

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 373/2023

udienza 26/03/2025

G.E. Dott. Paola Torresan
C.T.U. Geom. Rafaele Gazzola

promossa da : [REDACTED] – P.iva [REDACTED]
con sede a Conegliano (TV) Via Alfieri n.1

Contro: **ESECUTATO**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fonte, il 07/03/2025

L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola



RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso in data 02/08/2024 per la stima di beni immobili di proprietà degli **ESECUTATO**, il sottoscritto Geom. Rafaele Gazzola con studio a Fonte in Via Belli n.33, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- immobili esclusi dalla perizia;
- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Il giorno 06/08/2024, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato in cancelleria la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 25/09/2024, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonte (Tv), ricevo copia dei documenti per accertare la regolarità urbanistica edilizia e della dichiarazione di abitabilità.

In data 10/12/2024 viene effettuato il sopralluogo con custode giudiziario dell'immobile.

Il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la perizia di stima dei beni.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione, il sottoscritto ritiene che l'immobile sia indivisibile , anche tenuto conto dell'eventuale possibilità di variazione della destinazione d'uso.

Lo scrivente relaziona sui beni che formano un' **unico lotto**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per la quota della piena proprietà gravata del diritto di abitazione vita natural durante in favore del coniuge del esecutato.

Comune di Fonte (Tv) Via G.Verdi n.5

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 540 sub.1 cat. F/1 cons. 822mq

Mn. 540 sub.2 cat. A/2, clas. 2 cons. 5 vani R.C. € 785,01

Mn. 540 sub.3 cat. C/6, clas. 3 cons. 19mq R.C. € 42,19

Si allega alla presente relazione le visure catastali, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa (**allegato 1** alla presente relazione).

CONFINI DEI BENI

L'area sulla quale insiste il fabbricato identificato al catasto terreni al Foglio n.7 Mn. 540 di cui fanno parte le porzioni in oggetto confina :

A Nord con mn.716 che identifica la strada via verdi , ad Est con mn.542 e 540 sub.9 e 6 altra proprietà , a Sud mn. 485, ad Ovest mn. 483.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive come derivanti dagli atti di provenienza, compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli accessori e parti comuni dell'intero fabbricato.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 01/08/1985 del Notaio GAGLIARDI ANTONIO di Castelfranco Veneto (TV) – rep.n.20809 e racc.n.2285



DITTA INTESTATARIA

ESECUTATO - Per la piena di proprietà gravata del diritto di abitazione vita natural durante in favore del coniuge del esecutato.

Comune di Fonte (Tv) Via G.Verdi n.5

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 540 sub.1 cat. F/1 cons. 822mq

Mn. 540 sub.2 cat. A/2, clas. 2 cons. 5 vani R.C. € 785,01

Mn. 540 sub.3 cat. C/6, clas. 3 cons. 19mq R.C. € 42,19

Si allega alla presente relazione atto di compravendita, (**allegato 2**).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla Ispezione Ipotecaria e dalla Certificazione Notarile, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso che gli immobili sopra descritti sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione NN 39223/9613 del 27/09/2004, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Novelli Elia da Montebelluna (TV) in data 31/08/2004 rep.n. 110498 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] sede MONTEBELLUNA (TV) C.F. [REDACTED]
[REDACTED] contro ESECUTATO importo capitale euro _____ importo totale euro _____ e durata 15 anni N.B. si precisa che sui beni ipotecati insiste il diritto di abitazione
- Trascrizione NN 42280/30442 del 15/11/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario Del Tribunale Di Treviso con sede in Trevi- so (TV) in data 08/10/2023 rep.n. 6337/2023 a favore di [REDACTED] sede CONEGLIANO (TV) C.F. [REDACTED] contro ESECUTATO

Immobili oggetto esecuzione in Comune di Fonte (Tv) Via G.Verdi n.5

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 540 sub.1 cat. F/1 cons. 822mq

Mn. 540 sub.2 cat. A/2, clas. 2 cons. 5 vani R.C. € 785,01



Mn. 540 sub.3 cat. C/6, clas. 3 cons. 19mq R.C. € 42,19

Si allega alla presente relazione, Ispezione ipotecaria , atto di pignoramento immobiliare **(allegato 3)**.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n.373/2023 NON ci sono interventi.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il presente lotto individua un'unità immobiliare residenziale di tipo bifamiliare, sita nel comune di Fonte in Via G.Verdi e via S.PioX , l'immobile si colloca in posizione collinare, a nord di Via Asolana Sp 248 meglio conosciuta come "*Schiavonesca-Marosticana*" .

L'unità oggetto di procedura risulta accessibile dalla via pubblica, immobile si sviluppa su tre piani , con accesso pedonale da via G.Verdi e accesso carraio da via S.Pio X

Comune di Fonte (Tv) Via G.Verdi n.5

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 540 sub.1 cat. F/1 cons. 822mq

Mn. 540 sub.2 cat. A/2, clas. 2 cons. 5 vani R.C. € 785,01

Mn. 540 sub.3 cat. C/6, clas. 3 cons. 19mq R.C. € 42,19 ,79

Descrizione generale dell'abitazione oggetto della presente

L'abitazione di cui all'oggetto del presente, insiste su un area scoperta di pertinenza esclusiva , utilizzata come area di manovra e parcheggio sul lato nord dell'accesso carraio e rampa di accesso interrato , mentre la restante area è giardino di uso esclusivo .

La struttura portante verticale è stata realizzata con struttura mista in calcestruzzo armato e muratura portante, la struttura orizzontale è costituita da solai in latero-cemento.

Il tetto è a due falde inclinate con solaio in latero cemento e manto in coppi con grondaie e pluviali in lamiera.

Le facciate perimetrali del fabbricato si presentano con finitura ad intonaco tradizionale.

L'ingresso principale della abitazione è sul lato sud attraverso il vialetto pedonale che conduce all'ingresso e alla zona giorno al piano terra.



La zona giorno si divide in due ambienti cucina di 16,32mq e soggiorno 28,46mq e un piccolo portico sul lato ovest di 7,24mq, dalla cucina si accede alla scala che mette comunicazione gli altri piani, scendendo alla prima rampa troviamo il bagno di 3,31mq e il garage 19,03mq e scendendo nella seconda rampa si accede all'interrato, il locale lavanderia di 15,65mq a seguire la cantina 27,72 e la centrale termica 6,61 mq.

Salendo le scala al piano primo troviamo la zona notte con tre camere e un bagno in ordine antiorario la prima camera matrimoniale di 17,72mq con affaccio a nord e accesso alla terrazza coperto che da lato ovest di 6,20mq posto sopra il portico del piano terra, a seguire la seconda camera di 13,69mq che sia faccia a sud, il bagno di 6,32mq e la terza camera 10,50mq che si affaccia a sud. Dal vano scala si può accedere al un piccolo ripostiglio di 4mq nel piano ammezzato.

L'abitazione al piano terra ha un altezza rilevata di 2,70ml, al piano primo di 2,68ml, mentre al piano interrato ha un altezza di 2,20ml il garage con doppia altezza 2,65ml e 3,95ml.

Il giardino dell'abitazione è identificato con il mn.540 sub.1 l'area è recintata ed è da uso esclusiva con una superficie di circa 822mq.

Descrizione delle finiture

Per quanto concerne le caratteristiche di manutenzione e finitura dell'immobile caratterizzato da finiture tipiche di fine anni'80 dell'epoca costruzione, le pavimentazioni dell'intero immobile sono prevalentemente in legno nella zona giorno e notte mentre i locali di servizio bagni e lavanderia sono piastrelle.

La porta d'ingresso e gli altri serramenti esterni finestre o porte sono in legno con vetro-camera e con le scuri esterni in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento, è costituito da caldaia a metano e da radiatori posti nei vari ambienti, le facciate esterne del fabbricato si presentano intonacate.

2) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE

I beni formanti il lotto unico sono in uno stato di conservazione scadente per lo stato di conservazione e manutenzione.

Nell'abitazione sono necessari interventi di straordinaria manutenzione alle pareti e i soffitti di tutti i locali sono da ridipingere sono presente evidenti distacchi del intonaco dovute ad infiltrazioni al piano interrato, la rampa di accesso garage è da ripristinare è totalmente deteriorata. Tutti gli impianti necessitano di una verifica tecnica e di sicurezza.



3) IMPIANTI

- impianto riscaldamento con caldaia a metano ;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario autonomo;
- impianto elettrico;
- impianto antenna televisiva;

4) SUPERFICIE COMMERCIALE

convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi art.13 Legge 27.07.1978 n° 392 :

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70⁽¹⁾;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46⁽¹⁾.

catasto fabbricati – foglio 7 Mn. 540 sub. 1-2-3		
Descrizione	Superficie x indice	Superf. Comm. m²
Piano Terra zona giorno (7,20x9,25)	66,60 m² x 1,00	66,60
Piano Primo zona notte (8,60x9,25)	79,55 m² x 1,00	79,55
Piano Interrato (7,20x10,50)	75,60 m² x 0,50	37,80
Garage (6,20x4,60)	28,52 m² x 0,50	14,26
Terrazzi e logge (1,20x1,00)+(7,20x1,00)+(7,20x1,00)	15,60 m² x 0,25	3,90
Totale Sup. com. m²		202,11



**ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO O
SE RISULTANO ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Immobili oggetto esecuzione in Comune di Fonte (Tv) Via G.Verdi n.5

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 540 sub.1	cat. F/1	cons. 822mq	
Mn. 540 sub.2	cat. A/2,	clas. 2	cons. 5 vani R.C. € 785,01
Mn. 540 sub.3	cat. C/6,	clas. 3	cons. 19mq R.C. € 42,19

Gli immobili oggetto dell'esecuzione è **occupato titolare del diritto di abitazione a vita** , dalle ricerche fatte presso l'agenzia delle Entrate di Treviso non risultano contratti di locazione in essere opponibili alla procedura .

Si allega alla presente relazione comunicazione agenzia delle entrate (**allegato 4**).

**ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O
ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Immobili oggetto esecuzione in Comune di Fonte (Tv) Via G.Verdi n.5

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 540 sub.1	cat. F/1	cons. 822mq	
Mn. 540 sub.2	cat. A/2,	clas. 2	cons. 5 vani R.C. € 785,01
Mn. 540 sub.3	cat. C/6,	clas. 3	cons. 19mq R.C. € 42,19

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare non fanno parte di un contesto condominiale e non ci sono pendenze di spese condominiali a carico degli immobili in oggetto.

**VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI
APPLICATIVE DELLA L. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

Immobili oggetto esecuzione in Comune di Fonte (Tv) Via G.Verdi n.5

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 540 sub.1	cat. F/1	cons. 822mq	
Mn. 540 sub.2	cat. A/2,	clas. 2	cons. 5 vani R.C. € 785,01
Mn. 540 sub.3	cat. C/6,	clas. 3	cons. 19mq R.C. € 42,19

A seguito di accesso atti agli archivi del Comune di Fonte il fabbricato e gli immobili in oggetto risulta essere stati costruiti a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:



- Conces. Edilizia n.84/80 del 08/04/1981 - costruzione bifamiliare ;
- Conces. Edilizia n.84/80/85 del 30/12/1985 - costruzione bifamiliare – Variante ;
- Agibilità n.84/80 del 22/01/1986 - alloggio Ovest ;
- Concessione Edilizia n.101/86 del 23/09/1986 - costruzione recinzione ;
- DIA prot.533 del 16/01/2002 - costruzione recinzione ;

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Si segnala che in sede del sopralluogo si sono riscontrate delle difformità urbanistico edilizie così come sono stati rappresentati nella planimetria catastali e negli elaborati di progetto in comune di Fonte gli immobili in oggetto alla presente.

Il piano terra dell'abitazione identificato con il mn.540 sub. 2 i locali cucina e soggiorno sono comunicanti da un'ampia apertura , nella planimetria catastali si segnala la rappresentazione di due finestre sul prospetto sud del soggiorno mentre grafici del progetto di variante e nel sopra luogo vi è un'ampia vetrata.

Si precisa che di quanto riscontro necessità di pratica edilizia in sanatoria e l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

All'unità immobiliare si accede da via S.PioX a nord dove insiste il cancello e ingresso carraio mentre a sud da via Verdi dove insiste in cancello pedonale e il vialetto di accesso.

Si evidenzia che il vialetto di accesso in sede di variazione catastale del 21/12/2001 pratica n. 423519 in atti dal 21/12/2001 frazionamento (n. 12666.1/2001) è stato identificato con il mn.540 sub.8 e censito con categ. F/1 di 23mq , trattasi di un'area scoperta stretta e lunga dove è stato realizzato un vialetto di accesso che costeggia le proprietà confinanti e collega abitazione con via Verdi.

Detto area è stato ricavata frazionando un pezzo di area scoperta dell'abitazione confinate in sede di vendita dell'immobile a terzi .

Detta proprietà non è stata colpita dal pignoramento. Il valore di detta porzione non è rilevato in quanto l'immobile colpito dalla procedura è accessibile da via S.Pio X.

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 5** alla presente relazione)



DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il Piano degli Interventi del Comune di Fonte classifica l'area in cui sorge il fabbricato è classificata **Zona TCP – Tessuti Consolidati Pianificati** definita della Norme Tecniche Operative del PI dal **Art.64 – Zone TCP**.

ARTICOLO 64 – TESSUTI CONSOLIDATI PIANIFICATI (TCP)

1. Questi Tessuti sono rinvenibili nelle parti di recente urbanizzazione realizzati attraverso PUA o altri strumenti di pianificazione urbanistica, all'interno delle quali sono presenti tutte le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici richiesti dalla legislazione vigente; sono quindi ambiti con edilizia recente, dove sono chiaramente leggibili le regole pianificatorie e di impianto.

Obiettivi

2. In quanto tessuti con edilizia “giovane” e dotata dei necessari servizi gli interventi dovranno essere finalizzati a:

- conservare il tessuto urbanistico;
- migliorare la qualità edilizia anche con edilizia a basso impianto ambientale e sostenibile;
- consolidamento e miglioramento funzionale del patrimonio edilizio;
- potenziamento del verde;
- arricchimento dell'arredo urbano, qualificazione degli spazi pubblici ed incentivazione della presenza di funzioni di interesse generale.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per Zone consolidate.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Sono consentiti i seguenti interventi:

d) nuova edificazione con utilizzazione dell'indice fondiario e della potenzialità fondiaria prevista nei PUA (piani attuativi);

e) aumento volumetrico degli edifici unifamiliari e bifamiliari per un massimo di 50 mc per adeguamento igienico-sanitario e funzionale in aggiunta al volume esistente alla data di adozione del PI, applicabile una sola volta, ad esclusione dei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento;

f) l'aumento degli indici edificatori e/o del volume esistente anche in aggiunta a quanto previsto alla lettera b), in applicazione di quanto previsto al successivo articolo 98 delle presenti NTO, nel rispetto degli altri parametri di zona.

5. I parametri edificatori e specifiche prescrizioni sono indicati nei tabulati di sottozona.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

6. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate.

Destinazioni d'uso

7. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, a2 (limitatamente ad alloggi protetti per anziani) b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 (con superficie di vendita Sv fino 1.500 mq), b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5



PROVENIENZA IN CAPO ESECUTATO

Premesso che: gli immobili oggetto della presente relazione sono gravati dal diritto di abitazione vita natural durante in favore del coniuge del esecutato

Si precisa che gli immobili Foglio 7 Particella 540 Subalterni 1, 2 e 3 insistono su area identificata al catasto terreni al Foglio 7 Particella 540.

Comune di Fonte (Tv) Via Verdi n.5

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 540 sub.1 cat. F/1 cons. 822mq

Mn. 540 sub.2 cat. A/2, clas. 2 cons. 5 vani R.C. € 785,01

Mn. 540 sub.3 cat. C/6, clas. 3 cons. 19mq R.C. € 42,19

Dalla certificazione notarile e dagli atti notarili si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

ATTO DI COMPRAVENDITA del 01/08/1985 del Notaio GAGLIARDI ANTONIO di Castelfranco Veneto (TV) – rep.n.20809 e racc.n.2285

(vedi allegato 2)



Criteri generali e valutazioni

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima potrà essere ricavato applicando il metodo classico della **stima comparativa** in cui si stabilisce il valore unitario parametrico (€/mq. per la superficie lorda commerciale dei fabbricati e dei terreni, oppure €/mc. per il volume lordo dei fabbricati, ecc.) dei beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti nella zona.

Successivamente si procederà, mediante criteri analitici comunemente impiegati nelle questioni estimative, all'adeguamento di questo prezzo alle condizioni di vetustà e di manutenzione dell'immobile da stimare.

I dati di riferimento che costituiscono la componente "oggettiva" della presente stima saranno desunti dalla fonte ufficiale costituita dalla banca dati (Tabella OMI, Borsino Immobiliare,) delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Treviso, agenzie immobiliari.

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.I., delle servitù attive e passive, con riferimento ai singoli lotti.

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive, manutenzione del fabbricato, ubicazione dello stesso, consistenza e tipologia dell'immobile, ai livelli di finitura e decoro, nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili, riferiti ad immobili di nuova costruzione di analoghe dimensioni.

L' applicazione indice di vetusta ai sensi art.20 Legge 27.07.1978 n° 392 in relazione all'età si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del valore di mercato stimato.

Tutto ciò premesso e considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente, assegna agli immobili il valore nel seguente modo:

Calcolo indice di vetusta dell'immobile

L'applicazione indice di vetusta ai sensi art.20 Legge 27.07.1978 n° 392 in relazione all'età si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Considerato anno di ristrutturazione e la data dell'agibilità del 02/10/2002 si determina un vetusta di 16 anni pari ad un indice di riduzione del 15,50%.

Calcolo dell'usufrutto vitalizio

Considerato che l'usufrutto vitalizio dura per tutta la vita dell'usufruttuario il suo valore è tanto più basso quanto più alta è l'età di chi gode di tale diritto.

Per effettuare il calcolo occorre prendere in considerazione l'età dell'usufruttuario (anni compiuti)



e verificare l'incidenza percentuale dei diritti di usufrutto e nuda proprietà con riferimento al valore della piena proprietà dell'immobile preso in considerazione. Il coefficiente si desume dalla tabella allegata al Testo Unico dell'imposta di registro D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 con riferimento all'attuale tasso di interesse legale dello 0,3% (come fissato dal D.M. 13 dicembre 2017 – in G.U. n. 292 del 15.12.2017 – in vigore dal 1° gennaio 2018). (**Allegato 9** alla presente relazione).

Esecutato in sede di atto di compravendita in data 01/08/1985 repertorio n. 20809 del Notaio Gagliardi Antonio di Castelfranco Veneto; riserva a favore del coniuge il sig. _____ nato a _____ il 08/08/1952, il diritto di abitazione vita natural durante sull'immobile compravenduto.

Eta' Habitor da 70 a 72 diritto abitazione pari al 37,50 % del valore dell'immobile.

ESECUTATO quota piena di proprietà gravata dal diritto di abitazione

Immobili oggetto esecuzione in Comune di Fonte (Tv) Via Verdi n.5

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 540 sub.1 cat. F/1 cons. 822mq

Mn. 540 sub.2 cat. A/2, clas. 2 cons. 5 vani R.C. € 785,01

Mn. 540 sub.3 cat. C/6, clas. 3 cons. 19mq R.C. € 42,19

catasto fabbricati – foglio 7 Mn. 540 sub. 1-2-3			
Sup. comm. mq	Euro al mq	Indice di vetusta 40 anni	Valore di mercato
202,11	€ 1.100,00	-0,73%	€ 162.294,33
Valore di Mercato intera proprietà			€ 162.294,33

Penalità' dell'immobile	
Manutenzione pareti interne risanamento intonaco e opere di pittura	-€ 4.000,00
Manutenzione serramenti esterni	-€ 3.000,00
Verifiche e manutenzione impianto termico idrico-sanitario	-€ 1.000,00
Verifiche e manutenzione impianto elettrico	-€ 1.000,00
Spese tecniche sanatoria edilizia e aggiornamento planimetria catastale	-€ 4.000,00
Spese demolizioni e rifacimento pavimento rampa accesso garage	-€ 8.000,00
Totale spese manutenzioni e sanatoria	-€ 21.000,00
Valore di Mercato dedotto delle penalità	€ 141.294,33



Calcolo di diritto di abitazione			
Valore di mercato della proprietà	Eta' Habitor da 70 a 72	Valore diritto abitazione	Valore proprietà dedotto del valore del diritto di abitazione
€ 141.294,33	37,50%	-€ 52.985,37	€ 88.308,96

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto al quella di libero mercato, per l'assenza delle garanzie per vizi del bene venduto.

VALORE DI MERCATO	€ 162.294,33
penalità' dell'immobile da dedurre	-€ 21.000,00
Valore del diritto abitazione da dedurre	-€ 52.985,37
VALORE BASE	€ 88.308,96

che si arrotonda a **€ 88.000,00** (ottantaottomila/00).



Allegati:

- | | |
|-------------------|--|
| Allegato 1 | Estratto di mappa, visure catastali, planimetrie catastali ; |
| Allegato 2 | Atto di provenienza ; |
| Allegato 3 | Certificazione ipotecaria, Atto di pignoramento immobiliare ; |
| Allegato 4 | Lettera Agenzia entrate ; |
| Allegato 5 | Autorizzazioni edilizie, grafici autorizzati ; |
| Allegato 6 | Estratto PI e Norme Tecniche Operative ; |
| Allegato 7 | Documentazione fotografica dei beni ; |
| Allegato 8 | Scheda sintetica ; |
| Allegato 9 | cd-rom elaborato peritale con allegati ; |

Fonte, il 07/03/2025

**L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola**

