

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 287/2022 R.G.E.

G.E.: Dott.ssa PAOLA TORRESAN

ESPERTO STIMATORE: Ing. DOMENICO TANTULLI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 287/2022 R.G.E.

<i>Promossa da:</i>	<i>AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli, e per essa IFIS NPL SERVICING S.P.A. con sede in Venezia-Mestre, con l'Avv. Marco Pesenti di Milano domiciliato presso l'Avv. Enrico Torresan di Treviso</i>
<i>Contro:</i>	<i>Esecutati, vedasi dettagli in allegato A Esecutato 1 con avv. Marta Labozzetta di Treviso</i>
<i>G.E.:</i>	<i>Dott.ssa Paola Torresan</i>
<i>Esperto:</i>	<i>Ing. Domenico Tantulli</i>

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO – QUESITO

Il sottoscritto **Ing. Domenico Tantulli**, professionista con studio in Treviso, Via Pisa n. 2, con provvedimento in data 09.06.2023 del sig. **G.E. Dott.ssa Paola Torresan**, veniva nominato esperto per la redazione della perizia di stima, ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., degli immobili oggetto di esecuzione.

Il deposito telematico dell'atto di "accettazione di incarico e giuramento" è avvenuto in data 22.06.2023.

PREMESSA

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue precisando che i beni oggetto di esecuzione, comprendenti un appartamento con area scoperta in uso esclusivo,



magazzino e posto auto coperto, costituiscono un lotto unico non divisibile. Gli immobili fanno parte del Fabbricato “D” di un complesso immobiliare denominato Residence “Le Logge” e sono siti nella frazione Spercenigo del Comune di San Biagio di Callalta (TV), al civico 18 di Via G. Falcone (ex Via Matteotti).

LOTTO UNICO

Sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, gli esecutati sono titolari:

- **L'ESECUTATO 1** del diritto di 1/2 della piena proprietà e del diritto di abitazione a seguito del “Verbale di separazione consensuale con assegnazione delle casa familiare”, i cui estremi saranno indicati nel seguito;
- **L'ESECUTATO 2** del diritto di 1/2 della piena proprietà gravata dal diritto di abitazione a favore dell'esecutato 1.

1 - Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio - SERVIZI CATASTALI

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PRECISAZIONI

Comune di San Biagio di Callalta - Catasto Fabbricati – Sezione Urbana G –

Foglio 5

(v. all. 1- Visura del Catasto Fabbricati):

<u>M.n.</u>	<u>Sub</u>	<u>Categ.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Superficie</u> <u>Catastale</u>	<u>Rendita</u> <u>€</u>	<u>Indirizzo, piano</u>
487	14 15	A/2	2	5 vani	Totale: 103 m ² Totale escluse aree scoperte: 91 m ²	438,99	Via G. Matteotti, piano T
487	48	C/2	1	13 m ²	Totale: 15 m ²	22,16	Via G. Matteotti Scala 2, piano S1



487	52	C/6	U	16 m ²	Totale: 17 m ²	49,58	Via G. Matteotti, piano S1
-----	----	-----	---	-------------------	---------------------------	-------	----------------------------

Quota di comproprietà sulle parti comuni

Dalla Tabella dei millesimi di proprietà fornita dall'amministratore del condominio, risulta che **le unità immobiliari oggetto di stima hanno diritti di comproprietà pari a 32,320/907,850 sulle parti comuni del complesso immobiliare.**

Per quanto riguarda queste ultime:

❖ **dal regolamento di condominio si legge:**

*“Art. 4-PARTI, COSE ED IMPIANTI DI PROPRIETÀ INDIVISIBILE A TUTTI I
CONDOMINI.*

Sono di proprietà comune a tutti i condomini nelle proporzioni indicate nella allegata tabella A:

a) il suolo in cui sorge l'edificio e l'area circostante;

il sottosuolo;

le opere di fondazione e muri di contenimento;

le strutture in c.a. dei fabbricati e dei muri maestri;

i muri di riempimento delle facciate esterne;

le opere decorative delle facciate comprese le tinteggiature;

la copertura, i cornicioni, le grondaie, i pluviali, i pozzetti di scarico delle acque piovane e relativi collettori di scarico;

le condutture fognarie;

b) impianto idrico fino all'ingresso della proprietà esclusiva;

c) illuminazione comune: corsia di manovra, corridoi comuni scantinati e vani scale;



d) corsia esterna garages e accessi pedonali;

e) impianto elettrico e corpi illuminanti installati nelle parti comuni esterne.”

❖ **Dall’atto di acquisto della proprietà da parte degli esecutati**, di cui si riferirà nel paragrafo 2.1, a pag. 2 si legge:

“La presente compravendita comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza ed in particolare sui seguenti beni:

- mappale 487 subalterno 1, area scoperta di mq. 606, b.c.n.c. ai subalterni 8, 10, 12, 14, 16, 18, dal 20 al 29;

- mappale 487 subalterno 3, rampa di mq. 85, b.c.n.c. ai subalterni dal 51 al 57;

- mappale 487 subalterno 5, area di manovra piano S1, b.c.n.c. ai subalterni dal 51 al 57;

nonché la quota di 18,11/1000 (diciotto virgola undici millesimi) sulla strada di accesso al fabbricato, identificata come segue:

Catasto Terreni

Comune di San Biagio Di Callalta

Foglio 52

- mappale 474, semin arbor 3, di ettari 00.11.80, Rd Euro 7,62 Ra Euro 4,27;

- mappale 468, semin arbor 3 di ettari 00.02.04, Rd Euro 1,32, Ra Euro 0,74;

- mappale 465, semin arbor 3 di ettari 00.01.77, Rd Euro 1,14, Ra Euro 0,64;

- mappale 220, semin arbor 2 di ettari 00.00.62, Rd Euro 0,54, Ra Euro 0,30.”

PRECISAZIONI CATASTALI

➤ **Presso il Catasto Fabbricati**, gli immobili sopra identificati sono rappresentati



graficamente da n. 3 planimetrie e da un elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni (v. *all. 2*).

- Presso il Catasto Terreni, l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è così identificata (*vedasi estratto di mappa e visura, all. 3*):

Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA

Foglio 52 - M.n. 487 – ENTE URBANO di 1.652 m².

1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati, gli immobili oggetto di esecuzione **non sono correttamente intestati** (*vedasi all. 1- Visura del Catasto Fabbricati*) in quanto non è citato il diritto di abitazione a favore dell'esecutato 1 e contro l'esecutato 2 di cui si riferirà nel paragrafo 2.1.

1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati (*v. elaborato planimetrico, all. 2*):

- l'abitazione e la relativa area scoperta di pertinenza, identificati dai subb 14 e 15 graffati, confinano, da est in senso orario, con il M.n. 480 e con i subb 17, 16, 7, 1, 12 e 13;
- il magazzino ed il posto auto coperto formano un corpo unico confinante, da est in senso orario, con terrapieno e con i subb 5, 51, 7 e 47.

Presso il Catasto Terreni l'area di sedime e di pertinenza del Fabbricato "D" di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, identificata come già riferito dal M.n. 487 del Foglio 52, confina, da nord in senso orario, con i M.nn. 229, 411, 480, 488, 474 e 403 (*v. estratto di mappa del Catasto Terreni, all. 3*).



2 - CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

- 1) La piena proprietà dei beni sopra identificati è pervenuta agli esecutati, coniugati in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno, in forza dell'Atto di compravendita in data 02.10.2009, rep. n. 107247/13988 del Notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso (*v. all. 4*), ivi trascritto in data 15.10.2009 ai nn. 38358/23290.
- 2) Dal Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione della casa familiare in data 29.04.2015, rep. n. 11077 del Tribunale di Treviso (*v. all. 5*), ivi trascritto in data 19.02.2020 ai nn. 5847/4057, al punto 2 si legge: *“La casa familiare sita in San Biagio di Callalta (TV) Via G. Falcone n. 18 viene assegnata”* all'esecutato 1 *“che vi abiterà con i figli minorenni”*.

2.2 - VINCOLO NON AEDIFICANDI e ATTO D'OBBLIGO

Nell'Atto di compravendita in data 02.10.2009, rep. n. 107247/13988 del Notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, è citato il **Vincolo non aedificandi**, di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaio Domenico Curione di Treviso in data 10.09.1992, rep. n. 123147, trascritto a Treviso l'11.09.1992 ai n.ri 24422/18385 (*v. Nota di trascrizione, all. 6*), con il quale i proprietari dell'area sul quale è stato edificato il complesso residenziale e delle aree adiacenti, al fine di ottenere la concessione edilizia per la costruzione del complesso, sottoposero al vincolo in esame le aree di loro proprietà.

Nell'atto di compravendita in data 02.10.2009, è anche citato **l'Atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di San Biagio di Callalta**, di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaio Domenico Curione di Treviso in data 10.09.1992,



rep. n. 123148, trascritto a Treviso l'11.09.1992 ai n.ri 24423/18386 (v. *Nota di trascrizione, all. 7*), con il quale i proprietari dell'area sul quale è stato edificato il complesso residenziale e delle aree adiacenti, *“si impegnarono per sé eredi ed aventi causa a qualsivoglia titolo alla realizzazione a totale propria cura e spese del completamento delle opere di urbanizzazione primaria così come previsto nell'elaborato grafico allegato al titolo sub A...”*.

Si precisa che le opere di urbanizzazione primaria sono state completate.

2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, le formalità pregiudizievoli di seguito indicate (*vedasi certificazione notarile agli atti e visura di aggiornamento del sottoscritto esperto stimatore, all. 8*).

ISCRIZIONE

Iscrizione in data 15.10.2009 ai nn. 38359/8669: Ipoteca volontaria di € 330.000,00, di cui capitale € 165.000,00, a garanzia del mutuo fondiario da atto in data 02.10.2009, rep. n. 107248/13989 del Notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso; a favore: BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede in Padova, C.F. 04300140284, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

contro: esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà;

beni colpiti:

Comune di San Biagio di Callalta - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana G - Foglio 5, Particella 487 subb 14 e 15 graffati, 52 e 48.

Altri beni colpiti: no.



TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Trascrizione in data 27.07.2022 ai nn. 30456/21325:

a favore: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, C.F. 05828330638, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

contro: esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà;

titolo: Verbale di pignoramento immobili del 05.07.2022, rep. n. 3974 dell'Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Treviso;

beni colpiti:

Comune di San Biagio di Callalta - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana G - Foglio 5, Particella 487 subb 14 e 15 graffati, 52 e 48.

Altri beni colpiti: no.

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(vedasi documentazione fotografica, all. 9)

Gli immobili in oggetto, ubicati nel Comune di San Biagio di Callalta, al civico 18 di via G. Falcone (ex Via Matteotti), comprendono **un appartamento con area scoperta in uso esclusivo, magazzino e posto auto coperto**. Gli immobili fanno parte del Fabbricato "D" di un complesso immobiliare denominato "Residence Le Logge", composto da n. 4 fabbricati distinti, comprendenti n. 22 abitazioni. Il complesso è sito a km 1 circa dal centro della frazione Spercenigo e a km 1,7 dal centro della frazione Olmi, in area urbanizzata, ma praticamente priva dei servizi principali.

Caratteri generali del Fabbricato "D"

Il fabbricato, ultimato nel 1996, si sviluppa parte su n. 2 e parte su n. 4 piani fuori terra con un piano interrato suddiviso in due parti aventi ciascuna un proprio accesso



carraio ed un vano scala per accesso pedonale. Comprende, complessivamente, n. 16 appartamenti ai piani fuori terra e locali ad uso magazzini e posti auto coperti al piano interrato (*vedasi elaborato planimetrico, all. 2*).

La struttura portante è mista in muratura e calcestruzzo armato (c.a.); i solai di piano e di copertura (a falde) sono in latero-cemento e le scale sono in c.a..

Le finiture esterne sono costituite da manto di copertura in coppi e da grondaie e pluviali in lamiera preverniciata. Le facciate sono rivestite in intonaco civile con finitura superficiale in graffiato al quarzo; i poggianti hanno parapetti in ringhiera metallica.

Il marciapiede attorno al fabbricato e i portici sono pavimentati con piastrelle di klinker.

Il vano scala per l'accesso pedonale al posto auto ed al magazzino, al civico n. 16, presenta portone d'ingresso in legno e vetro semplice, pavimentazione in piastrelle di gres, scale rivestite in marmo e pareti rivestite con intonaco civile liscio tinteggiato; la porta di accesso ai posti auto è in legno con riquadro in vetro semplice.

L'area scoperta comune, di mq 606 catastali, si sviluppa sul fronte del fabbricato ed è tenuta a verde con camminamenti in quadroni di ghiaino lavato, parcheggi e marciapiedi in masselli autobloccanti ed è dotata di impianto di illuminazione tramite lampioncini.

Appartamento con area scoperta in uso esclusivo (M.n. 487 sub 14 graffiato sub 15)

Appartamento (M.n. 487 sub 14)

(*vedasi planimetria catastale, all. 2*)

Si sviluppa al piano terra ed è composto da un vano ad uso ingresso-soggiorno-cottura con antistante portico ad uso esclusivo, corridoio, bagno e tre camere da letto



di cui quella più grande con antistante piccolo portico.

La superficie lorda complessiva dell'abitazione è pari a mq 90,20, quella dei portici a mq 10,26; l'altezza dei vani è di m 2,70.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: parquet nelle camere e piastrelle di gres nei restanti locali;
- rivestimenti delle pareti: in intonaco civile liscio tinteggiato, in piastrelle di grès nel bagno e nell'angolo cottura;
- infissi interni: porte in legno tamburato;
- infissi esterni: finestre in legno e vetro camera con scuri in legno dotate di zanzariere; una portafinestra ed portoncino d'ingresso in legno e vetro camera con scuri in legno.

Impianti: idrico da acquedotto, igienico-sanitario con allacciamento alla fognatura comunale, elettrico a norma, telefonico, TV e videocitofonico. L'impianto di riscaldamento, autonomo con caldaia a gas metano posizionata nel bagno, presenta radiatori lamellari in acciaio. Nel bagno sono presenti sanitari di tipo normale con rubinetteria dotata di miscelatori.

L'appartamento presenta finiture e impianti risalenti all'epoca di costruzione (1996) in stato di manutenzione e conservazione complessivamente sufficiente. Si segnala però la carente manutenzione degli infissi esterni e delle zanzariere, la presenza di alcune piastrelle fessurate nel pavimento del bagno e nel marciapiede sul retro e la presenza di muffa nella camera centrale.

Area scoperta in uso esclusivo (M.n. 487 sub 15)

(vedasi planimetria catastale, all. 2)

L'area scoperta in uso esclusivo di mq 107 catastali, si sviluppa sul retro dell'appartamento ed è tenuta a giardino (prato con alcune essenze arbustive e



alberi).

L'area è recintata con rete metallica plastificata e paletti metallici zincati su zoccolo in calcestruzzo; su uno dei tre lati è anche presente una siepe.

Magazzino (M.n. 487 sub 48)

(vedasi planimetria catastale, all. 2)

Ubicato al piano interrato del fabbricato, ha una superficie lorda di mq 14,90 ed un'altezza di m 2,30. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto (costituito dal solaio in calcestruzzo armato) è solo tinteggiato, la pavimentazione è in piastrelle di gres e la porta è in lamiera preverniciata. È dotato di punto luce ed è presente una bocca di lupo chiusa da una finestra in alluminio verniciato e vetro semplice, apribile a vasistas.

Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.

Posto auto coperto (M.n. 487 sub 52)

(v. planimetria catastale, all. 2)

Ubicato al piano interrato del fabbricato, ha dimensioni di m 2,49 x m 5,80, per una superficie di mq 14,44, ed un'altezza di m 2,30.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto (costituito dal solaio in calcestruzzo armato) è solo tinteggiato, la pavimentazione è realizzata in cemento liscio.

È dotato di punto luce ed è presente una bocca di lupo chiusa da una finestra in alluminio verniciato e vetro semplice, apribile a vasistas.

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre.

Gli immobili sono occupati dall'esecutato 1 con il figlio minorenne.



4 - ONERI CONDOMINIALI - MOROSITA'

Dalle informazioni assunte presso “Amministrazioni Immobiliari Ceccon Samuel”, amministratore del condominio “Residence Le Logge”, è emerso che alla data del 22.11.2023 “*NON risultano da versare spese condominiali scadute e NON ci sono spese straordinarie deliberate*”.

Si precisa che le spese condominiali a carico delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, di cui ai bilanci degli anni 2022 e 2023, ammontano a € 750 circa annue.

5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Dagli accertamenti svolti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio di Callalta e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente il Piano Regolatore del Comune di San Biagio di Callalta si articola in due diversi strumenti urbanistici:

- il **Piano di Assetto del Territorio (PAT)**, che contiene le “disposizioni strutturali e programmatiche della pianificazione comunale”;
- il **Piano degli Interventi (PI)**, che, in coerenza e attuazione del PAT, disciplina le modalità di intervento sul territorio. La presente relazione fa riferimento alla “Variante n. 2 al Piano degli Interventi” approvata con D.C.C. n. 49 del 24.10.2018. Successivamente sono state approvate le Varianti 3, 4 e 5 che però non riguardano gli immobili oggetto di esecuzione.



Dall'esame della cartografia del PI emerge che l'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione ricade per la maggior parte in “*Zona Territoriale Omogenea C1 – Centri residenziali di espansione*”, disciplinata dagli artt. 24 e 28 delle Norme Tecniche Operative (NTO) e per una fascia a est ricade in “*Zona Agricola Integra*”, disciplinata dall'art. 53 delle NTO.

Si riportano in allegato gli estratti della planimetria e delle NTO del PI attualmente vigente (v. *all. 10*).

5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio di Callalta risultano le pratiche edilizie di seguito riportate (*tutti i titoli abilitativi e gli elaborati grafici significativi sono riportati nell'all. 11*):

- Concessione Edilizia n. 74/92-206, prot. n. 5840, rilasciata in data 12.09.1992 per “*Lavori di costruzione complesso residenziale per complessivi n. 19 alloggi ed opere annesse*”;
- Concessione Edilizia n. 74/92-73, prot. n. 19172 e 2501, rilasciata in data 26.03.1993 per “*Variante con aumento delle unità immobiliari da 19 a 22 e variante planimetrica alla C.E. N. 74/92-206 del 12.09.1992*”;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 8392 del 05.06.1996 per lavori di “*Variante in c.o. alla c.e. n° 74-92/206 e successiva, per esecuzione modifiche interne ed esterne al fabbricato residenziale a n° 16 alloggi*”. Presa d'atto da parte del Comune di San Biagio di Callalta in data 01.10.1996;



- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 19487 del 30.12.1996 per l'esecuzione di “*opere interne*”;
- Certificato di Abitabilità n. 74/92, prot. n. 18263, rilasciato in data 31.12.1996.

5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

5.4 - CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

5.4.1 - CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati ai sopracitati progetti approvati, **emerge che vi sono modeste variazioni delle superfici di appartamento, ripostiglio e posto auto, che però rientrano nella tolleranza del 2% di cui al comma 1 dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, ragione per cui non costituiscono violazione edilizia.**

5.4.2 - CONFORMITÀ CATASTALE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Le planimetrie catastali dell'abitazione, del magazzino e del posto auto, sono conformi allo stato di fatto.

Presso il Catasto Fabbricati, però, gli immobili oggetto di esecuzione non sono correttamente intestati (vedasi all. 1- Visura del Catasto Fabbricati) in quanto non è citato il diritto di abitazione a favore dell'esecutato 1 e contro l'esecutato 2. **Il sottoscritto quantifica la spesa per la regolarizzazione dell'intestazione dei beni in € 200,00 (IVA e accessori compresi).**



5.4.3 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'abitazione oggetto della presente relazione non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Vista la tipologia del fabbricato, è ipotizzabile che i costi energetici siano medio-alti.

La spesa per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativa all'abitazione, è quantificata dal sottoscritto in € 400,00 (IVA e accessori compresi).

Detto importo, poiché resterà a carico dell'aggiudicatario, sarà portato in detrazione dal valore di stima dell'immobile.

5.4.4 - RIEPILOGO SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Le spese per la regolarizzazione degli immobili oggetto di stima, sono quantificate come segue:

Regolarizzazione catastale	€	200,00
Redazione APE	€	400,00
sommano	€	600,00

(IVA e accessori compresi).

Detto importo, poiché resterà a carico dell'aggiudicatario, sarà portato in detrazione dal valore di stima dell'immobile.

6 - STIMA DEGLI IMMOBILI**PREMESSA**

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il



sottoscritto ritiene adatto applicare il **procedimento sintetico-comparativo**, sulla base di quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio e dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili assunti presso operatori del mercato immobiliare, tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per l’appartamento, il magazzino, il posto auto coperto e l’area scoperta di pertinenza, il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come segue.

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
<i>Terra</i>	Abitazione (h = m 2,70)	mq 90,20 x 1,00 mqe 90,20
<i>Terra</i>	n. 2 portici (h = m 2,76)	mq 10,26 x 0,40 mqe 4,10
<i>Interrato</i>	Magazzino (h = m 2,30)	mq 14,90 x 0,35 mqe 5,22
<i>Interrato</i>	Posto auto coperto (h = m 2,30)	mq 14,44 x 0,35 mqe 5,05
Sommano		mq 129,80 mqe 104,57
<i>Terra</i>	Area scoperta di pertinenza	mq 107 x 0,10 mqe 10,70
Superficie commerciale complessiva		mqe 115,27

Occorre premettere inoltre che, come già riferito, sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, gli esecutati sono titolari:

- **L’ESECUTATO 1** del diritto di 1/2 della piena proprietà e del diritto di abitazione a seguito del “Verbale di separazione consensuale con assegnazione



delle casa familiare”;

- L'ESECUTATO 2 del diritto di 1/2 della piena proprietà gravata dal diritto di abitazione a favore dell'esecutato 1.

Il sottoscritto, ritenendo che l'opponibilità o meno a terzi del provvedimento di assegnazione della casa familiare sia di natura giuridica, rimette la decisione al sig. Giudice.

Si riepilogano di seguito i dati utili per la decisione del sig. G.E.:

- il provvedimento di assegnazione della casa familiare è un atto giudiziario del 29.04.2015, trascritto il 19.02.2020;
- il pignoramento è stato trascritto in data 27.07.2022;
- l'ipoteca è stata iscritta dai creditori il 15.10.2009.

Il sottoscritto precisa che eseguirà la stima degli immobili in ambedue le ipotesi.

STIMA

❖ PRIMA IPOTESI (non opponibilità) -> piena proprietà dell'intero

Abitazione, magazzino, posto auto coperto e area scoperta di pertinenza	mqe 115,27 x €/mqe 1.150,00 =	€ 132.560,50
A detrarre spese di regolarizzazione		- € 600,00
Valore piena proprietà senza deprezzamento		€ 131.960,50

Applicando al valore appena determinato una percentuale di deprezzamento del 25 % per tenere conto dei seguenti elementi detrattori:

- contingente situazione economica,



- specificità della vendita,

il valore della piena proprietà, con deprezzamento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, risulta pari a:

€ 131.960,50 x 0,75 = € 98.970,38 che si arrotonda a **€ 99.000,00=**

(Euro novantanovemila/00).

❖ **SECONDA IPOTESI (opponibilità) -> Piena proprietà dell'intero gravata da diritto di abitazione -> nuda proprietà**

Premesso che il contenuto economico del diritto di abitazione è identico a quello del diritto di usufrutto, per la stima del valore della nuda proprietà si è portati a ritenere che tale valore sia dato dalla differenza tra il valore della piena proprietà del bene libero e il valore del diritto di abitazione:

$$V_{np} = V_{pp} - V_{dir. \text{abitazione}}$$

Il procedimento descritto è però valido solamente per il fisco, nel caso di trasferimento del bene.

Dal punto di vista estimativo, invece, non c'è relazione tra i due valori utilizzati, in quanto il valore del diritto di abitazione (che è un diritto reale) si trova accumulando all'attualità i redditi futuri al saggio medio finanziario, mentre il valore della nuda proprietà (che è un bene reale) corrisponde al valore di un immobile il cui pieno possesso è posticipato di un certo numero di anni.

L'operazione consisterebbe, quindi, nella differenza tra due grandezze non omogenee e ciò non è corretto.

Il procedimento corretto è dato invece dallo sconto all'attualità, mediante saggio di capitalizzazione per beni simili, del valore di mercato attuale della piena proprietà del bene, tenuto conto della durata, in anni, del diritto di abitazione.



Quanto detto si traduce nella seguente formula:

$$V_{np} = V_{pp} \times 1 / (1 + r)^n \quad (1)$$

dove:

$1/(1 + r)^n$ = fattore di anticipazione al saggio corrente di capitalizzazione (r);

n = numero di anni di durata del diritto di abitazione.

Per quanto concerne il valore di “n”, poiché nel provvedimento di assegnazione della casa familiare è scritto:

“La casa familiare sita in San Biagio di Callalta (TV) Via G. Falcone n. 18 viene assegnata” all’esecutato 1 “che vi abiterà con i figli minorenni”

a parere del sottoscritto, l’esecutato 1 ha diritto di abitare la casa familiare fino al raggiungimento della maggiore età da parte del figlio più giovane.

Il sottoscritto, grazie alla collaborazione dell’esecutato 1 che ha inviato la tessera sanitaria del figlio più giovane (v. all. A), ha stabilito che questi, nato il 28.11.2006, alla data dell’inoltro della bozza alle parti (16.03.24) ha un’età di 17 anni e 4 mesi circa.

Comunque, ipotizzando anche una diversa interpretazione da parte del al sig. G.E., il sottoscritto calcolerà il valore della nuda proprietà considerando per “n” i seguenti valori:

- 1 (uno), corrispondente all’ipotesi di durata del diritto di abitazione fino al raggiungimento della maggiore età (18 anni) da parte del figlio minore degli esecutati;
- da 2 a 13, corrispondenti all’ipotesi di durata del diritto di abitazione fino al raggiungimento dell’indipendenza economica (da 19 a 30 anni) da parte del figlio minore degli esecutati;



- n = 35,726, corrispondente alla speranza di vita dell'esecutato 1 che, nata in data 08.07.1972, alla data dell'inoltro della bozza alle parti (16.03.24) ha un'età di 51 anni e 8 mesi circa. Si precisa che la speranza di vita è stata desunta dalle tavole ISTAT di mortalità per sesso, aggiornate all'anno 2022.

Applicando la formula (1) e assumendo:

- $V_{pp} = € 99.000,00$
- $r = 4 \%$

si ottengono i valori riportati nella seguente tabella:

n (n° di anni di durata del diritto di abitazione)	VALORE NUDA PROPRIETA' (€)
1	95.192,31
2	91.531,07
3	88.010,64
4	84.625,62
5	81.370,78
6	78.241,14
7	75.231,86
8	72.338,33
9	69.556,09
10	66.880,85
11	64.308,51
12	61.835,11
13	59.456,84
35,726	24.383,84



ELENCO ALLEGATI

Allegato 01 – Visura del Catasto Fabbricati.

Allegato 02 – N. 3 Planimetrie del Catasto Fabbricati ed Elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni.

Allegato 03 – Estratto di mappa e visura del Catasto Terreni.

Allegato 04 – Atto di acquisto della proprietà da parte degli esecutati - Atto di compravendita in data 02.10.2009.

Allegato 05 – Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione della casa familiare in data 29.04.2015.

Allegato 06 – Nota di trascrizione del “Vincolo non aedificandi”.

Allegato 07 – Nota di trascrizione dell’Atto unilaterale d’obbligo a favore del Comune di San Biagio di Callalta.

Allegato 08 – Visura di aggiornamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso.

Allegato 09 – Documentazione fotografica.

Allegato 10 – Estratti della planimetria e delle NTO del PI attualmente vigente.

Allegato 11 – Titoli abilitativi ed elaborati grafici significativi.

Treviso, 04.04.2024

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. DOMENICO TANTULLI

