

ARCHITETTO ALESSANDRO DE BENETTI

Tribunale di Treviso

cancelleria esecuzioni immobiliari

PERIZIA DI STIMA

esecuzione immobiliare n° **26/2024R.G.E.**

prossima udienza 26.06.2025 - ore **12.00**

promossa da

Avv. Torresin Giampaolo

con domicilio eletto in

viale Monfenera, n. 2

31100 - Treviso

giudice dell'esecuzione **dott. Leonardo Bianco**

tecnico estimatore **arch. Alessandro de Benetti**

p.zza Aldo Moro n. 15/2 - 31020 – Villorba (TV)

custode giudiziario

I.V.G.

Via Internati 1943-'45, n. 30 – 31057 Silea (TV)



indice

1. Premesse introduttive e svolgimento delle operazioni peritali	3
2. Risposta al quesito del G.E. concernente i commi 376, 377, 378 della L. 178/202	3
3. Formazione dei lotti	4
4. Ubicazione ed accessibilità del bene	4
5. Verifica tra stato attuale del bene e descrizione nell'atto di pignoramento	4
6. Identificazione catastale	4
7. Confini del lotto	5
8. Servitù	5
9. Ditta intestataria e titolo di provenienza	5
10. Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie	5
11. Elenco dei creditori intervenuti	6
12. Descrizione dei beni pignorati	6
13. Millesimi di proprietà e quantificazione spese ordinarie	8
14. Destinazione urbanistica – conformità	8
15. Stato di possesso e disponibilità	9
16. Divisibilità	9
17. Stima del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati	9
18. Stima del valore di vendita forzato	11
19. Allegati	12



ARCHITETTO ALESSANDRO DE BENETTI

1- Premesse introduttive e svolgimento operazioni peritali

Con ordinanza del 08.12.2024 trasmessami lo stesso giorno via PEC, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Leonardo Bianco nominava il sottoscritto arch. de Benetti Alessandro, con studio in Villorba (TV), p.zza Aldo Moro n. 15/2, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso quale esperto per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. C.P.C.

In data 10.12.2024 il sottoscritto esperto estimatore trasmetteva secondo le modalità richieste l'accettazione dell'incarico e la dichiarazione di giuramento.

La relazione di stima, resa ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. C.P.C., dovrà attenersi alle istruzioni richiamate dal G.E. ed allegate alla documentazione ricevuta.

- 10.12.2024: viene richiesta, a mezzo P.E.C., copia dell'atto notarile di provenienza all'Archivio Notarile di Treviso;
 - 16.12.2024: l'Archivio notarile trasmette copia degli atti richiesti;
 - 20.12.2024: viene fatta richiesta via PEC al Comune di Breda di Piave (TV) di accesso atti al fine di reperire la documentazione relativa alle pratiche edilizie del bene pignorato;
 - 24.02.2025 l'U.T. del Comune di Breda di Piave trasmette a mezzo PEC la documentazione richiesta;
 - 21.05.2025: ore 9.30; veniva effettuato, unitamente al Custode Giudiziario, il sopralluogo presso l'immobile pignorato in Breda di Piave (TV) via C.A. dalla Chiesa;
 - 23.05.2025: viene inviata a mezzo PEC apposita istanza presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso 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;
 - 23.05.2025: viene fatta richiesta, via PEC, all'ufficio Anagrafe del Comune di Breda di Piave (TV) di certificati di residenza e stato famiglia degli esecutati;
 - 24.05.2025: veniva richiesto a mezzo e-mail all'Amministratore Condominiale il rapporto di dare/avere (bilancio) dei sig.ri esecutati relativo agli ultimi tre anni nei confronti del Condominio e l'esistenza di eventuali delibere assembleari relative a spese straordinarie per riparazioni od innovazioni nonché di vincoli/oneri a carico dell'unità pignorata; si richiedeva, inoltre, l'invio del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali di proprietà e d'uso
 - 26.05.2025: l'Ufficio Anagrafe del Comune di Breda di Piave (TV), mi fa pervenire a mezzo P.E.C. certificati e stati famiglia dell'esecutato;
 - 26.05.2025: l'Amministratore Condominiale trasmette la documentazione richiesta;
 - 29.05.2025: l'Agenzia delle Entrate, con nota trasmessa via PEC, informa dell'esistenza di un contratto di locazione riferito all'immobile pignorato;
 - 29.05.2025: veniva trasmessa la bozza di perizia alle parti per la formazione del contraddittorio;
- L'udienza per la comparizione delle parti, di creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 C.P.C. è fissata per il giorno 26.06.2025 alle ore 12,00

2- Risposta al quesito del G.E. concernente i commi 376, 377, 378 della L. 178/202

Il G.E. ha disposto che preliminarmente l'Esperto Estimatore accertasse se l'immobile oggetto di pignoramento fosse stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o



ARCHITETTO ALESSANDRO DE BENETTI

in parte con risorse pubbliche nel qual caso egli avrebbe dovuto sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale avrebbe dato atto di quanto accertato.

Effettuati gli opportuni riscontri il sottoscritto Esperto dichiara che il fabbricato su cui insiste l'appartamento pignorato **non è stato realizzato** in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata bensì con fondi privati e con i Permessi Edilizi elencati al Capitolo 14.

Per questo motivo in sottoscritto Esperto Estimatore, in accordo con quanto disposto dal G.E., ha proseguito le operazioni peritali.

3- Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita per l'intera piena proprietà, composto da un appartamento, situato al piano secondo, di vani 4 più accessori, da un magazzino e da un garage pertinenziale chiuso con corsia di manovra comune posti al piano interrato, con ogni accessione, pertinenza, adiacenza, dipendenza, servitù attive e passive, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile (condominio) nonché con le clausole e le pattuizioni di cui all'atto in data 15 gennaio 1992 rep. n. 44807 Notaio G. Spinelli di Treviso, ivi trascritto il 22 gennaio 1992 ai nn. 4045/3587, con le clausole di cui alla convenzione (Convenzione a Lottizzare) in data 26 giugno 1992 rep. n. 47207 stesso Notaio, trascritta in Treviso il 14 luglio 1992 ai nn. 20085/15142.

4- Ubicazione ed accessibilità del bene

L'appartamento pignorato fa parte di un complesso condominiale denominato "Condominio la Piazza" sito in Breda di Piave (TV), in via C.A. dalla Chiesa al civico 15.

Il condominio ha una forma rettangolare con orientamento est-ovest, è composto da tre piani fuori terra ed uno interrato: al piano terra sul lato nord vi sono attività commerciali mentre sul fronte sud unità residenziali.

Il primo ed il secondo piano sono interamente composti da appartamenti a destinazione residenziale: sul tetto, a due falde, sono presenti delle terrazze a tasca di proprietà ed esclusivo di alcuni appartamenti del piano secondo. All'appartamento pignorato si accede dai due parcheggi pubblici posti a nord e a sud dell'immobile; l'ingresso al condominio avviene da un passaggio coperto alla metà del quale si trova il portone di ingresso; l'appartamento è posto al secondo piano, primo portoncino a destra. All'autorimessa si può accedere sia dalla corsia di manovra che proviene da via C.A. dalla Chiesa sia dalle scale interne sia dall'ascensore che collega tutti i piani.

5- Verifica tra stato attuale del bene e sua descrizione presente nell'atto di pignoramento

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato ipotecario speciale in atti, verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile, nonché l'atto di provenienza risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde alla descrizione catastale del bene pignorato.

6- Identificazione catastale

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

per l'intera proprietà N.C.E.U.: Comune di Breda di Piave (TV), sez. A, foglio 9:

Mappale	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza vani	Sup. tot. catastale	Rendita
1513	27	S1-2	A/2	3	4,0	m² 76,00	392,51
1513	45	S1	C/6	2	/	m² 19,00	44,78



ARCHITETTO ALESSANDRO DE BENETTI

7- Confini del lotto

I beni pignorati confinano:

- l'appartamento con l'abitazione sub 28, con il vano scale, con l'abitazione sub 26 e ha prospetto su parcheggio nord;
- Il magazzino con il garage sub 33, con il magazzino sub 31, con corridoio di servizio proveniente dalla rampa;
- il garage pertinenziale con spazio di manovra, con il garage sub 44, con il terrapieno e con garage sub 46

8- Servitù

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato ipotecario speciale nonché la Visura storica per Immobile allegati all'atto di pignoramento, verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile non risultano, nel ventennio in esame, costituzioni di servitù a carico del bene pignorato. Sui beni pignorati non vi sono vincoli artistici o storici né diritti demaniali o usi civici.

9- Ditta intestataria e titolo di provenienza

Dalla verifica delle visure immobiliare risulta che la ditta intestataria dei beni pignorati identificati catastalmente al paragrafo 5 è il signor esecutato #1 come, indicato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, per la quota di proprietà pari all'intera proprietà (1/1). Il titolo di proprietà in capo alla persona esecutata deriva da:

- atto di compravendita a firma del dott. Francesco Candido Baravelli, già Notaio in Treviso (TV), stipulato in data 23 marzo 2006, al n. 58936 di repertorio e n. 23315 di raccolta, trascritto a Treviso il giorno 28.03.2006 ai numeri 14615 R.G. e 8498 R.P.

10- Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie / pendenze**1 - ISCRIZIONE**

Data	28.03.2006	Reg. Gen.	14616
Titolo	Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Fondiario	Reg. Part.	3623
A favore		C.F.	
Contro	esecutato #1		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	Quota dell'esecutato pari a 1/1 sui sub 27 e sub 45, della particella 1513, sez. A, fg. 9 del N.C.E.U. del Comune di Breda di Piave (TV)		

2 - ISCRIZIONE

Data	13.06.2022	Reg. Gen.	22823
Titolo	Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo	Reg. Part.	3865
A favore		C.F.	
Contro	esecutato #1		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	Quota dell'esecutato pari a 1/1 sui sub 27 e sub 45, della particella 1513, sez. A, fg. 9 del N.C.E.U. del Comune di Breda di Piave (TV)		

3 - ISCRIZIONE

ARCHITETTO ALESSANDRO DE BENETTI

Data	14.11.2022	Reg. Gen.	45088
Titolo	Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo	Reg. Part.	7948
A favore	[REDACTED]	C.F.	[REDACTED]
Contro	esecutato #1		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	Quota dell'esecutato pari a 1/1 sui sub 27 e sub 45, della particella 1513, sez. A, fg. 9 del N.C.E.U. del Comune di Breda di Piave (TV)		

4 - TRASCRIZIONE

Data	12.01.2024	Reg. Gen.	1215
Titolo	Verbale di Pignoramento immobili	Reg. Part.	855
A favore	[REDACTED]	C.F.	[REDACTED]
Contro	esecutato #1		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	Quota dell'esecutato pari a 1/1 sui sub 27 e sub 45, della particella 1513, sez. A, fg. 9 del N.C.E.U. del Comune di Breda di Piave (TV)		

11- Elenco dei creditori intervenuti

Data	30.01.2025	Legale	
Creditore	[REDACTED]	Credito	€ 76.056,86

12- Descrizione generale dei beni pignorati

Come indicato al punto 2- i beni pignorati sono composti da un appartamento di vani 4,0 più accessori, situato al piano secondo, da un magazzino e da un garage al piano interrato.

Dal Verbale di Collaudo dei Cementi Armati depositato in data 11.10.2001 presso L'ufficio del Genio Civile di Treviso risulta che la struttura portante dell'edificio è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo, solai in laterocemento per i piani fuori terra ed un solaio tipo predalles per il piano terra; la fondazione dell'edificio è costituita da una platea continua di altezza pari a 45 cm, con travi in spessore tali da costituire un graticcio. I solai del secondo e terzo livello sono del tipo "Bausta" in laterocemento di altezza H=20+4 cm e sono sostenuti da travi in spessore di solaio con base variabile tra i 40 e 120 cm. I muri perimetrali sostengono il terreno esterno ed il primo solaio.

La copertura è in legno con travi in legno lamellare di dimensione 16cmx 22xm e interasse variabile, inferiore sempre a 80 cm, poggianti su travi in acciaio costituite da putrelle in ferro.

Sulle facciate esterne sono presenti terrazzi aggettanti con parapetti parte in ringhiera e parte in muretto intonacato. Le facciate esterne sono interamente intonacate e tinteggiate con colore tenui sul beige per il piano terra ed il primo, con colore rosso "amaranto" tutto il piano secondo.; le scale condominiali di accesso all'immobile pignorato, così come i pianerottoli e gli androni, sono intonacate di color bianco. Dalla relazione allagata al progetto si apprende che le murature perimetrali sono realizzate in elementi di laterizio forato monoblocco termoisolante intonacate mentre quelle interne sono costituite da elementi in laterizio forato ed intonacato. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha esposizione nord ed interessa solo un fronte del fabbricato condominiale.

APPARTAMENTO



ARCHITETTO ALESSANDRO DE BENETTI

L'appartamento al piano secondo ha una superficie lorda di circa mq 70,08, i terrazzini mq. 6,48 totali; al piano interrato l'autorimessa ha una superficie lorda di mq. 18,77 il magazzino mq. 8,29,

L'unità pignorata è pertanto composta dai seguenti locali:

Piano	Locale	Sup. netta ml.	Altezza ml.
Secondo	Ingresso – soggiorno - cottura	30,04	2,70
	Disimpegno	4,37	2,70
	Bagno	7,49	2,70
	Camera matrimoniale	14,14	2,70
	Terrazzino	5,72	/
Interrato	Magazzino	6,53	2,40
	Autorimessa	17,06	2,40

Distributivamente l'appartamento è costituito da un vano ingresso dal quale si accede alla zona soggiorno con angolo cottura: il soggiorno è dotato di un terrazzino prospiciente il parcheggio nord. Dal soggiorno, attraverso un piccolo disimpegno, si accede ad un bagno ed alla camera matrimoniale.

Nella camera, sfruttando l'altezza della stanza, è stato realizzato un soppalco che risulta essere abusivo.

Quanto alle finiture: i pavimenti dell'ingresso, del soggiorno, del disimpegno e della camera sono in parquet di legno scuro posati a correre, quelli dell'angolo cottura sono in ceramica di colore beige come i rivestimenti; il bagno è dotato di pavimenti in ceramica tinta azzurro, i rivestimenti sono in ceramica bianca. Il pavimento del terrazzino è realizzato in piastrelle di klinker di color chiaro. I soffitti della camera, del bagno e, parzialmente, del soggiorno sono in travi di legno faccia a vista; il soffitto del disimpegno, di parte del soggiorno e dell'angolo cottura è in latero-cemento intonacato di color bianco.

Tutto il resto delle pareti dell'appartamento risulta intonacato al civile e pitturato di colore bianco.

Il bagno è dotato di mobile lavabo, bidet, wc, doccia; scaldia salviette e attacco per la lavatrice. **L'impianto elettrico** risulta funzionante, a norma e dotato di Dichiarazione di Conformità. **L'impianto di riscaldamento** è composto da caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e fornitura di acqua calda sanitaria, posizionata nell'angolo cottura ed impianto a termosifoni ubicati in ogni stanza; va segnalato che la caldaia versa in cattive condizioni non essendo stata oggetto di annuale controllo come si evince dal Libretto di Impianto. **I serramenti esterni** sono in legno sp. 6 cm con vetro camera e dotati scuri in legno di color rosso ad eccezione del vano soggiorno che ne è privo; sono del tipo ad anta ad eccezione del vano soggiorno ove sono installati serramenti scorrevoli, al momento del sopralluogo bloccati in posizione chiusa essendosi rotta una guida.

Le porte interne sono in legno tamburato di buona fattura commerciale.

Complessivamente l'appartamento appare in buono stato di conservazione abbisognando di qualche opera di manutenzione ordinaria già descritta. L'immobile risulta collegato *all'acquedotto* ed è allacciato alla *fognatura comunale* ed è dotato di Autorizzazione allo Scarico. I *contatori elettrici* sono posizionati al piano interrato in un locale apposito posto alle spalle del vano scala, *quelli del gas* su apposite cassette ubicate sul vialetto di ingresso proveniente dal parcheggio sud, *quelli dell'acquedotto* in un apposito vano ai piedi della rampa dell'autorimessa. Come riportato in altra parte il condominio è dotato di ascensore interno che collega tutti i piani. Il collegamento tra il vano scale condominiale e l'autorimessa è protetto da porte tagliafuoco. L'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica.

MAGAZZINO

Il magazzino è situato al piano interrato, lato ovest, all'inizio della salita della rampa, all'interno del vano contatori dell'acquedotto; risulta essere l'ultimo di quattro. Consiste in un vano provvisto di porta non tagliafuoco ad anta. Il pavimento risulta in battuto di cemento lisciato al quarzo; le murature sono in parte in laterizio in parte in c.a. Il vano risulta completamente privo di aerazione.

GARAGE

Il garage è situato al piano interrato; risulta essere il sesto a destra avendo alle spalle l'uscita delle autorimesse. Consiste in un vano provvisto di portone del tipo basculante in acciaio zincato non verniciato, il pavimento è realizzato in battuto di cemento lisciato al quarzo; le murature sono in parte in laterizio in parte in c.a. Il vano risulta privo di aerazione se non quella proveniente dalle grate del basculante.

ADIACENZE

I beni oggetto di pignoramento sono collocati a circa 200,00 ml dal Municipio e a circa 100,00 ml. dalla chiesa, in una zona relativamente defilata e servita da strade secondarie in cui il traffico è limitato; non risulta attivo un servizio di trasporto pubblico. L'immobile risulta facilmente accessibile; il contesto generale risulta di recente edificazione o riqualificazione.

13- Millesimi di proprietà e quantificazione spese ordinarie

Dalla documentazione trasmessami dall'Amministratore Condominiale risulta che il condominio è dotato di Regolamento Condominiale ed in possesso di tabelle millesimali; le quote in carico all'appartamento pignorato risultano essere 40,60/1000 per la proprietà, 60,858/1000 per le scale, 60,858 per l'ascensore, 46,357 per il garage; le spese condominiali annue risultano, orientativamente, di circa € 1.000,00 annui.

Dai bilanci consuntivo trasmessomi dall'Amministratore Condominiale risulta che il Condominio vanta, come spese condominiali a carico della persona esecutata, le somme di € **683,77** per l'esercizio **2022**, € **847,45** per il **2023**, € **1.030,99** per l'esercizio **2024**. Il bilancio preventivo per l'esercizio **2025** prevede un importo a carico dell'esecutato pari ad € **896,61** mentre il totale del saldo a debito, sempre al 2025, è di € 14.253,48. Al momento della stesura della presente relazione non sono previsti interventi per lavori straordinari.

14- Destinazione urbanistica - conformità

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Breda di Piave ha adottato il P.I. con deliberazione n. 11 del 19.04.2022. L'area nella quale il complesso edilizio è stato edificato è inserita nel Piano degli Interventi del Comune di Villorba in Z.T.O. C1, sottozona 70 (Residenziali di completamento) e normata dall' art. 47 delle N.T.A;

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e il terziario diffuso. Non risulta essere disponibile una capacità edificatoria residua che possa incidere sul valore del bene.

CONFORMITA' E LICEITA' URBANISTICA

Il fabbricato risulta essere stato edificato in forza dei seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di Breda di Piave (TV):

- Concessione Edilizia n. 27 del 10.03.2000, prot. N. 7479, pratica n. P.E. 070/99;
- Concessione Edilizia in Variante n. 123 del 27.10.2001, prot. 8165, pratica n. P.E. 82/01;

L'immobile è stato dichiarato abitabile in data 27.10.2001 con "Permesso di Abitabilità/Agibilità" n. 42 del 27.10.2001.



In data 08.07.2002 è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 35 (Prot. M. 6284, pratica n. P.A. 42/02) per lavori di installazione di tende da sole.

DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Dalla verifica "de visu" dei luoghi e dal rilievo strumentale effettuati durante il sopralluogo effettuato in data 10.07.2024 sono emerse le seguenti difformità, di carattere distributivo interne all'appartamento, rispetto ai progetti depositati;

- Nella zona ingresso è stata demolita una parete dividente l'ingresso dalla zona soggiorno;
- Nella camera è stato realizzato un soppalco in struttura metallica di dimensioni ml. 2,50 x 3,10 avente una superficie di mq. 7,75, una altezza media pari a ml. $[(2,25+1,50)/2]$ 1,87; l'altezza all'intradosso del solaio è di ml. 2,19.

Il R.E.C. del Comune di Breda di Piave ammette la presenza di soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di m 2,20; prescrive inoltre che "...l'altezza media interna degli spazi accessori di cui al comma III.I.1.3, lett. b) del REC sia riducibile a m 2,20 per gli spazi di servizio, ...(omissis)

La camera ha una superficie utile di mq. 14,14, il soppalco di mq. 7,75, più del 40% della sup. totale del locale; ha, inoltre, una altezza utile pari a ml. 1,87, inferiore alla minima di ml. 2,20. Per questi motivi dovrà essere demolita con un costo stimato pari ad € 1,500 a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda la parete dividente demolita, tenuto conto del costo della sanatoria (in totale circa € 2.000,00) si suggerisce la sua ricostruzione in cartongesso dal costo stimato di € 500,00 a carico dell'aggiudicatario.

15- Stato di possesso e disponibilità

Nel corso del sopralluogo, **tenuto in data 21.05.2025**, il sottoscritto perito ha potuto accertare che l'immobile è attualmente occupato dall'esecutato.

L'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza di eventuali contratti di affitto ha dato esito negativo.

16- Divisibilità

Trattasi di un'abitazione in piena proprietà della persona eseguita per quota totale pari a 1/1; per conformazione, dimensionamento e dotazioni tecnologiche il compendio risulta non divisibile in natura e pertanto non può essere proposta una vendita frazionata.

17- Stima del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda avendo riguardo a compravendite di immobili similari, avvenute nel periodo di riferimento.

Con riferimento alle diverse destinazioni d'uso, l'Allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998 individua le tipologie di superfici, con denominazione dei rispettivi poligoni, e i relativi coefficienti di ponderazione.

Il parametro di stima utilizzato è il mq.; la misurazione della superficie viene effettuata al lordo delle murature perimetrali e al 50% di quelle comuni.

Coefficienti di rapporto mercantile adottati:

Abitazione: 100% Terrazzini: 25% Magazzino: 50 % Garage: 50%



ARCHITETTO ALESSANDRO DE BENETTI

Determinazione del prezzo di mercato degli immobili

Da ricerca effettuata sui maggiori portali immobiliari si sono potuti rilevare i seguenti prezzi di mercato:

Fonte	Prezzo €	Superficie mq	Prezzo €/mq
OMI (valore minimo)	Codice di Zona B1		1.100,00
OMI (valore massimo)	Abitazioni civili		1.200,00
Borsino Immobiliare (abitazioni civili)	Abitazioni in stabili di fascia media		1.038,00
OMI- valori immobiliari dichiarati 2024 -	117.000,00	106,00	1.104,00
Agenzia Virgilio casa - stessa zona -	113.000,00	77,00	1.468,00
Favetta Real Estate	85.000,00	70,00	1.214,00

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Unità	Mq.	Rap. Mercant.	Risulta mq	% proprietà	Mq spettanti.
Appartamento	70,08	1,00	70,08	1/1	70,08
Terrazzino	6,48	0,25	1,62	1/1	1,62
Magazzino	8,29	0,50	4,15	1/1	4,15
Garage	18,77	0,50	9,39	1/1	9,39
				Tot. Mq.	85,23

Per il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati residenziali viene utilizzata la seguente formula (provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate):

$$V_n = V_{\min} + (V_{\max} - V_{\min}) \times K$$

ove K rappresenta la media ponderata dei due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) : 4$

I due valori K1 e K2 sono dati dalle seguenti tabelle:

Taglio superficie	K1	Livello di piano	K2
Fino a mq. 45	1	Seminterrato	0
Oltre mq. 45 e fino a mq. 70	0,8	Piano terreno	0,2
Oltre mq. 70 e fino a mq. 120	0,5 ←	Piano primo	0,4
Oltre mq. 120 e fino a mq. 150	0,3	Piano intermedio	0,5
Oltre mq. 150	0	Ultimo piano	0,8 ←
/	/	Attico	1,0

risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = 1.100,00 + [(1.200,00 - 1.000,00) \times (0,5 + 3 \times 0,8) : 4] = \text{€/mq } \mathbf{1.172,50} \text{ (valore OMI)}$$

Si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€/mq } 1.172,50 \text{ (OMI)} + 1.038,00 + 1.104,00 + 1.468,00 + 1.214,00) : 5 = \text{€/mq } \mathbf{1.199,30}$$

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



ARCHITETTO ALESSANDRO DE BENETTI

Riferimenti temporali	Anno
Costruzione/agibilità	2001
Redazione perizia di stima	2025
Spazio temporale	24 anni ←

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

Vetustà (art. 20): anni 45	% degrado
Fino al 5° anno	0/anno
Dal 6° anno al 20° anno	1% anno
Dal 21° fino 50° anno	0,5% anno (x 30 anni)

Intervallo temporale			
2001	5 anni	2006	0,00%
2007	15 anni	2021	15,00%
2022	4 anni	2025	2,00%
Totale degrado			17,00%

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

$$\text{€/mq } 1.199,30 \times 1,0 \times 0,83 = \text{€/mq } 995,42$$

Valore di mercato del bene pignorato

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

$$\text{mq. } 85,23 \times \text{€/mq } 995,42 = \text{€ } 84.839,56$$

A tale valore vanno sottratti i costi delle messe in pristino dei locali che ammontano ad € 2.000,00 pertanto:

$$\text{€ } 84.839,56 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 82.839,56$$

18- Stima del valore di vendita forzato

In considerazione che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 15%. a cui dovrà essere decurtato l'ammontare delle spese di gestione condominiali insolute dell'ultimo biennio. Pertanto, i valori di vendita forzati dei beni pignorati saranno i seguenti:

$$\text{€ } 82.839,56 \times 0,85 - (1030,99 + \text{€ } 847,45 = \text{€ } 1.878,44) = \text{€ } 70.235,19 \text{ arrotondati a } \text{€ } 70.000,00$$

La presente perizia ha ad oggetto ed è limitata esclusivamente al bene immobile oggetto di pignoramento, così come identificato al punto 6- ; ogni riferimento a beni o diritti non oggetto del pignoramento è da intendersi quale mera descrizione del contesto e non incide sulla valutazione specifica del bene pignorato.

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver svolto compiutamente l'incarico affidatogli, dimette il presente elaborato e rimane a disposizione del'Il.mo G.E. per qualsiasi chiarimento o integrazione fosse utile o necessaria.

Villorba, 29.05.2025

Il Tecnico Estimatore
Arch. de Benetti Alessandro




19- Elenco Allegati

- All. 1: Elenco esecutati;
- All. 2: Certificato di residenza esecutato
- All. 3: Atto di provenienza, Convenzione a Lottizzare
- All. 4: Estratto di mappa;
- All. 5: Visure catastali;
- All. 6: Planimetrie catastali;
- All. 7: Elaborato grafico
- All. 8: Estratto P.I. del Comune di Breda di Piave (TV)
- All. 9: Documentazione Condominiale
- All. 10: Permessi di Costruire ed Agibilità
- All. 11: Planimetrie Comunali
- All. 12: Rilievo difformità edilizie
- All. 13: Ispezioni Ipotecarie
- All. 14: Intervenuti
- All. 15: Documentazione fotografica
- All. 16: Scheda sintetica lotto
- All. 17: Scheda di vendita lotto

