, è presente un caminetto rivestito in finta roccia, mentre la zona cottura si presenta parzialmente demolita, così come il rivestimento in finta pietra presente su una delle pareti, gli attacchi elettrici e di scarico sono scollegati ed in pessime condizioni; il bagno della zona giorno (ricavato su porzione della cucina) è pavimentato in ceramica nera 30x60 cm ed è rivestito in mosaico fino ad un'altezza massima di ml 2,00, è dotato di attacchi per lavabo, water e bidet, ma i sanitari sono in parte rimossi; la scala d'accesso alla zona notte è in legno colorato di nero; il disbrigo si presenta pavimentato in parquet dipinto di nero; la camera matrimoniale, dotata di bagno padronale, è pavimentata con parquet anch'esso dipinto di nero; il bagno padronale è pavimentato e rivestito in ceramica 25x35 cm ed è dotato di doppio lavabo, water, bidet e vasca idromassaggio; la seconda camera ha le medesime finiture della camera matrimoniale; la scala che porta alla camera posta sul sottotetto è anch'essa in legno dipinto di nero; il bagno posto nel sottotetto è pavimentato e rivestito fino a soffitto in ceramica 20x30 cm ed è dotato di lavello, water, bidet e vasca; la camera è pavimentata in laminato prefinito tinta rovere, i soffitti sono rivestiti con perline di legno dipinte di bianco, le finestre sono dotate di inferriate esterne. Dal sottotetto è possibile accedere per tramite di botole in parete ad ulteriori locali (non agibili) utilizzati come ripostigli.

I locali posti al piano seminterrato hanno le seguenti finiture: il corridoio ed il magazzino sono pavimentati in laminato prefinito tinta rovere, sul magazzino è presente il quadro elettrico dell'edificio; il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica nera 30x60 cm ed è completamente privo di sanitari. I serramenti esterni sono dotati di inferriata.

La taverna è parzialmente pavimentata in laminato prefinito tinta rovere, è rivestita su due pareti in legno colore bianco, le finestre sono dotate di inferriate.

Il magazzino è accessibile esternamente per tramite di porta in ferro e si presenta completamente al grezzo e pavimentato in liscio di cemento.

I serramenti esterni sono tutti in legno tinto di bianco con vetrocamera e dotati di serramenti avvolgibili in legno (con esclusione della porta finestra del locale cucina/pranzo), le porte interne sono invece tutte in legno tamburato di colore bianco.

L'impianto di riscaldamento è dotato di corpi radianti in ghisa e la centrale termica si trova nei locali ricavati nell'ex garage.

L'edificio è dotato inoltre di impianto di climatizzazione con batteria esterna ed attacchi posti sulle stanze principali (sono state rimosse alcune delle unità presenti, della marca "Simair") e di impianto di videosorveglianza ad infrarossi.

Gli impianti si presentano in condizioni fatiscenti.

Nel locale bagno del piano seminterrato sono presenti a soffitto delle infiltrazioni, così come su una parete della scala che porta alla taverna; la grondaia

a nord presenta due punti danneggiati da cui fuoriesce acqua piovana.

Sul lato ovest esiste un porticato non concessionato delimitato da colonne cilindriche metalliche.

Descrizione mappali 194 subalterno 3 – Garage

Posto al piano seminterrato ed accessibile per tramite dello scoperto pertinenziale e comunicante con l'abitazione, ha una superficie lorda di mq 34,12 ed è composto dai seguenti locali:

Piano	Destinazione		Altezza rilevata (ml)	Sup. netta (mq)
	Autorizzata	Rilevata		
Seminterrato	Magazzino	Centrale termica	2,10	10,80
		Magazzino	2,10	16,12
		Corridoio	2,10	1,99

Le finiture dei locali sono le seguenti: la centrale termica è pavimentata in marmette di cemento 25x25 cm, il serramento che garantisce l'accesso allo scoperto è in alluminio anodizzato con vetro retinato senza vetrocamera ed ospita una caldaia della marca "Fer" a servizio dell'intero edificio, la quale però risulta scollegata dall'impianto; il magazzino ed il corridoio sono pavimentati in laminato prefinito tinta rovere. I serramenti esterni sono in legno tinto di bianco con vetrocamera e sono dotati di inferriata.

I beni pignorati abbisognano di opere di manutenzione e risanamento conservativo quali la messa a norma dell'impianto elettrico, completamento dell'impianto di riscaldamento, il rifacimento delle pavimentazioni (che si presentano incomplete), l'acquisto di nuovi sanitari, la riparazione degli avvolgibili, la riparazione della zona cottura e del rivestimento a parete, lo smaltimento del materiale presente e la pulizia dell'area scoperta (in stato di completo abbandono) con taglio della siepe ed estirpazione delle erbe infestanti.

11. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ

Il compendio oggetto di stima viene censito dall'attuale Piano Regolatore Comunale: in Z.T.O. B/3 (parti del territorio totalmente o parzialmente edificate) con indice di edificabilità pari a 1,5 mc/mq ed un rapporto di copertura fondiaria non superiore al 40%. Il lotto di terreno su cui insiste l'intero fabbricato è di mq 1.613 catastali e quindi può sviluppare una volumetria massima di: mq 1.613 x mc/mq 1,5 = mc 2.419,50. Attualmente l'intero edificio sviluppa una volumetria complessiva di mc 1.275,50, per cui risulta che vi sia una volumetria residua pari a mc 2.419,50 - 1.275,50 = mc 1.144,00.

Tale volumetria sarebbe comunque di difficile ed antieconomica realizzazione sul lotto in quanto l'edificio presenta delle strutture (edificate nel 1966) non adatte a sopportare incrementi di carico ed uno sviluppo a piani sfalsati non consente comunque un'agevole fruizione della cubatura residua, se non per tramite di una completa demolizione dell'edificio oppure ampliamenti nel rispetto delle distanze dai

confini. Per tali motivi il residuo volumetrico verrà conteggiato con un deprezzamento pari al 50% del valore corrente sul mercato.

La liceità degli immobili deriva dalle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n°2 del 11/03/1966;
- Certificato di abitabilità rilasciato il 20/10/1966;
- Concessione Edilizia n°31/1978 del 31/12/1978;
- Concessione Edilizia n°17 del 02/07/1982;
- Concessione Edilizia n°58/82 del 22/12/1982;
- Permesso di abitabilità n°17 del 21/06/1983;
- Concessione Edilizia in sanatoria n°19/86 del 13/10/1989;
- Certificato di Abitabilità n°19/86 del 12/09/1990;
- Autorizzazione n°58/94 del 19/10/1994 (modifica recinzioni).

Dal sopralluogo sono emerse delle difformità (creazione di bagno da porzione della cucina, suddivisione del magazzino di cui al sub. 4 in tre vani accessori, ricavo di bagno padronale con lo spostamento di una tramezza) che dovranno essere oggetto di sanatoria, oltre che di aggiornamento catastale.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 6, comma 7 del D.P.R. 380/2001 con la corresponsione della sanzione amministrativa di € 1.000,00. Esiste inoltre un porticato sul lato ovest, la cui sanabilità potrebbe avvenire ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con una sanzione quantificabile in circa € 3.000,00.

A tale spesa vanno sommati € 1.800,00 per l'onorario professionale del tecnico redattore della pratica di sanatoria oltre ad € 1.900,00 per aggiornamento catastale.

12. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dalla dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate non risulta in essere alcun contratto di comodato o locazione opponibili alla procedura ed al momento del sopralluogo è stato verificato che l'immobile risulta in stato d'abbandono.

Gli immobili pignorati sono attualmente liberi da persone ma occupati da cose.

13. DIVISIBILITÀ

Trattasi di edificio unifamiliare con relativo scoperto pertinenziale che per conformazione, dimensionamento e dotazioni tecnologiche risulta non divisibile in lotti e pertanto non può essere proposta una vendita frazionata del compendio pignorato.

14. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO

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

Locali principali: 100%

Veranda: 30%

Locali posti al piano seminterrato: 50%

Magazzino interrato: 30%

Area scoperta: 10% fino alla superficie commerciale dell'unità; per la parte eccedente: 2%

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Locali principali: mq 297,08 x 1,00 =mq 297,08

Veranda: mq 6,23 x 0,30 =mq 1,87

Locali seminterrato: mq 104,41 x 0,50 =mq 52,21

Magazzino interrato: mq 67,15 x 0,30 =mq 20,14

Area scoperta: mq (297,08 + 1,87 + 52,21 + 20,14) x 0,10 + [1.349 - (297,08 + 1,87 + 52,21 + 20,14)] x 0,02 =mq 56,68

Totale: mq 427,98

Determinazione del prezzo di mercato

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 B1 - Centrale		950,00
OMI (valore max)	Ville e villini in condizioni ottime		1.100,00
Arte Casa (usato)	225.000,00	290,00	776,00
Arte Casa (usato)	183.000,00	155,00	1.181,00

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	Livello di piano	K2
Fino a mq 45	1	Seminterrato	0
Oltre mq 45 fino a mq 70	0,8	Terreno	0,2
Oltre mq 70 fino a mq 120	0,5	Primo	0,4
Oltre 120 mq fino a mq 150	0,3	Intermedio	0,5
Oltre mq 150	0	Ultimo	0,8
		Attico	1

risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = 950,00 + (1.100,00 - 950,00) \times (0 + 3 \times 0,2) : 4 = 972,50$$

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€/mq } 972,50 \text{ (OMI)} + 776,00 + 1.181,00) : 3 = \text{€/mq } 976,50$$

tale prezzo medio di mercato andrà decurtato della vetustà dell'edificio e dello stato

manutentivo in base alla Legge 392/78:

Riferimenti temporali	
Rilascio agibilità	1983
Redazione stima	2016

Vetustà (art. 20)	% degrado			
Fino al 5° anno	0	1983	→	1988 0,0%
Dal 6° anno al 21° anno	1/anno	1989	→	2004 15,0%
Dal 22° fino 52° anno	0,5/anno	2005	→	2016 5,5%
Totale degrado				20,5%

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

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

€/mq $976,50 \times 0,795 \times 0,60 = \text{€} 465,79$, arrotondato ad **€/mq 465,00**;

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 $427,98 \times \text{€/mq } 465,00 = \text{€ } 199.010,70$, a cui vanno detratti i costi per la sanatoria, la variazione catastale e la demolizione del manufatto sullo scoperto: $\text{€ } 199.010,70 - 1.000,00 - 3.000,00 - 1.800,00 - 1.900,00 - 1.500,00 = \text{€ } 189.810,70$ arrotondati ad **€ 189.800,00**.

15. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA VOLUMETRIA RESIDUA

Da ricerca effettuata sui maggiori portali immobiliari non si sono potuti riscontrare dei terreni in vendita nel Comune di Zenson di Piave; nel limitrofo Comune di Noventa di Piave, ad una distanza di circa 640 ml dai beni pignorati, si è reperito un lotto in vendita avente le seguenti caratteristiche:

Fonte	Prezzo (€)	Volume (mc)	Prezzo (€/mc)
JVL S.a.s. & C.	99.000,00	1.225,00	81,00

Il più probabile valore di mercato della volumetria residua sarà quindi di:

mc $1.144,00 \times \text{€/mc } 81,00 \times 50\% = \text{€ } 46.332,00$, arrotondati ad **€ 46.000,00**.

16. VALORE DI MERCATO DELL'INTERO COMPENDIO PIGNORATO

€ 189.800,00 + 46.000,00 = € 235.800,00

17. 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 classe energetica, si ritiene congrua una de-

curtazione del valore di mercato pari al 15%.

Il valore di vendita forzato per il bene pignorato sarà quindi di € (189.800,00 + 46.000,00) x 0,85 = € 200.430,00.

18. ELENCO ALLEGATI

- All. 1: comunicazione relativa alle pendenze I.M.U./T.A.S.I.;
- All. 2: comunicazione ufficio anagrafe;
- All. 3: certificazioni anagrafiche dei passati residenti;
- All. 4: comunicazione dell'Ufficio Territoriale di San Donà di Piave dell'Agenzia delle Entrate
- All. 5: atto notarile di provenienza;
- All. 6: visura catastale;
- All. 7: estratto di mappa del Catasto Terreni;
- All. 8: visura registri immobiliari;
- All. 9: planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- All. 10: documentazione fotografica;
- All. 11: scheda con dati ordinanza di vendita;
- All. 12: avviso d'asta.

Casale sul Sile, 15/06/2016

*Il Tecnico Estimatore
Cester geometra Loris*



MINISTERO DELLE FINANZE

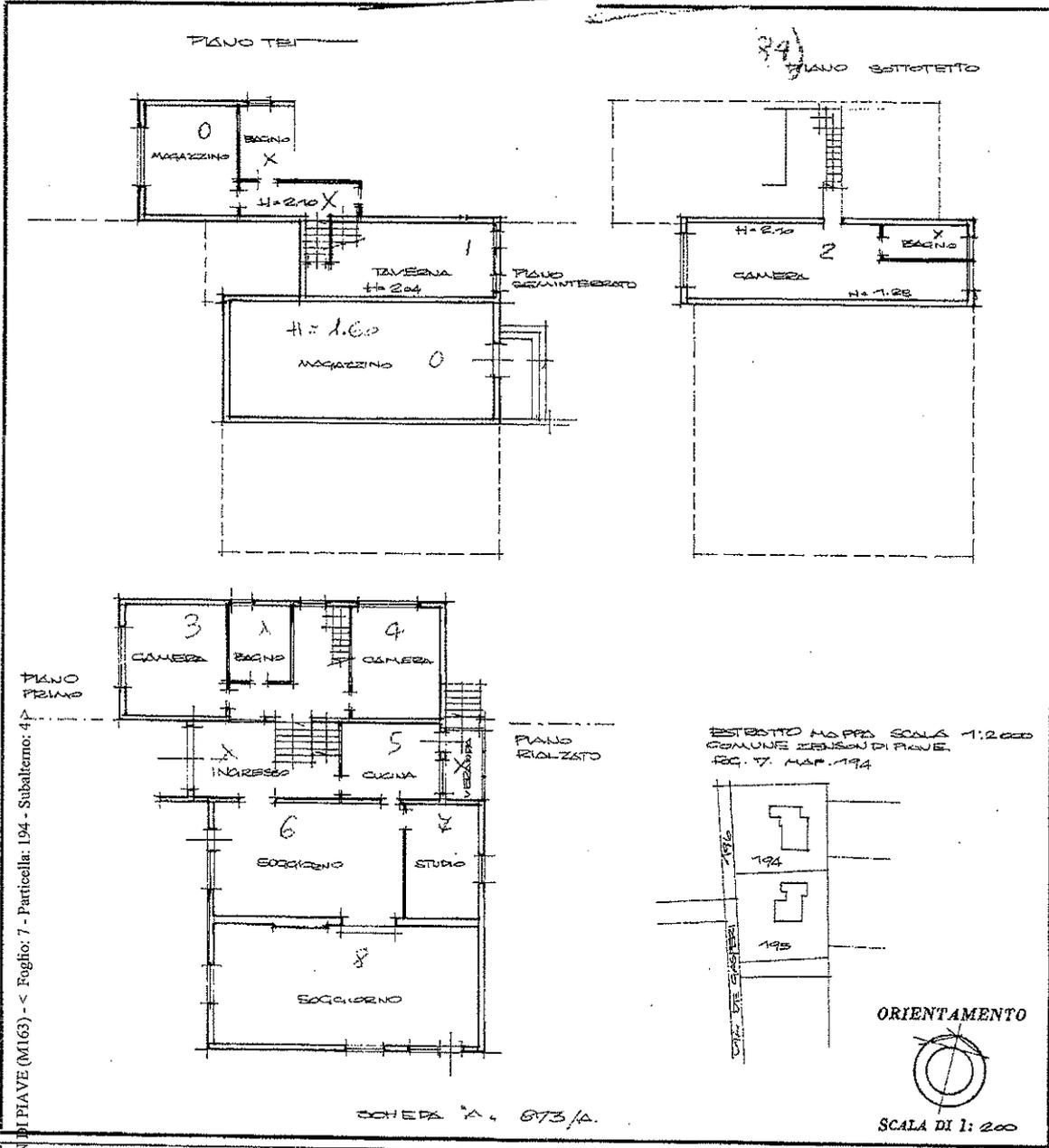
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO - LEGGE 18 APRILE 1980, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ZENSON DI PIAVE Via DE CASPERI, 7.

Ditta: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SOSTITUISCE LA SCHEDE N. 873 del. 4.2.1984 E ASSUME SCHEDE "A. 873/A.

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 4.2.87 PROT. N° 5442	7 194 5064

Compilata dal _____
(Piano, nome cognome del tecnico)
 ING. GIUSEPPE SVALDUZ
 Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
 della Provincia di VENEZIA N. 776
 DATA 27 GEN. 1987
 Firma: *[Signature]*

