

# TRIBUNALE DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 36/2017 R.G. Esec.

PROMOSSA da:  
Coop.P.A.

CONTRO: [REDACTED] + 1

Giudice dell'esecuzione: Dott. Fabio Santoro

## PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI

# LOTTO 1 (unico)

ABITAZIONE IN COMUNE DI ARSIE'

Feltre lì, 21.05.2018

IL C.T.U. INCARICATO

*Geom. Giuseppe Bertelle*

Geom. Giuseppe Bertelle Feltre (BL) Via Carlo Rizzarda 18 tel e fax 0439 303949 e-mail: bertelle.giuseppe@libero.it



# INDICE GENERALE

	pagina
<b>Scheda sintetica</b> .....	3
<b>Premessa</b> .....	4
Avvio alle operazioni peritali	
<b>Identificazione diritti e beni oggetto di pignoramento</b>	
Diritti reali pignorati.....	4
Verifica dei dati catastali riscontrati.....	4
Individuazione dei beni oggetto di pignoramento (fabbricati e terreni).....	5
Procedimenti di esproprio .....	6
Formazione dei lotti.....	6
<b>Individuazione e descrizione dei beni che compongono il lotto</b>	
Ubicazione.....	7
Composizione e descrizione dei beni .....	7
Descrizione fotografica e planimetrie stato di fatto.....	8
<b>Identificazione catastale del bene pignorato</b>	
Identificazione catastale .....	10
Storia catastale dei beni.....	10
<b>Ricostruzione atti di provenienza</b> .....	12
<b>Regolarità edilizia urbanistica</b> .....	12
<b>Stato di possesso ed occupazione</b> .....	13
<b>Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene</b> .....	13
<b>Verifica se i beni ricadono su suolo demaniale</b> .....	14
<b>Pesi ed oneri di altro tipo</b> .....	14
<b>Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso</b> .....	14
<b>Valutazione e stima dei beni</b> .....	15
<b>Valutazione della quota</b> .....	16
<b>Prezzo proposto a base d'asta</b> .....	17
<b>Stato civile ed anagrafe</b> .....	17
<b>ALLEGATI</b> .....	18



Procedura es. immo. n. 36/2017 R.G.

GIUDICE: Dott. Fabio Santoro

PROMOSSA da: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Pag.		
4	<b>Diritto:</b>	Piena proprietà
7	<b>Bene :</b>	abitazione in porzione di fabbricato da terra a cielo, ai piani terra, primo, secondo e sottotetto non abitabile.
7	<b>Ubicazione :</b>	Arsiè, centro frazionale, via Canova 15
8	<b>Stato :</b>	discrete
10	<b>Dati Catastali attuali :</b>	Comune di Arsiè Fg 40 mapp. 868
10	<b>Differenze rispetto al pignoramento:</b>	dati corrispondenti
12	<b>Situazione urbanistico/edilizia :</b>	sono presenti difformità edilizie sanabili
13	<b>Occupazione :</b>	residenza dell'esecutato
13	<b>Titolo di occupazione :</b>	Residenza
13	<b>Oneri :</b>	Contenzioso civile per l'occupazione e lavori nel piano primo. Contenzioso ancora in fase di decisione
17	<b>Valore di stima del lotto:</b>	€ 27.000,00 a base d'asta
	<b>Valore mutuo:</b>	€ 90.000,00
15	<b>Vendibilità :</b>	scarsa
	<b>Pubblicità :</b>	pubblicazione tramite siti specializzati, riviste, agenzie immobiliari
	<b>APE :</b>	Classe energetica <b>G</b> , EPgl,nren 487,03 kWh/m <sup>2</sup> anno (allegato n. 8)
	<b>Problemi :</b>	È aperto un contenzioso civile su una porzione del bene pignorato che risulta in fase di decisione



## PREMESSA

In data il 21.12.2017 il sottoscritto Geom Giuseppe Bertelle, su nomina della Dott. Fabio Santoro, assumeva l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per la redazione di perizia tecnica e di stima nell'esecuzione immobiliare n. R.G. 36/2017 promossa da Cassa Rurale Valsugana e Tesino Bcc Soc. Coop.p.a.

## Operazioni peritali

In data 18.01.2017, si notificava all'esecutato, mediante raccomandate AR n 050515729461, l'avvio delle operazioni peritali con sopralluogo in data 05.02.2017.

Alla stessa data si eseguiva accesso agli atti presso il Comune di Arsiè per le verifiche urbanistiche dei fabbricati, reperire i titoli autorizzativi e certificati di agibilità.

In data 05.02.2017 il sottoscritto, con la presenza del custode immobiliare, si recava in loco per visionare il fabbricato dove è stato possibile accedere solo ad una parte dell'immobile.

In data 21.03.2017 e 28.03.2017, in presenza del custode immobiliare, veniva completato il sopralluogo con l'accesso a tutti i locali del fabbricato.

In date precedenti venivano effettuati ulteriori accessi agli uffici dell'Agenzia del Territorio, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno e dell'Archivio Notarile per le verifiche catastali ed il recupero del titolo di proprietà; e presso gli uffici comunali Arsiè e Fonzaso per i certificati richiesti.

## IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il compendio immobiliare oggetto del provvedimento è composto da un unico fabbricato ubicato in Comune di Arsiè (BL) in via Canova n. 15

### Diritti reali pignorati

#### Catasto Fabbricati

COMUNE di ARSIE' (BL)

Fg	Mapp.	Sub.	Cat.	Diritto reale		Diritto pignorato	
				quota	titolarietà all'esecutato	quota	titolo
40	868	//	A/3	1/1	proprietà	1/1	proprietà
Il fabbricato ha diritto alla corte							
40	916	corte	Comune ai mapp. 868 e 917 del fg 40				
	625	corte	Comune ai mapp. 627,629,630,633 sub1 e sub 2, 635 sub 1, 868 e 917 del fg 40 ed a enti urbani				
	628	corte	Comune ai mapp. 627,633 sub1 e sub 2, 868 e 917 del fg 40				

Il diritto reale e la quota indicate nell'atto di pignoramento **corrispondono** a quanto in titolarità all'esecutato.

### Verifica dei dati catastali

Alla verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento è stato riscontrato che:

- questi **identificano correttamente** gli immobili oggetto del presente procedimento.
- **Non identificano correttamente** l'identificativo del proprietario riportando il cognome errato [REDACTED] anziché [REDACTED].





## Individuazione dei beni pignorati

L'esatta individuazione degli immobili è avvenuta con la seguente sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto dell'area in cui sono inseriti gli immobili.

### SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO-CATASTO



### Procedimenti di esproprio

Non risultano, per quanto emerso dalla richiesta presso gli uffici comunali, alla presente data, procedure in corso di esproprio per pubblica utilità.

### Formazione dei lotti

Trattandosi di unico fabbricato è stato definito un solo lotto.

### **LOTTO UNICO**

Fabbricato a destinazione residenziale, locali accessori e parti condominiali di pertinenza  
Comune di Arsìe Via Canova 15

#### Catasto Fabbricati

Fg	Mappale	Sub.	Cat.	Consistenza	piano	
40	868	-	A/3	Vani 6,5	T-1-2	Civile abitazione
Il fabbricato ha diritto alle corti						
Fg	Mappale					
40	916			corte		Spazio esterno antistante l'abitazione
40	625			corte		Via di accesso agli immobili (strada)
40	628			corte		Via di accesso agli immobili (strada)

#### CONFINI

L'immobile Mapp 868, confina con le seguenti unità:

ad est                    con il mapp. 633  
a sud                     con il mapp. 916  
a ovest                  con il mapp. 627  
a nord                    con i mapp. 626 e 632



## LOTTO N. 1 (unico)

### INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

#### Ubicazione

L'immobile è parte di un fabbricato in linea sito nell'abitato storico di Arsìe in via Canova al civico n. 15

#### Composizione e descrizione

Premessa. La situazione di utilizzo, distributiva e di occupazione dell'immobile vede una situazione di promiscuità tra questo immobile, oggetto del procedimento e l'immobile confinante mapp. 627.

Per Chiarezza l'immobile confinante è anch'esso oggetto di altro procedimento pignorativo il n. 23/2017.

Allo stato di fatto, il piano primo, strutturato per impianti, finiture e locali distributivi, quali la caldaia dell'impianto di riscaldamento, il servizio igienico, ed una camera, risultano a servizio dell'immobile mapp. 627.

Vi è da precisare che questo piano è comunque accessibile tramite porta dal vano scale.

La stessa situazione, ma a parti invertite, è presente al piano terra dove alcuni locali del mappale 627 sono accessibili ed a servizio dell'immobile oggetto del precedente procedimento.

Il lotto risulta composto da una abitazione su tre piani i cui locali hanno le seguenti caratteristiche:

Altezze ai piani		ml.	2,50
Piano terra			
ingresso	superficie utile	mq.	4,37
cucina-pranzo	superficie utile	mq.	21,88
ripostiglio-sottoscala	superficie utile	mq.	2,08
Piano primo			
disimpegno	superficie utile	mq.	2,16
camera	superficie utile	mq.	15,75
bagno	superficie utile	mq.	5,04
Sotto-scala	superficie utile	mq.	1,20
poggiolo	superficie utile	mq.	4,86
Piano secondo			
camera	superficie utile	mq.	17,89
ripostiglio	superficie utile	mq.	5,76
poggiolo	superficie utile	mq.	4,86
Porzione di locale non accessibile			

Sottotetto                    accessibile da botola, con altezza da cm 70 a cm. 170,

Strutture:                    muratura portante perimetrale presumibilmente con tessitura in pietra; tramezzature interne di separazione dei locali in laterizio.

Solai:                         in latero-cemento

Serramenti:                 misti alcuni con telai in legno di abete altri in alluminio; vetri di varie tipologie alcuni con camera d'aria altri singoli;





Pavimenti: legno (parquet) sulle camere, piastrelle sugli altri vani  
Caldaia: ad alimentazione a gas metano (installazione nell'anno 1990), di potenza 23 Kw, è stato redatto il libretto d'impianto il 18.12.2014 ma non registrato. La caldaia risulta allocata in vano non in proprietà dell'esecutato;  
Impianto di riscaldamento: con termosifoni tradizionali in acciaio, regolato da termostato proprio, presente solo al piano terra. Al piano primo, a servizio di altro immobile, è presente un impianto alimentato da altra caldaia che serve lo stesso piano e la restante parte dell'abitazione confinante. Impianto da verificare  
Acqua calda sanitaria: da caldaia.  
Impianto elettrico: promiscuo con le stesse condizioni dell'impianto di riscaldamento. Funzionante ma da verificare.  
Finiture interne: intonaco al civile e tinteggiatura.  
Finitura esterna: intonaco con malta cementizia al grezzo  
Stato conservativo-manutentivo generale: discreto al piano terra e secondo, buono al piano primo.  
Condizioni statiche: alla vista non sono state rilevate fessurazioni.

### Descrizione fotografica esterna



Vista dal cortile, lato opposto all'accesso.

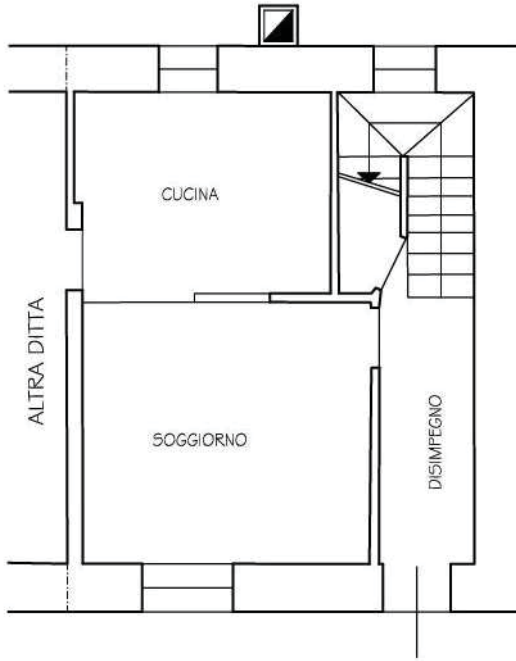


↓ Vista del retro, da via Canova.

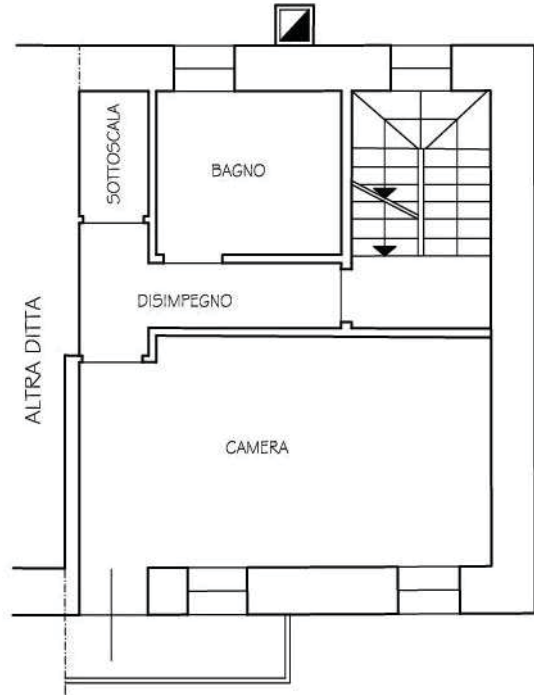




**Planimetrie dell'abitazione allo stato di fatto.**



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Ai piani terra e primo sono presenti delle difformità rispetto a quanto indicato nei grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata.



PIANO SECONDO



# IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI CHE COMPONGONO IL LOTTO

## Identificazione catastale dei beni componenti il lotto

Alla data della presente relazione l'identificazione catastale dei beni componenti il lotto è la seguente:

Catasto Fabbricati, Comune di Arsìe

Fg	Mappale		
40	868	-	Abitazione ai piani terra, primo e secondo

L'immobile di cui sopra ha diritto alle corti come di seguito:

40	916	Corte	Comune ai mapp. 868 e 917 del fg 40
40	625	Corte	Comune ai mapp. 627,629,630,633 sub1 e sub 2, 635 sub 1, 868 e 917 del fg 40 ed a enti urbani
40	628	Corte	Comune ai mapp. 627,633 sub1 e sub 2, 868 e 917 del fg 40

Il bene come sopra identificato **corrisponde** a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

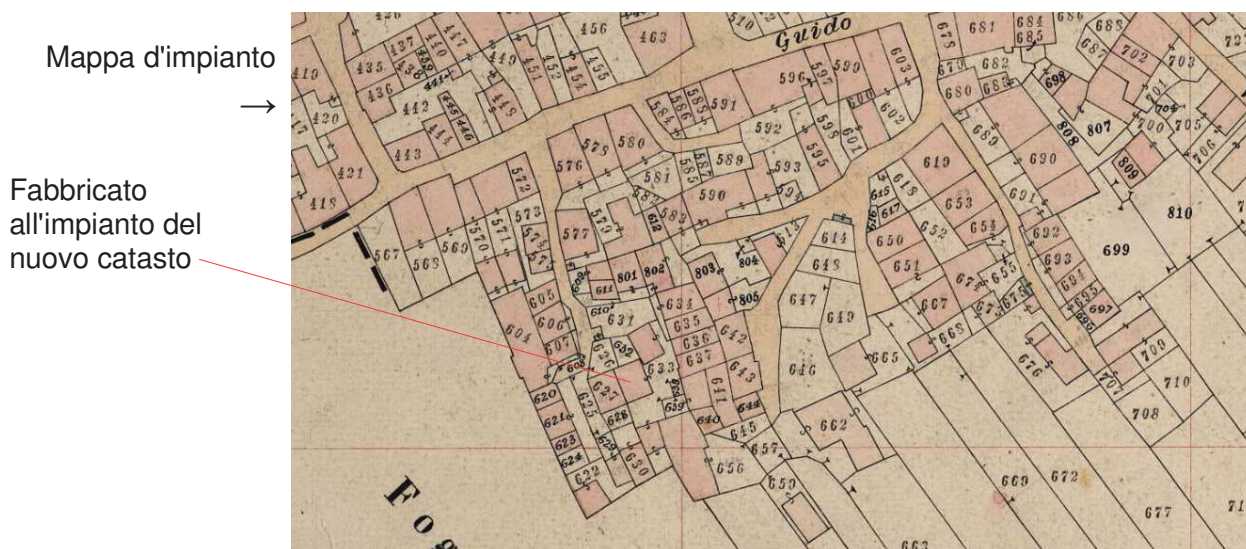
## Storia catastale dei beni componenti il lotto

L'analisi della storia catastale dell'immobile, di seguito descritta, relaziona a ritroso dalla situazione attuale alla loro origine. Visure storiche All. 2

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 il fabbricato non muta le caratteristiche attuali.

Dal 04.09.1986 accatastamento prot. C/2533/86 con deposito delle attuali planimetrie catastali.

In precedenza il fabbricato risultava nei fogli d'impianto del nuovo catasto urbano come fabbricato censito con mpp. 633 unitamente alla porzione di corte, ora mapp. 916.



Non sono intervenute altre variazioni circa i dati identificativi degli immobili, se non modifiche in ordine al quadro tariffario (rendita) od alla toponomastica.

Non vi sono modifiche successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.



La rappresentazione grafica della planimetria catastale dell'immobile (All. 4) **non identifica correttamente** lo stato di fatto.

MODULARIO  
F. - rg. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

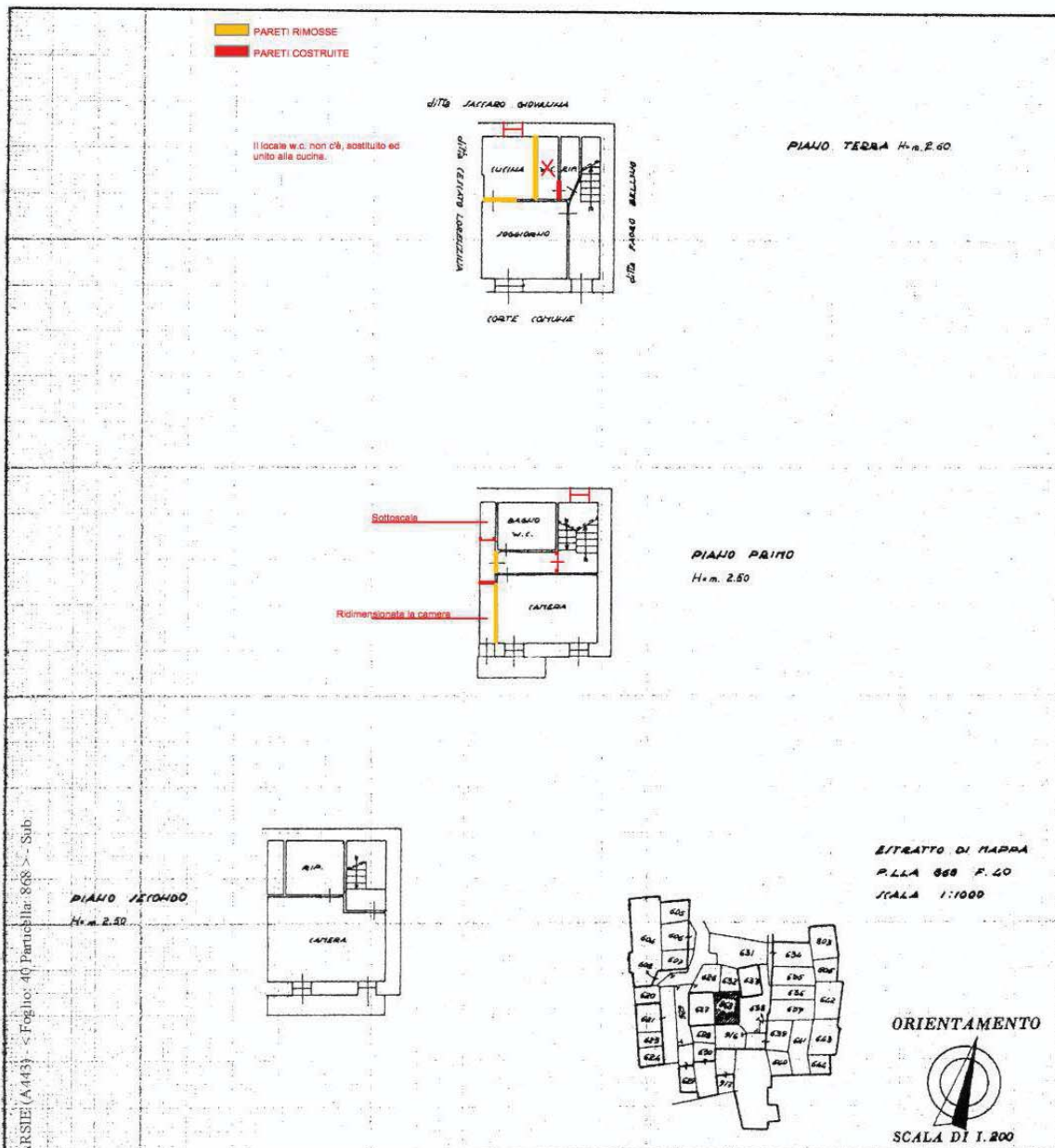
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 432)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARSIZIE Via CALVOVA

Ditta XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUNO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di ARSIZIE (A.4433) - Foglio: 40 Particella: 868 - Sub. 1

DATA = 4 SET. 1986

PROT. N° C/2533/86

Foglio	40	868
--------	----	-----

Compilata dal Geometra XXXXXXXXXX  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Belluno

FAORO IV

Planimetria non in scala

## Costi per l'aggiornamento catastale

Costo comprensivo di onorario, tributi catastali ed oneri

€ 600,00

## RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Data di trascrizione dell'atto esecutivo di pignoramento: 03.04.2017

Immobili censiti al catasto fabbricati: Comune di Arsiè, Fg. 40 mapp. 868

Procedendo a ritroso, l'immobile è pervenuto all'esecutato con il seguente atto di provenienza, oltre il ventennio:

- Atto d'acquisto in data 25.12.1969  
a rogito del Notaio Gramaticopolo Riccardo, repertorio n. 29331 raccolta n. 11878  
trascrizione a Feltre il 20.10.1969 ai numeri R.G. 1793 ed R.P. 1690  
Acquisto per la quota di 1/1. (All. 12)

Non vi sono state variazioni catastali che abbiano modificato gli identificativi dall'acquisto ad oggi.

## REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

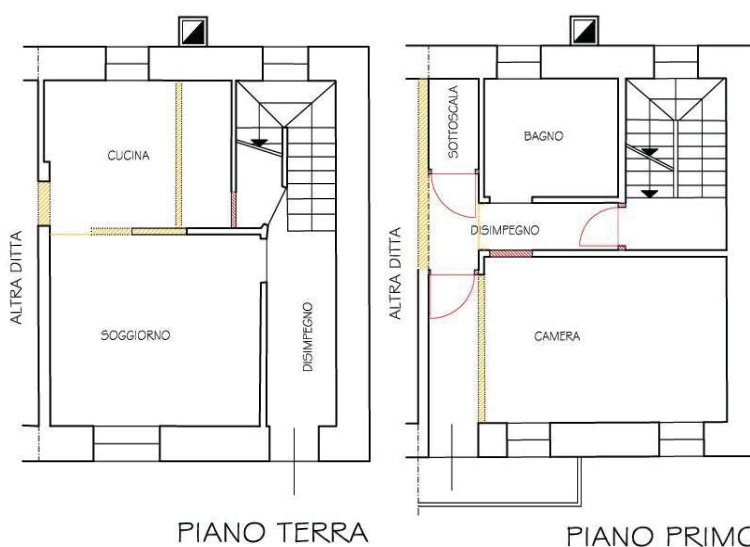
Il fabbricato ha la sua età di costruzione antecedente al 1942, risulta già presente nelle mappe d'impianto del catasto, ed è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e modifica negli anni successivi ad oggi.

Per quanto è stato fornito dall'ufficio tecnico del Comune di Arsiè risultano rilasciati i seguenti titoli autorizzativi edilizi per il fabbricato:

- Licenza edilizia del 15.12.1975 per lavori di rifacimento dei balconi sul prospetto sud del fabbricato sito ai mapp. 627 e 868 del fg. 40
- autorizzazione edilizia n. 141/89 in data 12.04.1990 per apportare modifiche ad un fabbricato con costruzione di poggianti e variazione di fononomia.  
Questa autorizzazione comprendeva anche lavori su altro immobile non oggetto del presente provvedimento.

In sede si sopralluogo **sono state riscontrate delle difformità** relative a:

- piano terra opere di modifica alla composizione dei locali con l'eliminazione del wc. per consentire l'ampliamento della cucina.
- Piano primo opere di sistemazione; completamente ristrutturato nelle finiture con modifiche alle dimensioni delle stanze e distribuzione dei locali. Gli impianti elettrico ed idro-termico del piano modificati e rifatti, rendendoli funzionali alla porzione di abitazione confinante.



Vi è da specificare che i lavori eseguiti al piano primo hanno prodotto delle modifiche atte a rendere questa parte del fabbricato una porzione abitativa dell'immobile confinante, seppur mantenendo una comunicazione tramite porta comunicante con il vano scale dell'immobile oggetto del presente





procedimento.

Alla luce dei lavori eseguiti senza titolo autorizzativo che hanno interessato gli impianti, vista anche la promiscuità tra proprietà degli stessi, la mancanza di certificazione e registrazione del libretto d'impianto si ritiene di dover redigere l'Attestato di Prestazione Energetica con impianto simulato.

Le difformità riscontrate, per quanto potuto verificare, sono riconducibili ad epoche diverse:

- al piano terra, per tipologia di finiture, posso essere ricondotti agli anni 80
- al piano primo si può affermare che sono recenti riconducibili a pochi anni addietro.

#### SANABILITA'

In via ordinaria, le opere sotto il profilo urbanistico, non modificando la destinazione d'uso residenziale, non modificando, per quanto ora visibile, le strutture portanti del fabbricato e trattandosi di opere esclusivamente interne, si ritiene ci siano le caratteristiche per poter ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

##### Ipotesi di costo sanatoria

Pratica di sanatoria urbanistica (oneri accessori compresi)	€ 1.500,00
Oneri concessori e sanzione amministrativa	€ 1.200,00
Modifiche agli impianti e nuova conformità	€ 4.000,00
Opere edili accessorie	€ 2.100,00
Rilascio nuova agibilità locali (parziale per i locali modificati) oneri compresi	€ 1.200,00
<b>TOTALE sanatoria e ripristino condizioni autonome dell'immobile</b>	<b>€ 10.000,00</b>

L'abuso, per le opere a piano terra, avrebbe potuto beneficiare del condono edilizio:

- ai sensi dell'art. 39 L. 724/1994 (abusivi ultimati entro il 31.12.1993)
- ai sensi dell'art. 32 D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003 (abusivi ultimati entro il 31.03.2003)

Non risulta depositata agli atti comunali alcuna domanda di condono edilizio per le opere in esame.

## STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Si è riscontrato, allo stato di fatto, alla data del sopralluogo, che l'immobile risulta:

- essere occupato dal proprietario nei piani terra e secondo.
- essere libero al piano primo ma non utilizzato dal proprietario.

Sull'immobile è in corso un contenzioso civile tra il proprietario dell'immobile del presente procedimento e la proprietà dell'immobile confinante per l'utilizzo del piano primo.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Da una verifica sugli immobili è emerso quanto segue :

### Procedure esecutive con il presente procedimento

#### **Iscrizioni contro:**

- Iscrizione del 27.05.2008 n. R.G. 6616 n. R.P. 1038  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario





Atto notaio Rossi Enzo in data 23.05.2008 repertorio 83882/9050

A favore di: [REDACTED]

Annotazione per quietanza e conferma n. 432 del 11.03.2009

Annotazione per surrogazione (art. 8 D.L. 7/2007) n. 1389 del 11.09.2009  
a favore di: [REDACTED]

#### **Trascrizioni contro:**

- Trascrizione del 03.04.2017 n. R.G. 3699 n. R.P. 2919  
Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno, repertorio 123 in data 23.02.2017  
Richiedente: [REDACTED]

Non risultano altre procedure esecutive, oltre la presente. Gravanti sull'immobile

#### **Procedimenti giudiziari civili e sequestro penale**

Risulta in corso un procedimento civile riguardante l'immobile, riferito nello specifico al piano primo, identificato al numero di R.G. [REDACTED]  
Il procedimento risulta ancora in corso in fase di decisione.

#### **Regolamento condominiale**

Non presente

#### **Atti impositivi di servitù**

Non risultano formalmente servitù gravanti sul bene.

#### **A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

#### **B) ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

- Iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.
- Difformità urbanistico-edilizie. Costo della regolarizzazione € 10.000,00  
Tale importo è stato detratto dal prezzo a base d'asta.
- Difformità catastali. Costo della regolarizzazione € 600,00  
Tale costo è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

#### **VERIFICA SE RICADE SU SUOLO DEMANIALE**

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

#### **PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Non risultano altri oneri e pesi .

#### **SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

L'immobile non fa parte di un complesso condominiale Le spese sono quelle di una normale gestione di immobili unifamiliari.



## VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### Definizione superficie commerciale del lotto

Con riferimento alle misure effettuate in loco ed a quelle desumibili dai progetti e dalle planimetrie catastali, è stata definita la superficie commerciale del fabbricato calcolata al lordo delle murature interne e di quelle perimetrali e delle superfici esterne di stretta pertinenza. Nella definizione della superficie commerciale è stato considerato il diverso livello di finitura interna dei locali al fine di rendere omogeneo il valore di stima calcolato.

TABELLA CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Locale	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale	Note sullo stato conservativo
Parte residenziale P. T.	mq. 28,33	mq. 43,77	1,00	43,77	Buono
Parte residenziale P. 1°	mq. 24,15	mq. 43,77	1,20	52,52	Locali rinnovati
Poggiolo	mq. 2,70	mq. 2,70	0,25	,67	Buono
Parte residenziale P. 2°	mq. 25,57	mq. 39,91	0,90	35,92	Mediocre
Poggiolo	mq. 4,86	mq. 4,86	0,25	1,21	Buono
Sottotetto	mq. 32,29	mq. 43,77	0,30	13,13	Standard
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>mq.</b>	<b>147,22</b>	

### Definizione metodo e valore unitario di stima

La stima è stata fatta seguendo le indicazioni del “Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa”

Gli immobili oggetto di stima verranno valutati adottando come procedimento estimativo il calcolo per valori tipici a parametro di superficie (valore a mq.) determinato per confronto diretto con immobili presenti sul mercato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche ed alla località degli stessi.

Gli elementi di raffronto considerati sono, per le caratteristiche specifiche del bene: le dimensioni, la destinazione d'uso, il grado di conservazione, la qualità delle finiture e degli impianti, mentre per le caratteristiche generali del fabbricato sono: la qualità del fabbricato in genere, il sito, la posizione in riferimento al centro cittadino.

#### Analisi delle caratteristiche dell'immobile e del fabbricato

- Epoca di costruzione ante 1942
- Età media da ultima ristrutturazione 25÷30 anni
- Abitazione in fabbricato da terra a cielo.
- Dimensioni entro i 120 ÷ 160 mq. commerciali
- Finiture dell'appartamento di qualità economica e conservazione discreta
- Spazi scoperti in uso comune.
- Impianto termico autonomo.

#### Considerazione sul sito dell'immobile.

L'ubicazione del fabbricato è nel centro del vecchio abitato di Arsiè con viabilità non agevole per le dimensioni strette e carenza di parcheggi.

Dotazioni di spazi esterni limitati per la forte densità e vicinanza tra i fabbricati.

Non è facilmente raggiungibile da automezzi di lavoro.

Le condizioni dell'abitato denota un forte spopolamento a favore di nuovi insediamenti. E' alta la presenza di abitazioni disabitate.



Considerazioni sulle caratteristiche del mercato.

Nel periodo in esame, nella zona in cui è sito l'immobile, risulta un'attività di compravendita per unità residenziali, abbastanza scarsa. Le caratteristiche dell'abitato, descritte al paragrafo precedente, risultano essere un forte limite per l'appetibilità commerciale degli immobili.

A questo va aggiunta la considerazione relativa alle condizioni generali del mercato immobiliare che seppur in via di ripresa non ha raggiunto un livello tale da fungere da traino anche per le zone meno appetibili come quella in esame.

Sono stati considerati ai fini della ricerca dei dati di mercato i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), le pubblicazioni delle agenzie immobiliari (poche), le aste immobiliari in corso e relative perizie estimative.

Quanto riscontrato ha prodotto i seguenti risultati:

- Per immobili nuovi presenti sul mercato (solo 1 proposta): €/mq 600,00
- Per immobili di età e caratteristiche simili (non in loco): €/mq 800,00 ÷ 900,00
- Altre perizie estimative per procedimenti esecutivi (solo una): €/mq 280,00
- Osservatorio Mercato Immobiliare (anno 2017 semestre 2°) : €/mq 500,00 ÷ 630,00  
(abitazioni di tipo economico, stato cons. normale, valore medio)
- Valore dichiarato all'acquisto, non raffrontabile con i dati di oggi

Alla luce delle caratteristiche, della tipologia costruttiva dell'immobile, della qualità delle finiture, e per la poca quantità di dati rilevati, si ritiene opportuno determinare il più probabile valore di mercato con riferimento ai valori rilevati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare

Si considera il valore medio della forchetta dei dati rilevati pari ad €/mq 565,00

#### Coefficienti correttivi del valore unitario

- Ubicazione, dotazione servizi, (frazione centrale, scarsa dotazione di servizi) 0,90
- Vetustà (25÷30 anni, qualità economica, stato manutenzione discreta) 0,85
- Edificio di buone caratteristiche costruttive 1,00
- Dotazione impianti (necessità d'intervento) 0,85
- Qualità energetica (classe energetica stimata G) 0,85

Coefficiente globale correttivo (0,90x0,85x1,00x0,85x0,85) = 0,553

**Valore unitario corretto** €/mq 565,00 x 0,553 = €/mq 312,44 → **€/mq 310,00**

#### Stima dell'immobile oggetto di pignoramento

Superficie commerciale determinata= mq. 147,22

€/mq. 310,00 x mq. 147,22 = € 45.638,20 → **€ 46.000,00**

#### **VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

IL VALORE DELLA QUOTA CORRISPONDE ALL'INTERO = **€ 46.000,00**



## SPESE E DECURTAZIONI

Come evidenziato nei punti precedenti della relazione sono state rilevate delle difformità sia edilizie-urbanistiche che catastali il cui costo è stato così stimato:

- Sanatoria edilizia ed opere	€ 10.000,00
- Aggiornamento catastale per difformità	€ 600,00
<b>Totale Spese in detrazione</b>	<b>€ 10.600,00</b>

Nella definizione del prezzo a base d'asta, in considerazione delle difficoltà che si ritiene possa incontrare la vendita dell'immobile, in riferimento:

- alla controversia civile in corso relativa all'utilizzo ed ai lavori eseguiti al piano primo;
- alle differenze che sussistono tra la vendita in libero mercato e l'espropriazione forzata;

si propone una decurtazione pari al 25% del valore stimato.

## VALORE DEL LOTTO

Nella determinazione del valore del lotto verranno detratte le spese condominiali a carico e la decurtazione per vendita all'asta.

**Valore stimato del bene costituente il lotto € 46.000,00**

Calcolo del prezzo proposto a base d'asta al netto di spese e decurtazione  
€ (46.000,00 - 10.600,00) - 25% = 26.550,00

**Prezzo proposto a base d'asta € 27.000,00**

## STATO CIVILE ED ANAGRAFE

L'esecutato risulta in proprietà dei beni come persona fisica.

Residenza anagrafica : [REDACTED]

Stato civile: coniugata in comunione dei beni  
con [REDACTED]



## ELENCO ALLEGATI

- 1 Documentazione fotografica
- 2 Visure attuali e storiche
- 3 Estratto di mappa ed individuazione beni
- 4 Planimetrie catastali
- 5 Piante fabbricato allo stato di fatto
- 6 Licenza edilizia e progetti del 15.12.1975
- 7 Autorizzazione edilizia ed estratti progetto del 12.04.1990
- 8 A.P.E.
- 9 Scheda sintetica
- 10 Certificato di residenza storica e stato civile
- 11 Estratto-riassunto atto di matrimonio
- 12 Copia atto d'acquisto
- 13 Copia atto introduttivo, atto di citazione e storico del fascicolo

