

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**

Esecuzione Immobiliare

**R.G. 540/2015**

Prossima udienza

**06/02/2019, ore 10:00**

Giudice dell'esecuzione

**SARAN DOTT. MARCO**

Tecnico Estimatore

**CESTER GEOMETRA LORIS**

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

Telefono/fax 0422/788041

Data Giuramento

**20/06/2018**

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



## PREMESSE INTRODUTTIVE

- 13/06/2018: Viene notificato il provvedimento del 07/06/2018 del Giudice dell'esecuzione, con cui viene nominato il sottoscritto Cester geometra Loris quale esperto estimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto depositasse con modalità telematica l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione.
- 18/06/2018: Viene trasmesso telematicamente l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento alla cancelleria.
- 20/06/2018: Perveniva l'accettazione da parte della cancelleria dell'atto di accettazione della nomina e dichiarazione di giuramento.
- 21/06/2018: Viene richiesto alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso la verifica di esistenza di contratti di locazione o comodato sugli immobili oggetto di pignoramento.
- 29/06/2018: La Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso comunicava che non risultano registrati contratti di locazione o comodato stipulati da parte dell'esecutato (**allegato 2**).
- 09/07/2018: Vengono protocollate presso il Comune di Casier 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.
- 18/07/2018: Il Corpo Intercomunale di Polizia Locale di Preganziol e Casier trasmetteva via PEC comunicazione in cui veniva riportato che non erano state reperite comunicazioni di cessione dei beni oggetto di pignoramento (**allegato 3**).
- 24/07/2018: L'Ufficio Anagrafe del Comune di Casier trasmetteva tramite posta elettronica la comunicazione di residenza e stato famiglia relative alle persone residenti sugli immobili pignorati (**allegato 4**).
- 26/07/2018: Viene effettuato accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Casier.
- 27/07/2018: Veniva ricevuta, tramite posta ordinaria, la verifica tributaria I.M.U./T.A.S.I. nei confronti dell'esecutato da parte dell'Ufficio Tributi del Comune di Casier, da cui risulta che sussiste una posizione debitoria di complessivi € 96,00 di IMU per gli anni 2016 e 2017 (**allegato 5**).
- 05/09/2018: Viene ritirata la documentazione relativa alle pratiche edilizie dei beni oggetto di pignoramento presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Casier.
- 19/09/2018: Viene effettuato regolare sopralluogo, unitamente al nominato custode, presso gli immobili pignorati; le operazioni iniziano alle ore 15:56 per concludersi alle ore 16:39.
- 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 06/02/2019 alle ore 10:00.



## 1. FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita, composto da abitazione posta al piano terra in piena proprietà, da garage, due magazzini e centrale termica posti al piano interrato in comunione con l'abitazione del piano primo e dello scoperto pertinenziale in comunione con l'abitazione del piano primo.

Il complesso immobiliare su cui sono inseriti i beni è un fabbricato bifamiliare che si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno interrato.

## 2. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio pignorato è sito in via Collegio dei Palazzi n°16 di Casier e risulta accessibile dalla pubblica via tramite stradina inghiaiaata posta su terreno catastalmente in comproprietà dell'esecutato e del proprietario dell'appartamento posto al piano primo del medesimo fabbricato.

## 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 Mogliano Veneto, verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile, risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponda all'attuale situazione catastale.

## 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

per l'intero

Catasto dei Fabbricati

Comune di Casier

sezione A, foglio 6°, via Collegio dei Palazzi, mappale 596

Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Terra	A/3 (abitazione)	2	vani 6,5	€ 453,19

per la quota di 1/2

Catasto dei Fabbricati

Comune di Casier

sezione A, foglio 6°, via Collegio dei Palazzi, mappale 596

Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	Interrato	C/6 (garage)	1	mq 6,5	€ 85,06
4	Interrato	C/2 (magazzino)	2	mq 9	€ 13,94
5	Interrato	C/2 (magazzino)	2	mq 22	€ 34,09
6	Interrato	Bene Comune Non Censibile (centrale termica)	-	-	-
7	Terra	Bene Comune Non Censibile (scoperto comune)	-	-	-

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

Catasto dei Terreni

Comune di Casier

foglio 6°

mappale 596, ente urbano di mq 1.467.

## 5. CONFINI DEL LOTTO

Le unità pignorate confinano, in senso orario e partendo da nord:



- abitazione di cui al sub. 1 (in piena proprietà): con affaccio su scoperto comune su tutti i lati e con scala d'accesso al piano primo di cui al sub. 2 sul lato est;
- garage, centrale termica e magazzini di cui ai sub. 3, 4, 5 e 6 (in comproprietà per 1/2): con terrapieno, rampa d'accesso e scala d'accesso al sub. 1 (oggetto di pignoramento);
- scoperto di cui al sub. 7 (in comproprietà per 1/2): con mappali 703, 597 e 80.

## 6. SERVITÙ

Dal certificato storico ventennale a firma del notaio D'Urso dott. Antonio di Mogliano Veneto risulta costituito a favore del Comune di Casier vincolo non edificandi redatto ai sensi dell'art. 8, comma 1 della L.R. 24/1985 sui mappali 595 e 596 del foglio 6° del Comune di Casier.

## 7. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo d'acquisto della proprietà da parte dell'esecutato sui beni pignorati deriva da successione in morte del padre, con testamento olografo pubblicato con verbale di pubblicazione dal notaio Caruso dott. Antonio Ulrico di Treviso rep. 57765 del 28/03/1997, la cui denuncia di successione è stata registrata a Treviso il 02/05/1997 al numero 92 volume 819 e trascritta a Treviso il 03/02/1998 ai numeri 3135/2409. Alla denuncia di successione non è seguita alcuna trascrizione per accettazione di eredità né espressa né tacita.

**Catastalmente risulta che i beni pignorati siano gravati da usufrutto a favore della madre dell'esecutato, la quale risulta deceduta il 04/12/2009; ciò implicherà l'aggiornamento della ditta catastale mediante voltura per riunione d'usufrutto, il cui costo può essere preventivato in € 250,00, comprensivi d'oneri catastali e competenze professionali del tecnico redattore.**

## 8. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

### TRASCRIZIONI

<b>Data</b>	02/02/1995	<b>Reg. Gen.</b>	3183
<b>Titolo</b>	Costituzione di diritti reali a titolo gratuito (servitù non edificandi)	<b>Reg. Part.</b>	2337
<b>A favore</b>	Comune di Casier	C.F. 80008130264	
<b>Contro</b>	Dante causa dell' <i>Esecutato</i>		
<b>Diritto reale</b>	Servitù non edificandi		
<b>Quote</b>	1/1 sul mappale 596 del foglio 6° del Comune di Casier		

<b>Data</b>	08/10/2015	<b>Reg. Gen.</b>	28700
<b>Titolo</b>	Verbale di pignoramento immobili	<b>Reg. Part.</b>	20219
<b>A favore</b>	Unicredit S.p.A.	C.F. 00348170101	
<b>Contro</b>	<i>Esecutato</i> (vedere allegato 1)		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	1/1 sul sub. 1 ed 1/2 sui sub. 3, 4, 5, 6 e 7 del mappale 596 del foglio 6 (sez. C, foglio 6°) del Comune di Casier		

### ISCRIZIONI

<b>Data</b>	19/05/2007	<b>Reg. Gen.</b>	23996
<b>Titolo</b>	Ipoteca volontaria	<b>Reg. Part.</b>	6509
<b>A favore</b>	Unicredit Banca S.p.A. (ora Unicredit S.p.A.)	C.F. 12931320159 (ora C.F. 00348170101)	
<b>Contro</b>	<i>Esecutato</i> (vedere allegato 1)		
<b>Diritto reale</b>	Nuda proprietà		
<b>Quote</b>	1/1 sul sub. 1 ed 1/2 sui sub. 3, 4, 5, 6 e 7 del mappale 596 del foglio 6 (sez. C, foglio 6°) del Comune di Casier		

## 9. ELENCO CREDITORI INTERVENUTI

Alla data di stesura della presente perizia non risultava iscritto alcun creditore intervenuto.



## 10. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di compendio immobiliare composto da un'abitazione posta al piano terra e da garage, due magazzini, centrale termica e scoperto comuni con l'abitazione posta al piano primo (non oggetto di pignoramento), facenti parte di un complesso immobiliare bifamiliare reso abitabile nel 1975; i beni pignorati risultano in mediocre stato manutentivo.

### Descrizione mappale 596 sub. 1 – Abitazione

L'unità abitativa si sviluppa al piano terra e risulta comunicante col piano interrato per tramite di scala esterna coperta, ha una superficie lorda di mq 99,15 (esclusi il poggiolo ed il portico) ed è composta dai seguenti locali:

Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
Terra	Portico	2,80	10,18
	Ingresso	2,80	5,06
	Cucina <sup>1</sup>	2,80	9,16
	Soggiorno	2,80	19,35
	Disbrigo	2,80	3,00
	Camera matrimoniale	2,80	17,19
	Bagno	2,80	4,73
	Camera singola 1	2,80	11,75
	Camera singola 2	2,80	11,67
	Poggiolo	-	2,45

L'unità è accessibile dallo scoperto comune per tramite gradinata, rivestita in marmo Trani posta sul portico pavimentato in ceramica 30x30 cm con parapetto, ed è dotata di portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato privo di serratura di sicurezza. L'abitazione ha le seguenti finiture: l'ingresso, la cucina ed il disbrigo sono pavimentati in ceramica 15x22 cm; la cucina è rivestita in ceramica 10x10 cm fino all'altezza di ml 2,10; il soggiorno è pavimentato in ceramica 20x20 cm; le camere sono pavimentate in ceramica 20x20 cm; il poggiolo posto in corrispondenza di una delle due camere singole è pavimentato in ceramica 10x20 cm ed è dotato di parapetto metallico dell'altezza di cm 86; il W.C. è pavimentato e rivestito, fino all'altezza di ml 2,00, in ceramica 20x20 cm ed è dotato di vasca, bidet, water, lavabo ed attacco lavatrice.

L'impianto elettrico risulta realizzato nella medesima epoca di edificazione dell'immobile.

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia della marca "Baltur" a GPL posta sul poggiolo (per la fornitura d'acqua calda sanitaria), di termosifoni in acciaio smaltato e di termostato di tipo meccanico posto sull'ingresso (non allacciati alla caldaia comune a gasolio posta nell'interrato). Attualmente l'immobile è riscaldato per tramite di stufa a pellet posta sull'ingresso.

Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno di Douglas privi di vetrocamera e sono dotati di avvolgibili in metallo e controfinestre in alluminio anodizzato.

L'approvvigionamento idrico avviene per tramite di pozzo artesiano, a cui sono allacciati anche l'appartamento del piano primo ed un'abitazione posta a nord, di proprietà di terzi.

### Descrizione mappale 596 sub. 3, 4, 5 e 6 – Garage, due magazzini e centrale termica comuni

Il piano interrato ha una superficie lorda di mq 111,21 ed è composto dai seguenti locali:

<sup>1</sup> Il locale cucina risulta erroneamente accatastato come camera.



Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
Interrato	Garage	2,10	43,96
	Magazzino 1	2,10	11,34
	Centrale termica	2,10	9,72
	Magazzino 2	2,10	18,05
	Magazzino 3	2,10	9,99

Si fa notare che:

1. il garage ed un magazzino formano un unico corpo sia catastalmente che dagli atti autorizzativi edilizi, mentre in realtà risultano fisicamente separati da muratura;
2. la destinazione autorizzata del garage e del magazzino annesso è “deposito attrezzi”, mentre la destinazione catastale (riportata anche nella scheda NCEU) è “garage”;
3. la destinazione autorizzata del magazzino di cui al sub. 5 è “cantina”, mentre la destinazione catastale (riportata anche nella scheda NCEU) è “magazzino”;
4. la destinazione autorizzata del magazzino di cui al sub. 4 è “ripostiglio”, mentre la destinazione catastale (riportata anche nella scheda NCEU) è “magazzino”;
5. l'intero piano interrato è stato autorizzato come “volume agricolo”.

I locali sono accessibili per tramite di rampa in cemento chiusa da cancelletto, su cui è installata una pompa d'immersione per abbassamento della falda priva di batterie tampone (in caso di mancanza d'energia elettrica l'interrato viene allagato); l'intero interrato presenta pavimentazione in cemento frattazzato, murature e soffitti in laterocemento intonacati a civile; il garage è dotato di portone metallico, mentre tutti i locali sono dotati di finestre in ferro verniciato con vetro a lastra singola ed inferriate esterne. I serramenti interni sono assenti, con la sola eccezione della porta scorrevole sulla scala che porta sul portico dell'abitazione al piano terra.

L'impianto elettrico risulta non a norma.

Sul locale centrale termica è presente una caldaia “Sile”, modello “111” ad uso esclusivo dell'appartamento al piano primo (non pignorato), avente canalizzazione in ferro non rivestito. Il locale ospita inoltre l'autoclave a servizio dell'unità pignorata, dell'appartamento al piano primo e di un'abitazione posta a nord (queste ultime entrambe di proprietà di terzi e non pignorate).

#### Descrizione mappale 596 sub. 7 – Scoperto pertinenziale comune

Lo scoperto, di mq 1.352, è interamente recintato, è dotato di cancello pedonale e carrario ed è condotto a giardino con alberature.

Sullo scoperto è presente la cisterna interrata per l'approvvigionamento del gasolio ed il bombolone interrato per l'approvvigionamento di GPL della caldaia ad uso dell'unità pignorata.

Le recinzioni a delimitazione della proprietà non risultano autorizzate.

### **11. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ**

Il compendio oggetto di stima viene censito dall'attuale Piano degli Interventi in Z.T.O. E3 (zone agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario), dove l'edificazione e la ristrutturazione/ampliamento dei fabbricati esistenti è normata dalla L.R. 11/2004 e s.m.i..

L'immobile ricade all'interno di vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/04 (ex Legge 1089/39) generato dalla limitrofa Ca' Taverna.

Sebbene sia disponibile una capacità edificatoria residua, essa non risulta attualmente usufruibile a causa



della conformazione del fabbricato e della ridotta distanza dai confini.

La liceità degli immobili deriva dalle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n°157/74 del 12/09/1974;
- Autorizzazione di Abitabilità n°157/74 del 18/08/1975;
- Concessione per l'esecuzione di opere n°93/032 del 10/02/1995.

L'immobile non è allacciato alla pubblica fognatura Comunale e non risulta servito dall'acquedotto pubblico.

**Esistono delle difformità rispetto a quanto autorizzato (lievi modifiche alla tramezzatura interna, realizzazione di tettoia su ingresso del garage, realizzazione di nuovi fori finestra sull'interrato) che possono essere sanate ai sensi dell'art. 36, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con la corresponsione della sanzione amministrativa di € 1.032,00. A tale spesa vanno sommati € 3.500,00 per l'onorario professionale del tecnico redattore della pratica di sanatoria ed aggiornamento catastale.**

**Risulta inoltre da sanare la recinzione del lotto: tale sanatoria può avvenire ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con la corresponsione della sanzione amministrativa di € 1.000,00. A tale spesa vanno sommati € 1.500,00 per l'onorario professionale del tecnico redattore della pratica di sanatoria.**

## 12. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, effettuato con il nominato custode, gli immobili pignorati risultavano occupati dalla famiglia dall'esecutato, come confermato anche dal certificato di residenza e stato famiglia rilasciato dal Comune.

Non risultano depositate comunicazioni di cessione del fabbricato da parte dell'esecutato.

Dall'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o comodato stipulati da parte dell'esecutato sugli immobili pignorati.

## 13. DIVISIBILITÀ

Non risulta conveniente proporre una vendita frazionata in lotti del compendio pignorato a causa della sua conformazione, dimensionamento, accessibilità e dotazioni tecnologiche.

## 14. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda.

### Coefficienti di rapporto mercantile adottati

Abitazione: 100%

Poggiolo: 25%

Portico: 50%

Locali interrati: 50% della quota di comproprietà (1/2)

Scoperto pertinenziale: 10% fino al raggiungimento della superficie lorda dell'abitazione, 3% per la parte eccedente della quota di comproprietà (1/2)

### Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile (%)	Quota di proprietà (%)	Sup. commerciale ragguagliata (mq)
Abitazione	99,15	100	100	99,15
Poggiolo	2,45	25	100	0,61
Portico	10,18	50	100	5,09





Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile (%)	Quota di proprietà (%)	Sup. commerciale raggugliata (mq)
Locali interrati	111,21	50	50	27,80
Scoperto pertinenziale	1.352,00	10 (fino a mq 99,15); poi 3	50	27,22
Totale:				<b>159,87</b>

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 E2 – Suburbana		1.050,00
OMI (valore max)	Abitazioni civili, condizioni normali		1.450,00
Studio Immobiliarica Intermediazioni	248.000,00	180,00	1.378,00
Comprocasa S.r.l.s.	290.000,00	282,00	1.028,00
E2 S.a.s.	259.000,00	225,00	1.151,00

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:

$$V_n = 1.050,00 + (1.450,00 - 1.050,00) \times (0 + 3 \times 0,2) : 4 = 1.110,00$$

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€/mq } 1.110,00 \text{ (OMI)} + 1.378,00 + 1.028,00 + 1.151,00) : 4 = \text{€/mq } 1.166,75$$

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

Riferimenti temporali	
Anno abitabilità	1975
Redazione stima	2018

  

Vetustà (art. 20)	% degrado			
Fino al 5° anno	0	1975	→	1980 0,0%
Dal 6° anno al 21° anno	1/anno	1981	→	1996 15,0%
Dal 22° fino 52° anno	0,5/anno	1997	→	2018 10,5%
Totale degrado				25,5%



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

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

€/mq  $1.166,75 \times 0,745 \times 0,80 = \text{€/mq } 695,38$ , arrotondato ad **€/mq 695,00**.

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  $159,87 \times \text{€/mq } 695,00 = \text{€ } 111.109,65$ .

A tale valore vanno detratti i costi per la riunione d'usufrutto, le sanzioni amministrative ed i costi professionali per la redazione delle pratiche:

$\text{€ } 111.109,65 - 250,00 - 1.032,00 - 3.500,00 - 1.000,00 - 1.500,00 = \text{€ } 103.827,65$ , arrotondati ad **€ 103.800,00**.

### 15. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO

In considerazione delle difficoltà a visionare l'immobile, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, 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%.

Il valore di vendita forzato per il bene pignorato sarà quindi di  $\text{€ } 103.800,00 \times 0,80 = \text{€ } 83.040,00$ .

### 16. ELENCO ALLEGATI

- All. 1: elenco esecutati;
- All. 2: comunicazione Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso;
- All. 3: comunicazione Corpo Intercomunale di Polizia Locale;
- All. 4: certificato di residenza e stato famiglia;
- All. 5: situazione riepilogativa gestione tributi I.M.U./T.A.S.I.;
- All. 6: atto di provenienza;
- All. 7: atti autorizzativi;
- All. 8: planimetria dello stato rilevato;
- All. 9: planimetria dello stato comparativo;
- All. 10: visure catastali;
- All. 11: visura registri immobiliari;
- All. 12: estratto di mappa del catasto dei terreni;
- All. 13: planimetria catastale delle unità immobiliari;
- All. 14: documentazione fotografica;
- All. 15: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita;
- All. 16: scheda di vendita.

Casale sul Sile, 20/12/2018

*Il Tecnico Estimatore*

*Cester geometra Loris*

