T R I B U N A L E D I T R E V I S O

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare

R.G. 384/2021

Prossima udienza **15/02/2023, ore 10:10**

Giudice dell'esecuzione

BIANCO DOTT. LEONARDO

Tecnico Estimatore

CESTER GEOMETRA LORIS

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

Data Giuramento **27/06/2022**

Custode

ASTE 33 S.R.L.

Strada Vecchia di San Pelajo, 20 – 31100, Treviso (TV)

Il Tecnico Estimatore

Cester geometra Loris

Firmato Da: CESTER LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12a6cd058dc8ec644419c0dc9e9154b3

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....5
6. Ditta intestataria e titolo di provenienza....6
7. Servitù....6
8. Millesimi di proprietà e quantificazione spese ordinarie....6
9. Trascrizioni pregiudizievoli....7
11. Elenco creditori intervenuti....7
12. Descrizione generale dei beni pignorati....7
13. Destinazione urbanistica - Conformità....8
14. Congruità del canone di affitto....8
15. Opponibilità alla procedura del contratto di affitto....9
16. Disponibilità dell'immobile....9
17. Divisibilità....9
18. Stima del più probabile valore di mercato....9
19. Stima del valore di vendita forzato....11
20. Elenco allegati....11

Via Nuova Trevigiana Casale n°12, 31032 – Casale sul Sile (TV) | Tel. 0422788041 | studiotecnicocester@gmail.com | C.F. / P. I.V.A. 03726500261

Firmato Da: CESTER LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12a6cd058dc8ec644419c0dc9e9154b3

PREMESSE INTRODUTTIVE

24/06/2022: Viene notificato il provvedimento del 24/06/2022 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.

27/06/2022: Viene trasmesso telematicamente l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento alla cancelleria; in pari data perveniva l'accettazione da parte della cancelleria del giuramento.

27/06/2022: Vengono trasmesse via PEC al Comune di Casale sul Sile una richiesta relativa alla regolarità contributiva ai fini I.M.U./T.A.S.I., una richiesta di rilascio copia di eventuali comunicazioni di cessione fabbricato ed una richiesta per il rilascio di certificato di residenza e stato famiglia.

28/06/2022: Veniva trasmessa una richiesta di accesso agli atti al Comune di Casale sul Sile per recuperare la documentazione edilizia ritenuta utile al fine dell'espletamento dell'incarico.

01/07/2022: Veniva ricevuta, tramite posta elettronica ordinaria, comunicazione della posizione fiscale degli esecutati da parte dell'Ufficio Tributi del Comune di Casale sul Sile, da cui risulta che sussiste una posizione debitoria per complessivi € 346,80 (**allegato 2**).

05/07/2022: 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.

08/07/2022: La Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso comunicava gli esiti della ricerca di locazioni/affitti/comodati contratti sugli immobili pignorati di locazione, riportando che risultava in essere un contratto di locazione stipulato in data 22/01/2021 (**allegato 3**).

08/07/2022: Veniva ricevuta, tramite PEC, la certificazione di stato famiglia dei residenti sull'immobile pignorato da parte dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Casale sul Sile (**allegato 4**). Da quanto trasmesso dall'ufficio comunale gli occupanti non risultavano essere gli stessi intestatari del contratto di locazione reperito dall'Agenzia delle Entrate.

20/07/2022: L'ufficio Edilizia Privata del Comune di Casale sul Sile trasmetteva gli atti autorizzativi relativi agli immobili oggetto di esecuzione.

29/07/2022: Veniva richiesto al notaio rogante copia dell'atto di compravendita.

05/09/2022: L'ufficio Vigilanza del Comune di Casale sul Sile consegnava a mano il risultato della ricerca di comunicazione di cessione fabbricato relativa agli immobili oggetto di pignoramento (**allegato 5**). Risultava essere depositata in data 12/08/2022 una cessione di fabbricato relativa agli immobili pignorati da parte degli affittuari ad un terzo soggetto.

26/10/2022: Viene effettuato regolare sopralluogo, unitamente al nominato custode, presso gli immobili pignorati; le operazioni iniziano alle ore 14:29 per concludersi alle ore 15:00.

26/10/2022: Viene richiesto all'amministratore di condominio il rapporto dare/avere degli esecutati con richiesta di trasmettere altresì il regolamento di condominio, le tabelle millesimali, la rendicontazione delle spese insolute ed eventuali delibere di spese straordinarie per riparazioni od innovazioni.

27/10/2022: Viene richiesta copia dell'atto di compravendita all'Archivio Notarile di Padova, essendo che il notaio non aveva riscontrato la richiesta del 29/07/2022.

Via Nuova Trevigiana Casale n°12, 31032 – Casale sul Sile (TV) | Tel. 0422788041 | studiotecnicocester@gmail.com | C.F. / P. I.V.A. 03726500261

Firmato Da: CESTER LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12a6cd058dc8ec644419c0dc9e9154b3

01/11/2022: Viene richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casale sul Sile un aggiornamento del certificato di stato famiglia dei residenti sugli immobili pignorati.

03/11/2022: L'Ufficio Anagrafe comunicava, tramite PEC, quanto risultante nei loro archivi (**allegato 6**).

17/11/2022: L'amministratore di condominio comunicava che era in corso la chiusura dei conti per l'anno 2022 e che avrebbe trasmesso quanto richiesto non appena approvato il bilancio condominiale.

06/12/2022: L'Archivio Notarile di Padova trasmetteva, tramite raccomandata, l'atto richiesto.

19/12/2022: Veniva rinnovata la richiesta di documentazione all'amministratore di condominio.

19/12/2022: L'amministratore di condominio trasmetteva tramite PEC la documentazione richiesta.

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 15/02/2023 alle ore 10:10.

Via Nuova Trevigiana Casale n°12, 31032 – Casale sul Sile (TV) | Tel. 0422788041 | studiotecnicocester@gmail.com | C.F. / P. I.V.A. 03726500261

Firmato Da: CESTER LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12a6cd058dc8ec644419c0dc9e9154b3

1. Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita, composto da appartamento posto al piano primo e da garage posto al piano interrato.
Il complesso immobiliare su cui sono inseriti i beni è di tipo condominiale ed è denominato “Condominio Al Portico”; l'edificio si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato e risulta composto da nove unità abitative, nove garages ed un magazzino. Il complesso condominiale è suddiviso in due scale e risulta privo di ascensore.

2. Ubicazione ed accessibilità del bene

Le unità pignorate sono site in via Nuova Trevigiana Lughignano n°102 int. 7 di Casale sul Sile e risultano accessibili dalla medesima pubblica via mediante accesso carraio e pedonale. Lo scoperto pertinenziale del complesso immobiliare è recintato con la sola esclusione della porzione di scoperto prospiciente la pubblica via.

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 Francesco dott. Casarini di Anzola dell'Emilia (BO), verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile, risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponda all'attuale situazione catastale.
Alle unità pignorate compete una quota di comproprietà su tutte le parti del fabbricato comuni per Legge ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

4. Identificazione catastale

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

per l'intero

Catasto dei Fabbricati

Comune di Casale sul Sile

Sezione B, foglio 3°, mappale 1049, via Nuova Trevigiana Lughignano

Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	Primo[1]	A/2 (abitazione di tipo civile)	2	vani 3,5	€ 307,29
25	Interrato	C/6 (garage)	2	mq 15	€ 39,51

Il compendio immobiliare su cui sono inseriti i beni pignorati è così censito al catasto dei terreni:

Catasto dei Terreni

Comune di Casale sul Sile

foglio 9°

mappale 1049, ente urbano di mq 1.174.
All'unità pignorata compete l'uso esclusivo e perpetuo del posto auto individuato col n°4 nella planimetria allegata all'atto di provenienza (**allegato 7**).

5. Confini del lotto

L'abitazione confina, in senso orario e partendo da nord con: affaccio su sub. 15 (corte esclusiva del sub. 14)

1 Nella visura catastale viene erroneamente indicato come livello piano terra e primo.

Via Nuova Trevigiana Casale n°12, 31032 – Casale sul Sile (TV) | Tel. 0422788041 | studiotecnicocester@gmail.com | C.F. / P. I.V.A. 03726500261

Firmato Da: CESTER LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12a6cd058dc8ec644419c0dc9e9154b3

sui lati nord/est e nord/ovest, sub. 29 (abitazione), sub. 3 (vano scale condominiale) e sub. 22 (abitazione).
Il garage confina, in senso orario e partendo da nord, con: terrapieno, sub. 21 (garage), sub. 3 (corsia di manovra comune), sub. 16 (garage).

6. Ditta intestataria e titolo di provenienza

Il titolo di proprietà da parte degli esecutati sui beni pignorati deriva da atto di compravendita di cui al rep. 80938 del 30/06/2009 del notaio Martucci dott. Carlo, trascritto ai numeri 26837/16399 del 14/07/2009 dell'Ufficio del Territorio di Treviso.

7. Servitù

Dal certificato storico ventennale a firma del notaio Francesco dott. Casarini di Anzola dell'Emilia (BO) non risultano costituite servitù.
Dall'atto rep. 80938 del 30/06/2009 del notaio Martucci dott. Carlo, risulta che "*All'unità in oggetto afferisce altresì l'uso esclusivo e perpetuo del posto individuato col n. 4 (quattro) nella piantina che si allega al presente atto sub "A". [...] Il bene viene trasferito unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché alla proporzionale quota sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso e dai titoli di provenienza indicati in prosieguo. Le parti in proposito si danno reciprocamente atto che la porzione immobiliare in oggetto partecipa ai beni comuni individuati in Catasto coi subb 1 (rampa garage, percorsi pedonali e carrai) e 3 (zona di manovra e vano scala), mentre non partecipa al bene individuato in Catasto col sub 2, comune ad altre unità del complesso. La parte venditrice rende edotta la parte acquirente, che ne prende atto ed accetta, che: - parte dell'area scoperta (sub 2) è stata suddivisa in posti auto da assegnare in uso esclusivo ai proprietari di alcune proprietà immobiliari nel fabbricato; - le soffitte sovrastanti gli appartamenti al piano primo, non costituiscono parti comuni del fabbricato in quanto sono di proprietà di ciascuno degli appartamenti posti immediatamente al disotto delle stesse; - l'area scoperta comune e le aree in proprietà esclusiva sono attraversate nel sottosuolo da tubazioni Enel, Telecom, gas e acquedotto e che pertanto si intendono costituite le reciproche servitù, anche al fine di consentire le necessarie manutenzioni ed ispezioni con il solo obbligo del ripristino.*".

8. Millesimi di proprietà e quantificazione spese ordinarie

La quota millesimale di proprietà dei beni pignorati è pari a complessivi 107,91/1.000.
Alla data del 28/11/2022, secondo il rendiconto trasmesso dall'amministratore, il condominio risultava creditore di € 2.522,83 nei confronti degli esecutati e di € 469,57 nei confronti degli inquilini; il consuntivo delle spese per l'annualità 2021/2022 ammontava a complessivi € 6.194,05, la cui quota relativa ai beni pignorati ammonta quindi a circa € 6.194,05 : 1000 x 107,91 = € 668,40 annui.
Dalla documentazione trasmessa da parte dell'amministratore di condominio risulta deliberata una spesa straordinaria di € 10.453,48, di cui la quota parte spettante alle unità pignorate ammonta a: € 10.453,48 : 1000 x 107,91 = € 1.128,04.

Via Nuova Trevigiana Casale n°12, 31032 – Casale sul Sile (TV) | Tel. 0422788041 | studiotecnicocester@gmail.com | C.F. / P. I.V.A. 03726500261

Firmato Da: CESTER LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12a6cd058dc8ec644419c0dc9e9154b3

9. Trascrizioni pregiudizievoli

Data	Titolo	Verbale di pignoramento immobili
03/11/2021	A favore	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (C.F. 09339391006)
Registro generale	Contro	Esecutato#1, Esecuato#2
44358	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	1/1 sui sub. 24 e 25 del mappale 1049 della sezione B, foglio 3° del Comune di
30671		Casale sul Sile

10. Iscrizioni pregiudizievoli

Data	Titolo	Ipoteca volontaria
14/07/2009	A favore	BPN Paribas Personal Fincance S.p.A. (C.F. 09464450155)
Registro generale	Contro	Esecutato#1, Esecutato #2
26838	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	1/1 sui sub. 24 e 25 del mappale 1049 della sezione B, foglio 3° del Comune di
6088		Casale sul Sile

11. Elenco creditori intervenuti

Data	Creditore	Legale/i	Credito
31/08/2022	Condominio Al Portico	Molin avv. Marco	€ 4.379,13

12. Descrizione generale dei beni pignorati

Trattasi di compendio immobiliare composto da un appartamento posto al piano primo e da garage posto al piano interrato, facenti parte di un più ampio complesso condominiale, che si sviluppa su due livelli fuori terra, denominato “Condominio Al Portico”, gestito da amministratore di condominio e composto da nove unità abitative, nove garages ed un magazzino. Il complesso condominiale è suddiviso in due scale e risulta privo di ascensore. All'unità pignorata compete l'uso esclusivo e perpetuo del posto auto individuato col n°4 nella planimetria allegata all'atto di provenienza.

Gli immobili pignorati sono stati resi agibili nel 1995 e risultano in normale stato manutentivo.

Descrizione mappale 1049 sub. 24 – Abitazione

L'unità abitativa è posta al piano primo, ha una superficie lorda di mq 66,77 (esclusa la terrazza) ed è composta dai seguenti locali:

Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
Primo	Soggiorno con angolo cottura	2,70/2,40	26,53
	Terrazzo	-	0,65
	Disbrigo	2,70	1,20
	Bagno	2,40	7,04
	Ripostiglio	2,70	6,96
	Camera	2,70	14,88

L'unità abitativa è accessibile dal vano scale condominiale per tramite di portoncino d'ingresso blindato.

L'abitazione ha le seguenti finiture: il soggiorno con angolo cottura ed il disbrigo sono pavimentati in ceramica 40x40 cm; la zona cottura è rivestita in ceramica 20x20 cm fino all'altezza di ml 2,00; la terrazza, posta in cor-

Via Nuova Trevigiana Casale n°12, 31032 – Casale sul Sile (TV) | Tel. 0422788041 | studiotecnicocester@gmail.com | C.F. / P. I.V.A. 03726500261

Firmato Da: CESTER LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12a6cd058dc8ec644419c0dc9e9154b3

rispondenza dell'angolo cottura, è pavimentata in ceramica 20x20 cm ed è dotata di parapetto dell'altezza di 105 cm; la camera ed il ripostiglio sono pavimentati in listoncini di rovere 33x5 cm; il bagno è pavimentato e rivestito, fino all'altezza di ml 2,30, in ceramica 20x25 cm e risulta dotato di vasca, lavello, bidet, water ed attacco lavatrice.
Le porte interne sono in legno tamburato con maniglieria in ottone, mentre i serramenti esterni sono in legno di douglas con vetrocamera, zanzariere ed oscuri in compensato marino verniciato.
L'impianto elettrico, il cui quadro è posto sul retro del portoncino d'ingresso, è di tipo indipendente ed è a norma. L'unità è dotata di citofono e termostato.
L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia indipendente a gas metano della marca “Sile”, modello “Rapida” posta sull'angolo cottura; l'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in acciaio smaltato.
Gli allacciamenti delle utenze sono tutti indipendenti.
Sul soggiorno è presente un controsoffitto che abbassa l'altezza del locale a ml 2,40 per una fascia della larghezza di ml 1,70.
In sede di sopralluogo si è notata la **presenza di una crepa sul pavimento** nella **zona dell'angolo cottura**.
Descrizione mappale 1049 sub. 25 – Garage
Posto al piano interrato, ha una superficie lorda di mq 16,74, una superficie netta di mq 14,70 ed un'altezza di ml 2,45, risulta dotato di basculante manuale in metallo, è pavimentato in ceramica 33x33 cm, oltre che di impianto elettrico esterno e foro finestra in alluminio anodizzato su bocca di lupo. È presente un attacco per l'acqua potabile ed è attrezzato per un angolo doccia.
Descrizione parti comuni mappale 1049
La rampa che porta all'interrato è in spinato di piastroni in CLS, mentre la zona di manovra è pavimentata in ceramica 33x33 cm.
Lo scoperto comune al piano terra è pavimentato in autobloccanti in CLS.
Il vano scale condominiale è pavimentato in granito, ha battiscopa in legno ed è dotato di ringhiera con corrimano in legno.

13. Destinazione urbanistica - Conformità

Il lotto su cui sorge il condominio viene censito dall'attuale Piano degli Interventi in Z.T.O. B3/107 (residenziale di completamento). Non risulta essere disponibile una capacità edificatoria residua che possa incidere sul valore del bene.
La liceità degli immobili deriva dalle seguenti pratiche edilizie:
– Concessione Edilizia n°42 del 03/03/1994;
– Variante prot. 8212 del 01/09/1995;
– Abitabilità n°61 del 04/08/1995.
In sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità con quanto autorizzato.

14. Congruità del canone di affitto

Il canone contrattualmente pattuito risulta di € 520,00 mensili per una superficie commerciale dell'alloggio, comprensiva di terrazza e garage, di mq 75,79; l'unità veniva concessa arredata e le spese condominiali ordinarie restavano a carico del conduttore.
Considerando che:

Via Nuova Trevigiana Casale n°12, 31032 – Casale sul Sile (TV) | Tel. 0422788041 | studiotecnicocester@gmail.com | C.F. / P. I.V.A. 03726500261
Firmato Da: CESTER LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12a6cd058dc8ec644419c0dc9e9154b3

– dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (anno 2022 – semestre 1) i valori di locazione per la frazione di Lughignano di Casale sul Sile si attestavano tra un minimo di €/mq 3,60 ad un massimo di €/mq 4,60;
– da una ricerca sul mercato locale risulta che i valori assunti dall'Agenzia delle Entrate siano congrui ed aggiornati;
– sulla base del contratto d'affitto stipulato il 22/01/2021 il valore unitario a mq commerciale risulta di €/mese 520,00 : mq 75,79 = €/mq/mese 6,86;
– l'immobile veniva ceduto ammobiliato;

tutto ciò premesso e valutato, si attesta che il canone di €/mese 520,00 è maggiore rispetto ai valori ordinari di zona per abitazioni non ammobiliate e che può considerarsi congruo in considerazione al fatto che viene ceduto arredato e con l'uso esclusivo di un posto auto esterno.

15. Opponibilità alla procedura del contratto di affitto

Considerato che:
– il pignoramento dell'immobile risulta trascritto in data 03/11/2021;
– il contratto d'affitto risulta stipulato il 22/01/2021 e registrato il 27/01/2021;
– contrattualmente l'immobile doveva essere destinato ad uso di civile abitazione del nucleo familiare dei conduttori;
– contrattualmente il conduttore non poteva sublocare o dare in comodato l'unità pena la risoluzione di diritto del contratto stesso;
– il contratto trasmesso dall'Agenzia delle Entrate non risulta sottoscritto da entrambi i conduttori;
– nessuno dei conduttori risulta attualmente residente sull'immobile con la propria famiglia;
– con comunicazione di cessione di fabbricato prot. 14818 del 12/08/2022 depositata al protocollo comunale risulta che uno dei conduttori (nello specifico il conduttore che non ha sottoscritto il contratto) abbia ceduto in uso gratuito l'immobile ad altro soggetto in violazione alle condizioni contrattuali (**allegato 10**);

tutto ciò premesso, il contratto di affitto sarebbe opponibile alla procedura in quanto stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, ma potrebbe essere risolto nel caso di accertata sublocazione.

16. Disponibilità dell'immobile

All'atto del sopralluogo, effettuato con il nominato custode, gli immobili pignorati risultavano occupati da uno degli affittuari originari del contratto d'affitto del 22/01/2021 (nello specifico il conduttore che non ha sottoscritto il contratto) e da altri due soggetti. Secondo quanto trasmesso dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Casale sul Sile alla data del 03/11/2022 presso l'immobile non risulta registrata alcuna famiglia anagrafica.

17. Divisibilità

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

18. 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

Via Nuova Trevigiana Casale n°12, 31032 – Casale sul Sile (TV) | Tel. 0422788041 | studiotecnicocester@gmail.com | C.F. / P. I.V.A. 03726500261

Firmato Da: CESTER LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12a6cd058dc8ec644419c0dc9e9154b3

Abitazione: 100%

Terrazza: 30%

Garage al piano interrato: 50%

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile (%)	Sup. commerciale ragguagliata (mq)
Abitazione	66,77	100	66,77
Terrazza	2,16	30	0,65
Garage/magazzino	16,74	50	8,37
		Totale:	**75,79**

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		1.200,00
Progettocasa (usato)	149.000,00	101,00	1.475,00
Comprocasa (usato)	135.000,00	90,00	1.500,00

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:

$V_n = 1.050,00 + (1.200,00 - 1.050,00) \times (0,5 + 3 \times 0,4) : 4 = 1.113,75$

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

(€/mq 1.113,75 (OMI) + 1.475,00 + 1.500,00) : 3 = €/mq 1.362,92

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

Riferimenti temporali	
Anno agibilità	1995
Redazione stima	2023

Via Nuova Trevigiana Casale n°12, 31032 – Casale sul Sile (TV) | Tel. 0422788041 | studiotecnicocester@gmail.com | C.F. / P. I.V.A. 03726500261

Firmato Da: CESTER LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12a6cd058dc8ec644419c0dc9e9154b3

Vetustà (art. 20)	% degrado				
Fino al 5° anno	0	1995	→	2000	0,0%
Dal 6° anno al 21° anno	1/anno	2001	→	2016	15,0%
Dal 22° fino 52° anno	0,5/anno	2017	→	2023	3,0%
				Totale degrado	18,0%

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

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

€/mq 1.362,92 x 0,820 x 1,00 = €/mq 1.117,59, arrotondato ad **€/mq 1.100,00**.

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 75,79 x €/mq 1.100,00 = € 83.369,00, arrotondati ad **€ 83.300,00**.

19. 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, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene e della classe energetica, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20%, a cui vanno decurtate le spese insolute delle ultime due annualità oltre che la quota parte delle spese straordinarie deliberate per l'annualità 2022/2023.

Il valore di vendita forzato per il bene pignorato sarà quindi di € 83.300,00 x 0,80 - 2.522,83 - 469,57 - 1.128,04 = € 62.519,56, arrotondati ad **€ 62.500,00**.

20. Elenco allegati

All. 1: elenco esecutati;
All. 2: comunicazione Ufficio Tributi;
All. 3: comunicazione Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso;
All. 4: certificato di residenza e stato famiglia;
All. 5: comunicazione Polizia Locale;
All. 6: comunicazione Ufficio Anagrafe;
All. 7: planimetria con individuazione delle aree a parcheggio in uso esclusivo;
All. 8: atto di provenienza;
All. 9: contratto di locazione;
All. 10: comunicazione di cessione immobile;
All. 11: comunicazione amministratore di condominio;
All. 12: atti autorizzativi;
All. 13: visura catastale;
All. 14: visura registri immobiliari;
All. 15: estratto di mappa del catasto dei terreni;
All. 16: planimetrie catastali delle unità immobiliari;

Via Nuova Trevigiana Casale n°12, 31032 – Casale sul Sile (TV) | Tel. 0422788041 | studiotecnicocester@gmail.com | C.F. / P. I.V.A. 03726500261

Firmato Da: CESTER LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12a6cd058dc8ec644419c0dc9e9154b3

All. 17: documentazione fotografica;

All. 18: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita;

All. 19: scheda di vendita.

Casale sul Sile, 09/01/2023

Il Tecnico Estimatore

Cester geometra Loris

Via Nuova Trevigiana Casale n°12, 31032 – Casale sul Sile (TV) | Tel. 0422788041 | studiotecnicocester@gmail.com | C.F. / P. I.V.A. 03726500261

Firmato Da: CESTER LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12a6cd058dc8ec644419c0dc9e9154b3