

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

“MOBILIFICIO S.G.A. DI SECH GIUSEPPE & C. SAS”

con sede in Sernaglia della Battaglia Via Belvedere 39

SENTENZA N. 143/2023

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 88/2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LUCIO MUNARO

CURATORE: RAG. MICHELETTO ROBERTA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI SITI
IN SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)

Treviso, 28/03/2024

Il perito stimatore
Ing. Stefano Grando



Sommario

1	Premessa.....	3
2	Suddivisione in lotti	4
3	LOTTO 1 – CAPANNONE.....	4
3.1	Descrizione generale del bene.....	4
3.2	Inserimento Urbanistico e Regolarità edilizia.....	8
3.3	Identificazione catastale	11
3.4	Confini	12
3.5	Proprietà e provenienza.....	13
3.6	Formalità pregiudizievoli.....	13
3.7	Disponibilità	14
3.7.1	Subalterno 9.....	14
3.7.2	Subalterno 11.....	15
3.8	Considerazioni sui metodi di valutazione	17
3.9	Stima del valore	20
4	LOTTO 2 – USUFRUTTO ABITAZIONE.....	22
4.1	Definizione di “cessione diritto di usufrutto”	22
4.2	Descrizione generale del bene.....	23
4.3	Inserimento urbanistico e regolarità edilizia	25
4.4	Identificazione catastale	27
4.5	Confini	28
4.6	Proprietà e Provenienza.....	28
4.7	Formalità pregiudizievoli.....	28
4.8	Disponibilità	28
4.9	Considerazioni sui metodi di valutazione	29
4.10	Stima del Valore	30
5	Conclusioni.....	31
6	Allegati	32

1 Premessa

A seguito di incarico ricevuto in data 05/10/2023 da rag. Micheletto Roberta, in qualità di curatore della procedura in epigrafe, il sottoscritto Ing. Stefano Grando di Treviso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri Treviso al n.A2538 e all'albo dei CTU del Tribunale di Treviso al n. 763, ha proceduto alla valutazione dei beni appresi alla liquidazione giudiziale della ditta in oggetto.

La perizia riguarderà le seguenti proprietà intestate:

- Immobile Capannone sito in via Della Sega 5-7 e terreni adiacenti a Sernaglia (loc. Fontigo);
- Immobile Abitazione (usufrutto 1/3 intestato al legale rappresentante della ditta in liquidazione) in via Belvedere 39 a Sernaglia (loc. Falzè).

Con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica per la verifica della congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati è stato necessario effettuare:

- Visure telematiche presso l'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie relative agli immobili, per la verifica dello stato di fatto della situazione catastale;
- Visure telematiche presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica e lo sviluppo delle note di trascrizione ed iscrizione;
- Accesso agli atti presso il Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) in data 18/01/2024 per verificare la documentazione inerente alle pratiche edilizie oggetto delle concessioni e permessi di costruire e dell'agibilità delle unità immobiliare;
- due sopralluoghi in via Della Sega (in data 29/11/2023) alla presenza del curatore e del legale rappresentante della società e in via Belvedere in data 22/02/2024 alla presenza del sig. Sech Giuseppe, per verificare lo stato di fatto dei luoghi.

In conclusione alle verifiche espletate ed alle informazioni raccolte vengono di seguito riportate le considerazioni in ordine alla valutazione degli immobili siti in comune di Sernaglia della Battaglia (TV).

2 Suddivisione in lotti

I beni immobili oggetto di stima sono suddivisi in n. 2 lotti:

1. Un capannone ad uso artigianale suddiviso in due unità, catastalmente individuate (subalterni 9 e 11), sito in via Della Sega 5-7 in località Fontigo, Sernaglia della Battaglia (TV).
2. Un'abitazione con ampia corte annessa, di cui il legale rappresentante della ditta in liquidazione detiene 1/3 dell'usufrutto, sita in via Belvedere 39 in località Falzè di Piave, Sernaglia della Battaglia (TV).

3 LOTTO 1 – CAPANNONE

3.1 Descrizione generale del bene

Il bene immobile oggetto di stima è un fabbricato a destinazione artigianale sito in via della Sega civico 5 (sub. 9) e civico 7 (sub 11), in località Fontigo, frazione del comune di Sernaglia della Battaglia.

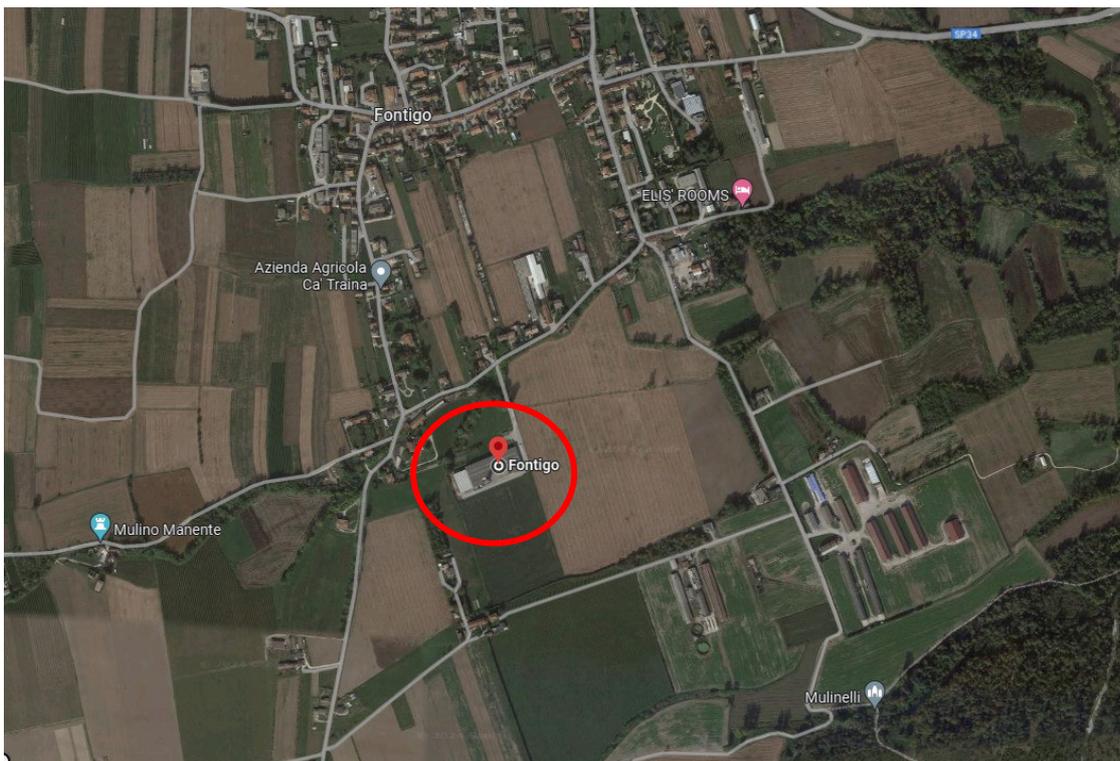


Foto 1 - Ortofoto di inquadramento territoriale

La via fa parte di un contesto artigianale industriale rarefatto, compreso in una zona agricola, ed è posta a circa 2,5km dal centro di Sernaglia.

La viabilità di accesso è una stradina privata asfaltata, tra due filari di alberature, che misura poco più di 150m, posta tra lotti agricoli.

Il fabbricato è, come detto, suddiviso in due unità, più una in adiacenza ad ovest, di altrui proprietà.



Foto 2 – Ingrandimento area artigianale su zona agricola

Il capannone è costituito da una superficie in pianta a “C” con corpo principale di larghezza pari a circa 32m (suddivisa in due campate) e lunghezza di 100m (suddivisa in 10 campate da 1m ciascuna); sul prospetto sud due corpi da 8m per 20m fuoriescono dall’allineamento della facciata, ponendosi simmetricamente ai fianchi.

La maggior parte della superficie è ad uso magazzino / laboratorio artigianale, inoltre sono presenti dei corpi interni a due piani dove si localizzano gli spogliatoi e i servizi (al piano terra) e gli uffici (al piano primo).

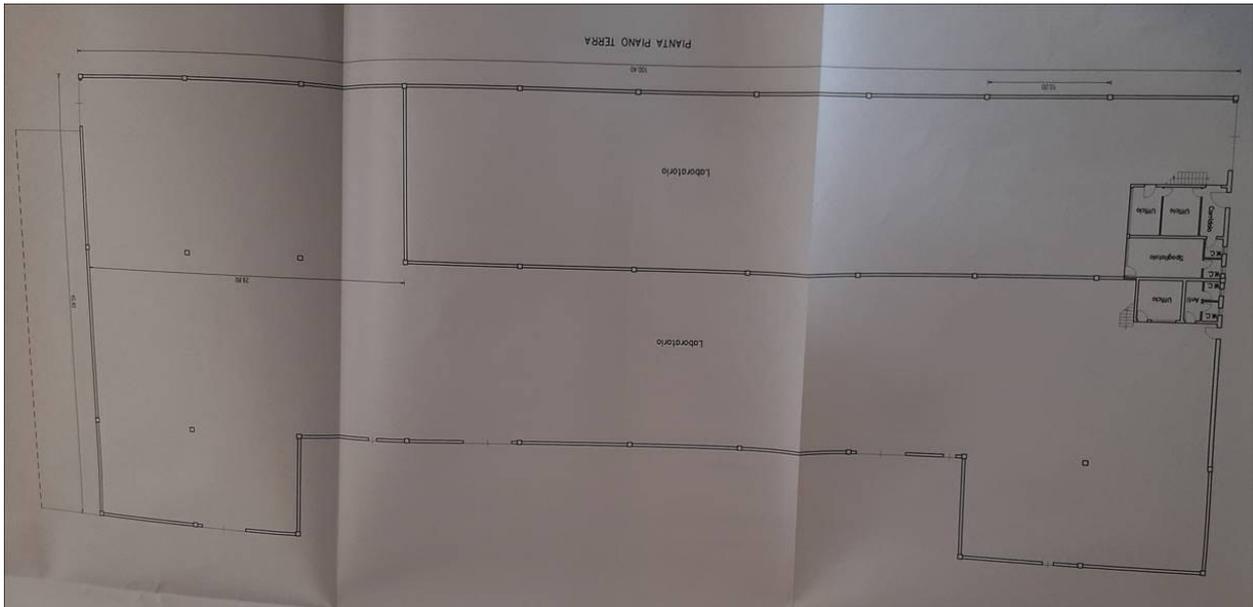


Foto 3 – Planimetria progetto DIA 2002 (mancano solo i servizi posti nell'angolo a sud)

Sull'asse mediano del corpo principale sussiste la suddivisione tra le due unità (v. foto 3):

- L'unità Nord è il sub. 9, che occupa una superficie lorda di 16,2m x 70m (1x7 campate), per una superficie lorda di circa 1.134mq al piano terra – comprensiva di 56mq lordi dedicati a spogliatoi e servizi igienici a est – e 56 mq lordi di locali uffici e archivi al piano primo, sopra gli spogliatoi. All'esterno (sub. 10) è presente una corte esclusiva di 550 mq, posta sul fronte est.
- L'unità Sud è il sub. 11 e comprende tutta la superficie rimanente, quantificabile in circa 2.430mq lordi al piano terra – comprensivi di 7 mq di servizi igienici a sud e di 25 mq lordi dedicati a spogliatoi e servizi igienici a est – e 25 mq lordi di locali uffici e archivi al piano primo, sopra gli spogliatoi. All'esterno (sub. 12) è presente una corte esclusiva di 1.111 mq, posta sul fronte sud.

Per quanto desumibile dalla denuncia opere in c.a. del 1976, le fondazioni sono in calcestruzzo armato, le strutture portanti sono in c.a., le murature perimetrali in bimattone spessore 26cm, coperture a shed in acciaio, grecati.

Le partizioni interne sono realizzate con elementi in calcestruzzo cellulare tipo "gas-beton", semplicemente intonacati. L'illuminazione naturale è fornita da una fascia di shed in

policarbonato, baricentrica rispetto ad ogni campata, disposta sul lato lungo del fabbricato, oltre alle ampie superfici finestrate perimetrali.

L'altezza interna dei locali è di 6,45m.

All'esterno sono presenti spazi dedicati alla viabilità dei mezzi a nord e a sud (tutti contraddistinti dalla particella 777).

A nord completa la proprietà un lotto a destinazione agricola (circa 2.670mq).

A est, in adiacenza al fabbricato, è presente una cabina ENEL di proprietà dell'Ente, a servizio dell'immobile.

Per quanto riguarda le finiture interne il capannone presenta una pavimentazione realizzata in cemento che solo in pochi punti risulta degradata, ma oggetto di semplice manutenzione.

I locali spogliatoi e uffici sono di più recente realizzazione: si segnala che la scala di collegamento agli uffici del piano primo del sub. 11 è in legno, e andrebbe sistemata nel parapetto, che ha pochi montanti e risulta pertanto non a norma con il Testo Unico Sicurezza.

La scala del sub. 9 invece è realizzata in calcestruzzo con parapetti in acciaio.

I serramenti del corpo "direzionale" sono in legno (porte) e in alluminio (finestrature).

Dal sopralluogo effettuato si segnala che le due unità sub. 9 e sub. 11 sono fisicamente separate da una muratura in gasbeton che però arriva solo fino a metà altezza (circa 3,20m). La restante partizione è realizzata con dei teli impermeabili non sempre fissati adeguatamente su una buona metà del perimetro, e da telai da cartongesso con singola lastra interna sulla restante parte.

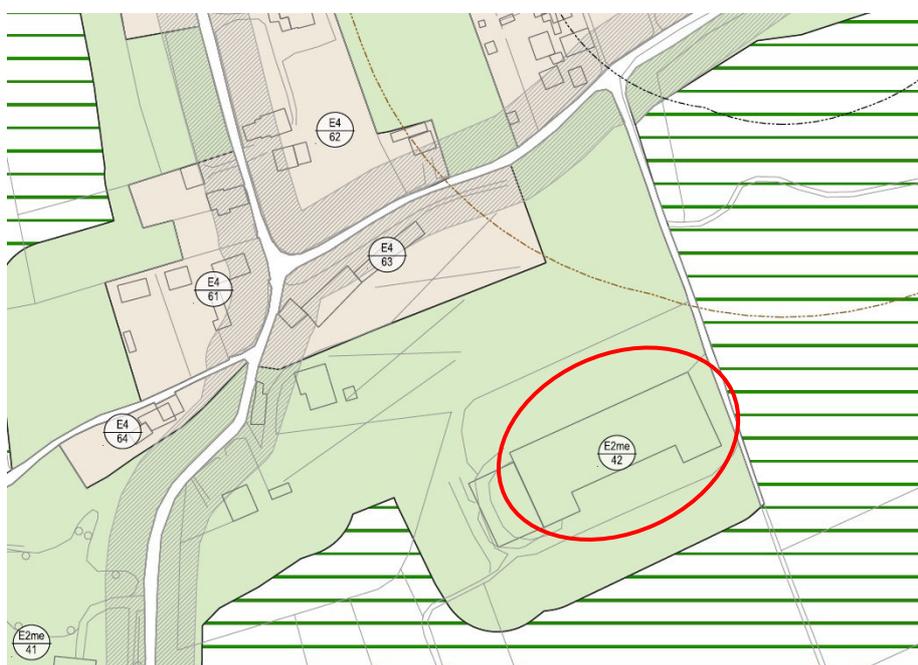
Si dovrà tenerne conto perché prima di potervi instaurare un'attività dovranno essere schermate efficacemente le partizioni mancanti, con elementi in cartongesso a struttura irrigidita o altro materiale adeguato.

Gli impianti e i quadri elettrici esistenti sembrerebbero adatti ad un tipo di attività con uso di macchinari di una certa potenza e sono in parte di recente realizzazione, e anche se ne va verificata la messa in sicurezza.

La ditta proprietaria ad oggi ha sempre svolto attività a basso rischio e pertanto il capannone non è stato oggetto di rilasci di certificati prevenzione incendi dei Vigili del Fuoco per le attività svolte.

3.2 Inserimento Urbanistico e Regolarità edilizia

La superficie sulla quale insiste la proprietà immobiliare è classificata dal vigente P.I. come z.t.o. E2me “Fascia di Miglioramento ecologico”, regolata dall’art. 28 delle Norme Tecniche Operative del P.I.: “E2 – Zone Agricolo-Produttive” che definisce: <<Sono aree di primaria importanza sia per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all’estensione, composizione e localizzazione dei terreni, sia per il loro contributo al ripristino e mantenimento dell’assetto idraulico.>>



Estratto PI -Tav. 3.2. Fontigo

In particolare, si cita <<Il PI, in conformità ed attuazione dell’art. 44 “Rete ecologica”, del PAT e dell’omologo art. 30 del PATI, individua quali Zone E di miglioramento ecologico (Eme) le fasce periurbane di miglioramento ecologico, di larghezza minima di metri 50 e variabile a seconda della morfologia del territorio, intese alla salvaguardia della biodiversità agricola e ordinaria e delle dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile del territorio comunale.>>

A titolo di precisazione si segnala che la destinazione artigianale del fabbricato, che deriva dai titoli edilizi acquisiti, risulta attualmente impropria rispetto alle indicazioni del Piano Interventi Comunale.

La zona non ha vincoli ai sensi del Dlgs 42/2004 fasce di rispetto fluviali.

La costruzione dell'intero complesso è stata eseguita in forza delle seguenti istanze edilizie (allegato 3):

- a) Licenza Edilizia n. 2388/76 – istanza prot. 1245 del 25/03/1976 - per la realizzazione di un capannone per allevamento avicolo con silos per granaglie completamente interrato (sagoma fabbricato a C di 100m x 30m con rientranza centrale di 60m x 10m, e piano primo su una delle due parti laterali);
- b) Licenza Edilizia n. 145/77 – istanza prot. 2132 del 26/05/1977 – per la realizzazione di un ampliamento a nord (rettangolo di dimensioni 100m x 10m);
- c) Concessione in sanatoria n. 780/86 depositata in data 30/03/1988 e rilasciata in data 06/08/1991 - a seguito presentazione richiesta di Condono Edilizio n. 44/86 prot. 2874 del 17/04/1986 - per cambio destinazione d'uso da agricolo ad artigianale (per una porzione di fabbricato da 100m x 30m);
- d) *Pratica Edilizia n. 160/86 non concessionata – istanza prot. 8082 del 02/12/1986 – per la realizzazione di modifiche interne e suddivisione del capannone in tre unità con tramezzature (annullata per sanatoria di cui punto c) in corso);*
- e) *Pratica Edilizia n. 155/91 non concessionata – istanza prot. 4023 del 22/07/1991 – per ampliamento di fabbricato (annullata per sanatoria di cui punto c) in corso);*
- f) Concessione Edilizia n. 113/92 – istanza prot. 3379 del 24/04/1992 – per ampliamento attività produttiva – (unità in adiacenza ad ovest da 26,45m x 35,50m + ampliamento parte centrale poi non realizzata);
- g) Concessione Edilizia n. 206/93 – istanza prot. 7871 del 21/09/1993 – per variante con diminuzione di volume rispetto a C.E. n. 113/92 (unità definitiva in adiacenza ad ovest da 26,45m x 40,00m);
- h) Concessione n. 93/95 rilasciata ad ENEL per realizzazione Cabina trasformazione in adiacenza al fabbricato - istanza prot. 3433 del 13/04/1995;
- i) Denuncia Inizio Attività pratica PA202185 – prot. 12886 del 01/10/2002 – per demolizione di parete interna divisoria tra due unità immobiliari e la costruzione di una nuova parete;

- j) *Denuncia Inizio Attività prat. PA2003/176 – prot. 14566 del 30/10/2003 – per realizzazione nuova recinzione esterna e cappotto isolamento termico.*
Risulta presentato inizio lavori ma non il certificato di fine lavori – Pratica archiviata
- k) Denuncia Inizio Attività prat. PA204153 – prot. 12993 del 05/10/2004 – per realizzazione nuova recinzione sul prospetto Nord; *(nota: non visionata con accesso atti)*
- l) Denuncia Inizio Attività prat. PA2006/094 – prot. 8808 del 22/06/2006 – per la realizzazione di adeguamento igienico sanitario con realizzazione di un locale servizi igienici interno con doccia interna, demolizione di alcune pareti interne, ricavo di due fori portone sul prospetto Nord; realizzazione di imhoff con subirrigazione secondo prescrizione Ulss.
Con prot. 11051 del 16/09/2013 si dichiara che i lavori siano stati parzialmente completati in data 30/05/2009 (portoni e locale wc interno), stralciando la demolizione di parete interna, e dichiarando che non comportano variazioni catastali;
- m) Denuncia Inizio Attività prat. PA2007/076 – prot. 8056 del 15/06/2007 – per lavori di sistemazione zona di carico con protezione mobile copri/scorri e completamento e variante prat. 204153 per completamento nuova recinzione estendendola ai prospetti Est e Sud
Con prot. 11052 del 16/09/2013 si dichiara che i lavori sono stati completati in data 30/05/2010 e che non comportano variazioni catastali;
- n) Certificato di Agibilità relativo alla pratica PA202185 del 2002 (suddivisione dell’immobile in due subalterni) rilasciato in data 01/10/2013 (immobili sub. 9 civico 5 unità “Nord”- sub. 11 civico 7 unità “Sud”) per locali ad uso artigianale ed accessori.

Dal sopralluogo si è appurato che la planimetria della suddivisione del capannone nei due subalterni interni corretta è quella relativa alla DIA pratica PA202185 del 2002 (coincidente con la planimetria catastale), ma sono presenti anche i servizi igienici a sud-ovest realizzati con la pratica DIA PA2006/094 del 2006 nel sub. 11. La planimetria del 2006 non coincide con l’esistente per via della parete divisoria tra le unità che avrebbe dovuto essere demolita ma ciò non è stato fatto.

I due subalterni risultano attualmente separati da pareti in gas beton alte solo fino a metà altezza, mentre la partizione verticale fino alla copertura è costituita solo da alcuni nylon fissati alle estremità e non in tutte le campate.

Di fatto anche se non ci sono delle porte di comunicazione diretta tra i due subalterni, due tipologie di attività differenti dovrebbero essere separate in maniera più netta, anche senza la necessità della compartimentazione antincendio.

Non sono state reperite documentazioni o certificazioni in merito all'impiantistica elettrica, anche se i quadri elettrici sembrano essere stati realizzati non più di una decina di anni fa.

Per l'agibilità dei due locali è valida quella del 2002 rilasciata nel 2013.

Insieme alla stessa è allegata l'autorizzazione allo scarico. Nel progetto dello scarico è previsto che le acque saponate raccolte dagli spogliatoi siano convogliate su una condensa-grassi in comune ai due subalterni e le acque nere dei servizi igienici siano convogliate su una vasca Imhoff comune tra i due subalterni. Una volta trattate tutte le acque vengono inviate ad un impianto di subirrigazione, posto ad est.

I servizi igienici a sud prevedono Imhoff e subirrigazione dedicata (pratica DIA 2006).

L'edificio risulta quasi del tutto conforme a quanto concesso in precedenza, ma va corretto quanto dichiarato nella DIA del 2006, in quanto non si è proceduto con la demolizione della partizione tra le due unità; pertanto, la situazione di suddivisione nei due subalterni è quella correttamente rappresentata nelle planimetrie catastali e nella DIA del 2002, oggetto dell'agibilità.

3.3 Identificazione catastale

L'immobile sopra individuato e i terreni adiacenti di proprietà sono attualmente così censiti e suddivisi presso l'Agenzia delle Entrate (vedi allegati n. 1 e 2 - Documentazione catastale):

Intestazione catastale: MOBILIFICIO S.G.A DI SECH GIUSEPPE & C. S.A.S. c.f.: 00667560262

Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Catasto Fabbricati:

- Sezione B, Foglio 3, Particella 472, sub. 9 unito sub. 10 - cat. D/1 – rendita € 3.456,00 - VIA DELLA SEGA Piano T-1 - partizione del capannone a sud;
- Sezione B, Foglio 3, Particella 472, sub. 11 unito Sub. 12 - cat. D/1 – rendita € 7.474,00 - VIA DELLA SEGA Piano T-1 - partizione del capannone a nord;

- Sezione B, Foglio 3, Particella 777, sub. 3 - cat. F/1 - Consistenza 602 mq – rendita € 0 - partizione di corsia di accesso a sud;
- Sezione B, Foglio 3, Particella 777, sub. 4 - cat. F/1 - Consistenza 57 mq – rendita € 0 – corsia di accesso a sud (angolo con viabilità esterna);
- Sezione B, Foglio 3, Particella 777, sub. 5 - cat. F/1 - Consistenza 708 mq – rendita € 0 – partizione scoperta a nord-ovest;
- Sezione B, Foglio 3, Particella 777, sub. 6 - cat. F/1 - Consistenza 66 mq – rendita € 0 – corsia di accesso a nord;

Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Catasto Terreni:

- Foglio 10, Particella 814 - Seminativo - Consistenza 2.669 mq – reddito dominicale € 13,10 – reddito agrario € 9,65 – terreno a nord;
- Foglio 10, Particella 871 - Prato - Consistenza 373 mq – reddito dominicale € 1,54 – reddito agrario € 1,16 – viabilità esterna a nord;
- Foglio 10, Particella 475 – Seminativo arborato - Consistenza 475 mq – reddito dominicale € 0,46 – reddito agrario € 0,42 – viabilità esterna fronte particella 814.

3.4 Confini

Il fabbricato (particella 472) confina a ovest con partizione di fabbricato in adiacenza costituita dalla particella 777 sub. 7 di altrui proprietà; la corsia di accesso a sud confina con dei terreni agricoli (particelle 473 e 474); la viabilità di proprietà arriva fino alla mezzeria, e confina con la metà di viabilità di altrui proprietà a est (particelle 477, 335).

Il campo (particella 814) confina con le seguenti particelle in senso antiorario partendo da ovest: 813, 233, 279 e 335.

Il tratto di viabilità isolato (particella 871) confina con la viabilità di via della Sega a nord, con il mappale 192 a est, con un fosso demaniale a sud e con il mappale 870 a ovest.

3.5 Proprietà e provenienza

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso risulta che il bene sopra descritto è intestato alla società in liquidazione e ad essa è pervenuto mediante i seguenti atti di compravendita:

- in data 15/04/2003 rep.n. 98526 del dott. Bevilacqua Gian Luigi, notaio in Pieve di Soligo, trascritto in data 08/05/2003 (reg. part. 12265 / reg. gen. 18029);
(relativo all'attuale part. 472 sub. 11-12, in origine part. 777 sub. 3)
- in data 17/06/2004 rep.n. 55205 raccolta 11564 del dott. Bevilacqua Gian Luigi, notaio in Pieve di Soligo, trascritto in data 23/06/2004 (reg. part. 16820 / reg. gen. 26101);
(relativo all'attuale part. 472 sub. 9-10, in origine part. 777 sub.4-5)
- in data 11/04/2007 rep.n. 29475 raccolta 6859 del dott. Brescancin Licia, notaio in Pieve di Soligo, trascritto in data 26/04/2007 (reg. part. 11380 / reg. gen. 19840);
(relativo all'attuale part. 871)
- in data 11/04/2007 rep.n. 29475 raccolta 6859 del dott. Brescancin Licia, notaio in Pieve di Soligo, trascritto in data 26/04/2007 (reg. part. 11381 / reg. gen. 19841);
(relativo all'attuale part. 814-475)
- in data 05/06/2008 rep.n. 59717 raccolta 14918 del dott. Ferretto Lorenzo, notaio in Treviso, trascritto in data 23/06/2008 (reg. part. 15425 / reg. gen. 24485);
(relativo all'attuale part. 777 sub. 6, in origine part. 777 sub.1-2).

3.6 Formalità pregiudizievoli

Dalle visure telematiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Treviso in data 19/10/2023 e 19/02/2024 risultano le seguenti iscrizioni:

- Ipoteca volontaria per complessivi € 828.000,00 a favore di "Veneto Banca Società cooperativa per azioni a r.l.", derivante da concessione a garanzia di finanziamento a rogito notaio Bevilacqua Gian Luigi di Pieve di Soligo in data 15/04/2003 ai nn. rep. 98527, trascritta il 08/05/2003 al reg. part. 4154 - reg. gen. 18030;

- Surroga ai sensi dell'art. 8, comma 2, del d.l. 7/2007 dell'ipoteca precedente a favore di "VENETO BANCA S.P.A.", a rogito notaio Ferretto di Treviso in data 18/03/2010 ai nn. rep. 61264/16254, trascritta il 02/04/2010 al reg. part. 1884 - reg. gen. 11533;
- Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione da parte di Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo in data 07/06/2022 ai nn. rep. 3759/11322, iscritta il 09/06/2022 al reg. part. 4691 - reg. gen. 32723;
- Sentenza di liquidazione Giudiziale n. rep. 88/2023 del 28/09/2023 del Tribunale di Treviso, trascritta in data 23/10/2023 al reg. gen. 38846 - reg. part. 27980, a favore della "Massa dei creditori Della Liquidazione Giudiziale Del Mobilificio S.G.A. Di Sech Giuseppe & C. Sas E Di Sech Giuseppe Romano".

3.7 Disponibilità

3.7.1 Subalterno 9

Attualmente per la porzione immobiliare indicata catastalmente al NCEU Sez. B Foglio 3 Particella 472 Sub 9, civico 5, definita "unità Nord" è stato stipulato contratto di locazione tra la ditta in liquidazione e la società "Cartonarredo sas di Breda Maria Cristina & C." con decorrenza dal 01/08/2017 per 6 annualità e tacito rinnovo – attivato – per ulteriori 6 anni.

- Contratto registrato a Conegliano in data 11/08/2017 al n. 3293 (Allegato 5);
- In data 14/08/2023 il sistema informato dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 23081418440151589 – 000001 con proroga del contratto fino alla data 31/07/2029.

Il canone è stato stabilito in € 500,00 mensili più iva, pari a € 6.000,00 annui; lo stesso sarà aggiornato annualmente ed automaticamente a decorrere dal 2° anno di un importo pari al 75% della variazione indici ISTAT (art. 7).

I locali possono essere utilizzati con destinazione d'uso artigianale o industriale (art. 1) compreso l'uso promiscuo del piazzale antistante il lato est fino ai servizi e il lato nord-ovest con accesso alle tettoie del luogo compressori (art. 10).

Nel caso l'attività sia tra quelle soggette ai controlli dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.P.R. 151/2011, il conduttore dovrà ottenere il Certificato Prevenzioni Incendi sull'immobile in questione e comunicarlo (art. 2). Attualmente il conduttore non ha presentato richiesta di nessun CPI per l'attività svolta.

Il locatore ha dichiarato che l'impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice risultano conformi alla normativa e che l'immobile sia sprovvisto di impianto di riscaldamento (art. 13).

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, esiste un deposito cauzionale di € 1.500,00 che dovrà essere restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile.

Nota: Si segnala pertanto che il compratore, subentrando come locatario nei diritti e doveri, potrà disporre dei canoni di affitto, ma dovrà anche restituire la quota del deposito cauzionale.

Non è stato fornito certificato di prestazione energetica, ma sicuramente lo stesso dev'essere stato allegato al contratto di locazione del 2017.

Vista l'età del fabbricato è presumibile che la classe energetica attribuibile sia la più bassa (classe G).

Nel corso del sopralluogo è stata verificata la presenza della ditta che utilizza il luogo come deposito temporaneo di cartoni imballati, pronti per successive lavorazioni, che (per quanto comunicato allo scrivente dal conduttore) vengono ad essere ricomposti per la realizzazione di strutture espositive in cartone, ma la cui lavorazione non avviene all'interno dell'unità sub. 9 in questione. Nel corso del sopralluogo non è stata riscontrata presenza di macchinari.

3.7.2 Subalterno 11

Attualmente per la porzione immobiliare indicata catastalmente al NCEU Sez. B Foglio 3 Particella 472 Sub 11, definita "unità Sud", risulta sfitta e libera da macchinari.

L'unità immobiliare non è allo stato dell'arte immediatamente abitabile, poichè devono essere riallacciate le utenze elettriche e dell'acqua, oltre a delle opere di manutenzione ordinaria.

Lo stato manutentivo all'interno dei locali è un po' carente, essendo stata dismessa un'attività commerciale da un paio di anni.

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo le fasce shed in policarbonato risultano in alcuni tratti "cotte" dall'irraggiamento solare e andrebbero sostituite, anche se non sono state riscontrate palesi segni di passate infiltrazioni, né sono state comunicate allo scrivente per il passato.

L'impiantistica di illuminazione artificiale (neon) risulta datata e andrebbe completamente mantenuta o sostituita con un impianto più efficiente.

In alcuni punti sono ancora appese le tubazioni in acciaio della precedente attività (probabilmente tubazioni di aspirazione) con tiranti in filo di ferro, di cui andrebbe verificata la sicurezza, in quanto non più collegate ai macchinari, già precedentemente scollegati e smaltiti.

All'interno del capannone sono presenti delle strutture di soppalco costituite da putrelle in acciaio piastrate a terra, e parapettate (non in tutti i punti) sui fianchi.

Tali strutture non sono state dichiarate nelle pratiche edilizie, e andrebbero verificate prima dell'utilizzo, seppur si trovino in buone condizioni.

Sono presenti anche dei soppalchi "temporanei" costituiti da tubi per ponteggi con tavolati orizzontali in materiale "osb", non adatte in termini di sicurezza lavorativa, che andranno smontate e spostate.

"L'unità Sud – sub.11" non è attualmente interessata da contratti di locazione, per cui si ritiene libera.

L'unità immobiliare appare priva, per quanto noto allo scrivente, di certificato di prestazione energetica (in quanto non esibito). Vista l'età del fabbricato è presumibile che la classe energetica attribuibile sia la più bassa (classe G).

3.8 Considerazioni sui metodi di valutazione

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione; in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il metodo del più probabile valore di mercato, considerando dell'immobile, l'ubicazione, la vetustà, la qualità delle finiture, la potenzialità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

Le informazioni dei valori di mercato sono state raccolte confrontando i dati degli operatori locali con i valori della banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al periodo di osservazione del primo semestre 2023; i dati raccolti sono stati interpolati per determinare il parametro da adottare per la valutazione dell'immobile in esame. Il parametro di riferimento assunto per la stima è il metro quadrato lordo.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: TREVISO

Comune: SERNAGLIA D BATTAGLIA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE FONTIGO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Capannoni industriali	OTTIMO	310	360	L	1,6	2,1
Capannoni tipici	OTTIMO	270	310	L	1,4	1,9
Laboratori	OTTIMO	340	390	L	1,9	2,3

Il valore che si può desumere è di 310 €/mq per la vendita di capannoni di recente realizzazione, con stato conservativo definito ottimo.

Per la medesima tipologia, il valore di locazione si assume pari a 1,4 €/mq a mensilità.

Nel caso specifico l'immobile non è in ottime condizioni, ma possiamo definirle sufficienti per consentire una vendita e una locazione senza necessità di eccessivi investimenti per la manutenzione.

Attualmente per il subalterno 9 il contratto di locazione pattuito è di 500 €/mq x 1.190 mq lordi cioè circa 0,42 €/mq a mensilità. Il valore è da ritenersi congruo per le condizioni dell'immobile.

Per la vendita si è fatto riferimento anche alle proposte immobiliari di costruzioni con medesime caratteristiche nelle aree produttive del Comune di Sernaglia della Battaglia, e con caratteristiche peculiari confrontabili, di cui si riportano alcuni riscontri significativi esito della ricerca condotta:

Offerta 1:

*CAPANNONE ARTIGIANALE Falzè - Sernaglia della Battaglia
vendesì capannone altezza 8 metri, senza pilastri intermedi.*

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 26/01/2024

CONTRATTO Vendita

TIPOLOGIA Capannone

SUPERFICIE 1.773 m²

PIANO Piano terra

TOTALE PIANI EDIFICIO 1 piano

ALTEZZA CAPANNONE 8 m

ALTRE CARATTERISTICHE Recintato

STATO: Buono / abitabile

PREZZO € 620.000,00

Valutazione al mq commerciale: 350 €/mq

Offerta 2:

CAPANNONE ARTIGIANALE Sernaglia della Battaglia

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 28/07/2022

CONTRATTO Vendita

TIPOLOGIA Capannone suddiviso in 2 unità

SUPERFICIE 2.500 m² + PIAZZALE 2.300 m² = 2.730 mq commerciali

PIANO Piano terra

TOTALE PIANI EDIFICIO 1 piano

STATO: Buono / abitabile

PREZZO € 950.000,00

Valutazione al mq commerciale: 350 €/mq

Offerta 3:

COMPLESSO CON CAPANNONE ARTIGIANALE Sernaglia della Battaglia

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 20/02/2024

CONTRATTO Vendita

TIPOLOGIA Capannone artigianale vetusto + ufficio 23 mq

Edifici ad uso rurale adiacenti per 222 mq

Abitazione 255 mq su tre piani

SUPERFICIE 705 m² + PIAZZALE 2.300 m² = 2.730 mq commerciali

PIANO Piano terra

TOTALE PIANI EDIFICIO 1 piano

STATO: Buono / abitabile

PREZZO € 152.000,00

Valutazione al mq commerciale: 217 €/mq

Come si evince dalle offerte di vendita, di immobili di analoghe caratteristiche, i valori sono mediamente di poco superiori ai €300 al mq, per capannoni produttivi con metrature simili e subito abitabili, e di € 220 al mq per capannoni abbastanza datati e/o dismessi.

3.9 Stima del valore

Il capannone in analisi risulta abbastanza datato, essendo il corpo principale stato realizzato nel 1976 e all'epoca l'uso originariamente previsto era a "destinazione agricola".

Le attività artigianali e produttive della zona hanno risentito molto della crisi e pertanto molti dei locali un tempo utilizzati sono posti in vendita: a contraltare la richiesta di questo tipo di immobili risulta inferiore alle proposte.

Sintetizzando quanto descritto nei paragrafi precedenti si elencano di seguito.

Elementi favorevoli:

- Discreta luminosità degli ambienti;
- Altezza del capannone (6,5m);
- Spazi di manovra esterni per i mezzi esterni buoni per piccole realtà artigianali;
- Presenza di servizi igienici, uffici e spogliatoi;
- Pavimentazione capannone in calcestruzzo in discrete condizioni.

Elementi sfavorevoli:

- Distanza da arterie di transito importanti;
- Suddivisione in due subalterni non efficacemente separati;
- Fabbricato (inteso come struttura principale) datato;
- Necessità di verifica degli impianti presenti;
- Opere manutentive interne da effettuare per poter iniziare un'attività;

Deve essere inoltre tenuto in conto che una partizione (sub. 9) è già interessata a un contratto di locazione per i prossimi 5 anni (con canone di € 6.000,00 annuo).

Secondo quanto rilevato e descritto, accertato lo stato del bene e gli investimenti a cui andrà incontro il futuro acquirente, si è individuato per l'unità in esame, come valore unitario più attendibile, quello di 220 €/mq, escludendo da tale valutazione parametrica le parti scoperte, valutate a parte.

Parti coperte:

DESCRIZIONE	Sup. lorda Mq.	Altezza m	Valutaz. €/mq	Valore €
Area magazzino/carico sub. 9	1079,8	6,45		
Locali uffici/spogliatoi/servizi PT sub. 9	56,0	2,70		
Locali Uffici/disbrigo P1 sub. 9	56,0	3,00		
Area magazzino/carico sub. 11	2452,1	6,45		
Locali uffici/spogliatoi/servizi PT sub. 11	25,0	2,70		
Locali Uffici/disbrigo P1 sub. 11	25,0	3,00		
Servizi igienici PT sub. 12	7,0	2,70		
	3700,8		€ 220,00	€ 814.176,00

Parti scoperte:

DESCRIZIONE	Sup. catastale Mq.		Valutaz. €/mq	Valore €
Scoperto sub. 10	1322,00	Corte	€ 25,00	€ 33.050,00
Scoperto sub. 12	49,00	Corte	€ 25,00	€ 1.225,00
Particella 777 sub. 3-4-5-6	53,00	Viabilità	€ 15,00	€ 795,00
Particella 814	2669,00	Lotto agricolo	€ 10,00	€ 26.690,00
Particella 871	21,00	Strada	€ 5,00	€ 105,00
Particella 475	21,00	Strada	€ 5,00	€ 105,00
	4135,0			€ 61.970,00

Alle valutazioni di cui sopra vengono detratti gli € 1.500,00 previsti di restituzione della caparra, nonché le spese stimate per l'istanza edilizia in sanatoria (CILA) per rettificare le lievi differenze presenti rispetto allo stato di fatto, quantificabili sommariamente in € 2.500,00.

Il valore effettivo del lotto 1 è pertanto stimabile in € 870.000,00.

4 LOTTO 2 – USUFRUTTO ABITAZIONE

4.1 Definizione di “cessione diritto di usufrutto”

Il bene immobile oggetto di stima è la cessione dei diritti di usufrutto per la quota di 1/3 su un’abitazione (su cui è presente un altro diritto di superficie per la quota di 2/3 in capo ad altra persona, residente).

Per comprendere meglio si fornisce una descrizione sintetica in merito alla definizione di “usufrutto” e “nuda proprietà”.

Una persona è “proprietaria” di un immobile quando si concentrano sulla stessa sia il diritto della nuda proprietà, sia quello di usufrutto.

“L’usufrutto” è il diritto di usare e godere di un bene immobile, a prescindere dall’esserne proprietario.

Viceversa, la “nuda proprietà” è il diritto reale di una persona su un immobile che diventando proprietaria, non può averne l’uso, per cui non può “viverci dentro” né averne il possesso immediato.

E’ bene specificare che la legge non prevede usufrutti a tempo indeterminato: la durata massima di un diritto di usufrutto coincide con la vita del cessionario e non può estendersi oltre la sua morte. Al momento del decesso dell’usufruttuario il diritto si ritiene risolto e l’utilizzo dell’immobile torna in mano al nudo proprietario.

In questo caso pertanto il compratore, definito come usufruttuario o cessionario dell’usufrutto, può invece godere della casa a tutti gli effetti: tra i suoi diritti rientrano il diritto di abitazione e quello di cessione, affitto o vendita a sua volta dell’usufrutto stesso.

Al momento del decesso dell’usufruttuario il diritto si ritiene risolto e l’utilizzo dell’immobile torna in mano al nudo proprietario.

Si sottolinea però che in questo caso la parte di usufrutto messa in cessione è solo di 1/3, in quanto i 2/3 rimangono in capo ad altra persona, già residente.

Pertanto, la possibilità successiva a questo acquisto di affittare o vendere a propria volta la partizione di usufrutto acquisita, si ritiene abbia ben poca appetibilità.

Essendo un diritto di natura temporanea, la cui durata è legata abitualmente alla vita del suo beneficiario, l'eventuale acquirente, anche se nell'ambito di un procedimento esecutivo, potrà goderne solo per il tempo per cui è stato costituito e, nel caso specifico trattandosi di usufrutto vitalizio, sino alla morte del titolare sottoposto al procedimento esecutivo.

4.2 Descrizione generale del bene

L'abitazione (su cui vale il diritto di usufrutto per 1/3) è situata in via Belvedere 39 in locale Falzè di Piave, distante circa 5km dal centro di Sernaglia della Battaglia, a poca distanza dal primo centro abitato.

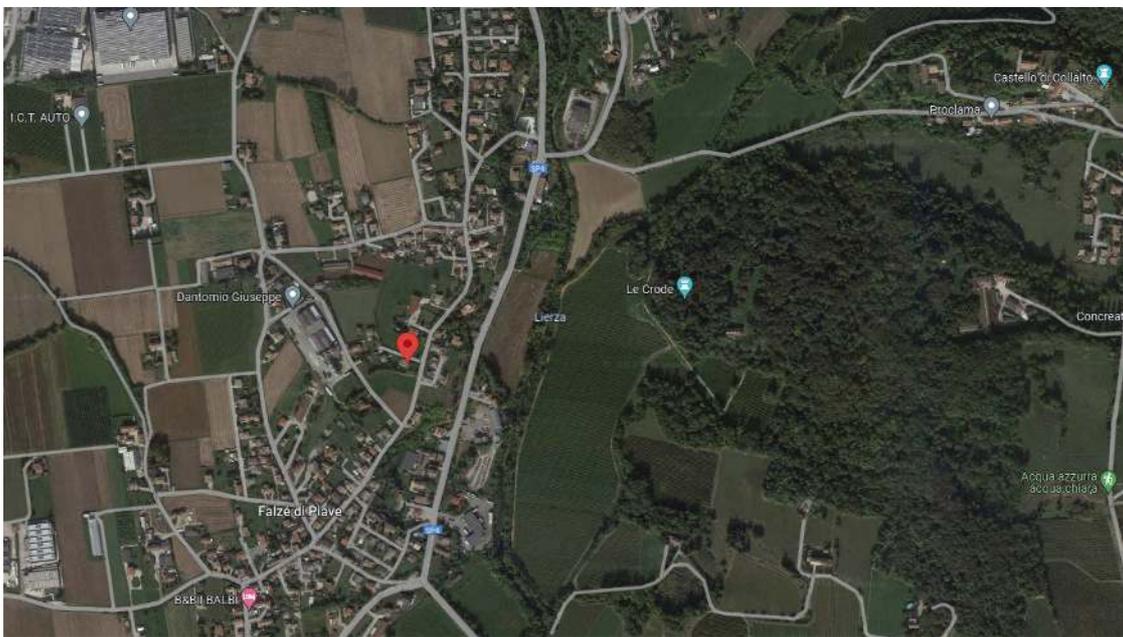


Foto 1 – Ortofoto di inquadramento



Foto 2 – Ortofoto immobile

L'immobile è costituito da un corpo originario edificato negli anni '60, suddiviso in due piani fuori terra della dimensione di 8,00m x 11,00m, successivamente ampliato nel 1995 con la realizzazione in adiacenza dello stesso di un corpo ad "L" ad ovest costituito da un piano interrato e da una sala al piano terra con corpo scale di collegamento. Ad est è presente un porticato coperto da 9,00m x 4,5m.

Completa il fabbricato un porticato in legno realizzato a sud nel 1999, posto davanti alla scala coperta che collega il piano terra al piano primo.

Al piano terra sono presenti i locali della zona giorno: a sud-ovest il locale cucina-soggiorno con ripostiglio nell'ampliamento realizzato per una superficie di 56mq incluso il corpo scale – con copertura inclinata a vista - collegati ad un piano interrato da circa 45 mq; il piano terra del corpo originario ha un'altezza utile di 2,30m ed è suddiviso in 5 locali con uno spazio distributivo centrale (in senso orario camera, wc, lavanderia, deposito e disbrigo da cui si accede all'ampliamento).

Sullo spigolo nord-est è presente il locale centrale termica con accesso dall'esterno, ma collegato alla lavanderia precedentemente citata.

Attraverso un corpo scale posto a sud, esterno al fabbricato, affacciatesi sul giardino e coperto da una tettoia, si accede da portico al piano primo dell'abitazione, in cui è presente la zona notte costituita da 3 camere, 2 bagni e 1 cucina, con altezza 2,80m.

Il fabbricato originario è realizzato con strutture portanti in laterizio e blocchi di cemento, solai in latero-cemento e copertura a due falde.

L'ampliamento di più recente costruzione è realizzato con strutture in c.a. con tramezze in laterizio (formate da mattoni semipieni da 18cm+12cm con isolante da 3cm interposto), e solaio di copertura a singola falda inclinata.

Dalla richiesta di agibilità del 1999 sono desumibili le dichiarazioni di conformità degli impianti per la parte in ampliamento.

4.3 Inserimento urbanistico e regolarità edilizia

La superficie sulla quale insiste la proprietà immobiliare è classificata dal vigente P.I. come z.t.o. E2me "Fascia di Miglioramento ecologico" regolata dall'art. 28 delle Norme Tecniche Operative del P.I.: "E2 – Zone Agricolo-Produttive" che definisce: <<Sono aree di primaria importanza sia per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, sia per il loro contributo al ripristino e mantenimento dell'assetto idraulico.>>



Foto 3 – Estratto Tavola 3_4 PI – Area Falzè Nord

Parte del giardino (a est) è sotto vincolo delle fasce stradali (art. 44 NTO).

La zona non ha vincoli ai sensi del Dlgs 42/2004 fasce di rispetto fluviali.

La costruzione dell'intero complesso è stata eseguita in forza delle seguenti istanze edilizie:

- Licenza Edilizia n. 922/66 – istanza prot. 1899 del 20/04/1966 - per la realizzazione di un'abitazione ad uso civile con piano terra ad uso legnaia e magazzino e piano primo abitabile (catasto Foglio C/4 mappale 245/a – via Matarasso);
- Certificato di Abitabilità con autorizzazione valida dal 26/10/1966 pratica 922;
- Concessione in sanatoria rilasciato in data 18/12/1997 per pratica di Condono Edilizio ai sensi L47/85 presentata con prot. 3047 del 30/04/1986 - prat. 337/86 - per opere in diffinità alla L.E. originaria realizzate nel 1983, con piano terra cambio destinazione ad uso abitativo;
- Concessione Edilizia pratica 73/95 – istanza prot. 4096 del 29/03/1995 - rilasciata in data 22/05/1995 per la realizzazione di una recinzione in paletti e rete metallica plastificata;

Pagina 26 di 32

- Concessione Edilizia pratica 152/95 – istanza prot. 6345 - rilasciata in data 02/08/1995 per la realizzazione di un ampliamento (deposito denuncia c.a. n. 2541 del 14/06/1996) costituito da un piano interrato e un locale al piano terra a ovest, e un porticato ad est;
- Concessione Edilizia 167/99 – istanza prot. 7206 del 06/07/1999 – rilasciata in data 03/08/1999 per modifiche prospettiche e costruzione nuovo porticato in legno, come variante in corso d’opera relativamente alla precedente C.E. 152/95 e realizzazione di impianto fognario con subirrigazione;
- Certificato di Agibilità pratica 167/99 a far data dal 27/01/2003.

L’edificio risulta conforme a quanto concesso nel 1995-1999, anche se i proprietari dovranno aggiornare le planimetrie catastali tenendo conto che il portico a est presenta un colonnato impostato anche sul mappale 1417, attualmente non rappresentato.

L’onere per l’aggiornamento catastale può essere quantificato in € 1.000,00 comprensivo di oneri iva e di cassa del professionista.

4.4 Identificazione catastale

L’immobile sopra individuato e descritto è attualmente così censito e suddiviso presso l’Agenzia delle Entrate di Sernaglia della Battaglia (vedi allegati n. 6 e 7 - Documentazione catastale):

Comune di Sernaglia della Battaglia, Catasto Fabbricati:

Sezione C, Foglio 4, Particella 480, sub. 4 graffato sub. 5

cat. A/3 classe 3 Consistenza 10,5 vani – superficie catastale 145 mq (totale escluse aree scoperte 137 mq) – rendita e 677,85.

Intestazione catastale:

Nuda Proprietà 1/2 - SECH Alberto c.f.: SCHLRT93A13C957R (non in vendita)

Nuda Proprietà 1/2 - SECH Paolo c.f.: SCHPLA83M03C957M (non in vendita)

Usufrutto 2/3 - ZAMAI Patrizia c.f.: ZMAPRZ58S66G645U (non in vendita)

Usufrutto 1/3 – SECH GIUSEPPE c.f.: SCHGPP51C09G645D (oggetto della perizia)

4.5 Confini

Il mappale 480 confina con mappali 481 e 504 di altra proprietà a nord-ovest, e procedendo in senso antiorario si trova in aderenza con il mappale 1148-1147-1154-1153, e altri mappali alle spalle di quest'ultimi che costituiscono in parte la corte dell'abitazione (alcuni sono reliquati stradali) e in parte campi dei medesimi proprietari dell'abitazione, fino a congiungersi con la viabilità di accesso all'immobile, posta a est.

4.6 Proprietà e Provenienza

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso risulta che per il bene sopra descritto è stato intestato il diritto di usufrutto vitalizio in quota parte pari a 1/3 intestato ad un socio della ditta eseguita mediante il seguente atto di compravendita:

- in data 06/02/1991 rep.n. 53007 raccolta 11052 del dott. Bevilacqua Gian Luigi, notaio in Pieve di Soligo, trascritto in data 07/03/1991 (reg. part. 5575 / reg. gen. 7330).

Successivamente in data 14/12/2017 rep.n. 66231 raccolta 20567 del dott. Ferretto Lorenzo, notaio in Treviso, trascritto in data 02/01/2018 (reg. part. 37/ reg. gen. 50), è stato suddivisa la rimanente proprietà con costituzione del diritto di usufrutto vitalizio per 2/3 del secondo beneficiario, trasferendo la nuda proprietà agli attuali titolari.

4.7 Formalità pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria risulta il seguente atto:

- Sentenza di Liquidazione Giudiziale n. rep. 88/2023 del 28/09/2023 del Tribunale di Treviso, trascritta in data 23/10/2023 al reg. gen. 38846 - reg. part. 27980, a favore della massa dei creditori del fallimento "Massa dei creditori della liquidazione giudiziale del Mobilificio S.G.A. di Sech Giuseppe & c. Sas e di Sech Giuseppe Romano".

4.8 Disponibilità

Attualmente l'immobile è sede di residenza dell'attuale usufruttuario e del secondo usufruttuario che ne è il coniuge.

Pertanto, non è libero nella disponibilità fino ad esaurimento del diritto del secondo usufruttuario.

4.9 Considerazioni sui metodi di valutazione

Per determinare i valori dell'usufrutto stabilito per tutta la vita del beneficiario, e della relativa nuda proprietà, nei casi di separazione dei due diritti, si deve procedere mediante l'assunzione di determinati valori, tra loro moltiplicati.

In particolare:

Valore usufrutto vitalizio = (a) rendita annua della piena proprietà x (b) coefficiente età beneficiario x (c) valore % usufrutto

- a) Rendita annua: si intende il valore della piena proprietà del bene in questione per l'interesse legale, attualmente 2,5% (due virgola cinque per cento). Senza andare a calcolare il valore effettivo, può essere determinata moltiplicando la Rendita Catastale per il coefficiente relativo alla categoria di immobile cui appartiene quello in esame (rendita non rivalutata) per l'indice di interesse legale.

La tabella dei moltiplicatori è la seguente:

Per la prima casa	rendita catastale non rivalutata x 115,5
Per tutti gli altri fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A,C (escluse A/10 e C/1)	rendita catastale non rivalutata x 126
Per i fabbricati del gruppo B	rendita catastale non rivalutata x 147
Per i fabbricati A/10 e D	rendita catastale non rivalutata x 63
Per i fabbricati C1 ed E	rendita catastale non rivalutata x 42,84
Per i terreni non edificabili (agricoli e non)	reddito dominicale non rivalutato x 112,50

- b) Il valore dell'usufrutto concesso per la vita intera di una persona varia a seconda dell'età del beneficiario o, nel caso di più usufruttuari, di quella del più giovane di essi.

Nella tabella sotto riprodotta questi calcoli, eseguiti con riferimento al diritto di usufrutto stabilito per tutta la vita del beneficiario, sono stati in qualche modo semplificati in quanto vengono indicati:

- a) nella prima colonna, l'età del beneficiario;
- b) nella seconda colonna, i coefficienti relativi all'età del beneficiario stesso;
- c) nella terza colonna, il valore dell'usufrutto in percentuale rispetto a quello della piena proprietà;
- d) nella quarta colonna, il valore della nuda proprietà sempre in percentuale

Coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie al tasso di interesse del 2,5% relativa al 2024 (Pubblicato in GU n 302 del 29 dicembre il Decreto MEF):

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

4.10 Stima del Valore

Calcolo valore Usufrutto:

Appartamento categoria catastale A/3 - rendita catastale € 677,65

Prima casa - moltiplicatore 115,50

Valore piena proprietà (rendita non rivalutata): € 677,65 x 115,50 = € 78.268,58

Tasso interesse legale = 2,5%

Valore rendita annua = € 78.268,58 x 2,5% = € 1.956,71

Età del beneficiario (usufruttuario) anni 72 → coefficiente età 16 (pari al 40%)

Valore usufrutto = € 1.956,71 x 16 = € 31.307,43

Valore nuda proprietà = € 78.268,58 x 60% = € 46.961,15

Valore 1/3 usufrutto detenuto = $1/3 \times € 31.307,43 = € 10.435,81$

Tenendo conto della presenza di un secondo usufruttuario, tale valore non è però quello corretto, in quanto l'acquisto di tale diritto risulta molto meno appetibile, in quanto difficilmente monetizzabile o utilizzabile.

Il decremento stimato è del 50%, per cui **il valore del lotto 2 può essere assunto come € 5.000,00.**

5 Conclusioni

Riassumendo,

Il valore effettivo del lotto 1 è stimabile in € 870.000,00.

Il valore effettivo del lotto 2 è stimabile in € 5.000,00.

Infine, in considerazione del fatto che gli immobili saranno oggetto di vendita forzata tramite asta giudiziaria la valutazione dei beni viene decrementata di un 20% per favorire un più rapido realizzo.

Ad evasione dell'incarico conferito, viene riportato di seguito il riepilogo con la determinazione dell'importo totale dei beni oggetto di vendita forzata:

Il valore lotto 1 per asta: € 696.000,00.

Il valore lotto 2 per asta: € 4.000,00.

Ritenendo di aver così risposto a quanto richiesto si dimette il presente elaborato, rimando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Treviso, 28/03/2024

Il perito estimatore

Ing. Stefano Grando



6 Allegati

- All. 1 – Visura catastale “MOBILIFICIO S.G.A DI SECH GIUSEPPE & C. S.A.S.”;
- All. 2 – Planimetria catastale, elaborato catastale ed estratto mappa “CAPANNONE”;
- All. 3 – Planimetrie e documenti istanze autorizzative comunali “CAPANNONE”;
- All. 4 - Documentazione fotografica “CAPANNONE”;
- All. 5 – Contratto affitto sub. 9;
- All. 6 – Visura catastale “SECH Giuseppe (CF: SCHGPP51C09G645D)”
- All. 7 – Planimetria catastale, elaborato catastale ed estratto mappa “ABITAZIONE”;
- All. 8 – Planimetrie e documenti istanze autorizzative comunali “ABITAZIONE”;
- All. 9 - Documentazione fotografica “ABITAZIONE”.