

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 417/2022

Oggetto: *Integrazione elaborato peritale in base alle note indicate del delegato alla vendita Dott. Porrazzo in data 18.03.24*

G.E. : Dott.ssa PAOLA TORRESAN

Esperto Estimatore: Arch. GATTO PAOLO

Delegato alla vendita: dott. DANILO PORRAZZO

Ordinanza di delega del 13.03.2024 comunicata il 14.03.2024

Nota delegato alla vendita del 18.03.2024

Disposizione del G.E. di precisazione e correzione del 03.04.2023

In relazione alle note esplicative depositate in data 18.03.2024 dal delegato alla vendita dott. Danilo Porrazzo, e in base alla richiesta dell'ill.mo G.E. in data 03.04.2024, si è proceduto alla correzione (alcuni refusi, errori ed indicazioni ritenute forvianti per i potenziali interessati all'acquisto dell'immobile in sede d'asta) e verifica di quanto osservato nell'elaborato peritale dell'es. imm. n. 417/2022 RGE.

In particolare è stato tolto il paragrafo relativo al diritto di abitazione al

creditore esecutato con una conseguente rideterminazione del valore finale della perizia, che, sostanzialmente, rimane vicino alla precedente stima.

PRECEDENTE VALORE STIMATO PER LA QUOTA PIGNORATA:

per la quota di **nuda proprietà** per la porzione di fabbricato, composto da alloggio e garage a piano terra e appartamento a piano primo e da area scoperta pertinenziale oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO UNICO**, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a pari a € **137.400,00= (Euro centotrentasettemilaquattrocento/00)**.

NUOVO VALORE STIMATO PER LA QUOTA PIGNORATA:

per la quota di **nuda proprietà** per la porzione di fabbricato, composto da alloggio e garage a piano terra e appartamento a piano primo e da area scoperta pertinenziale oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO UNICO**, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € **130.000,00= (Euro centotrentamila/00)**.

Quanto variato è stato oggetto di confronto con il Delegato alla vendita in data 17.04.2024 e precedentemente comunicato telefonicamente all' Avv. Alibrandi in data 12.04.24.

Si deposita nuovamente la relazione di stima e l'ordinanza di vendita entrambe aggiornate risultanti dalla predetta integrazione.

Treviso, 18 Aprile 2024

L'Esperto Estimatore

Arch. PAOLO GATTO

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 417/2022

G.E. : Dott.ssa PAOLA TORRESAN

Esperto Estimatore: Arch. GATTO PAOLO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA
DEI BENI

ex art.173.bis disp. att. c.p.c

TRIBUNALE DI TREVISO

Es. imm. R.G.E. n. 417/2022

Sezione Esecuzioni Immobiliari

	INDICE	<i>pag. 4</i>
	<i>Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili</i> <i>Incarico-Quesito</i> <i>Premessa</i> <i>Creditori intervenuti</i> <i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 6</i>
	<i>LOTTO UNICO</i>	<i>pag. 9</i>
<i>1</i>	<i>AGENZIA DEL TERRITORIO</i> <i>Identificazione catastale</i> <i>Confini</i> <i>Precisazioni catastali</i> <i>Attuale intestazione</i> <i>Conformità Catastale</i>	<i>pag. 9</i>

2	<p><i>SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE</i></p> <p><i>UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-</i></p> <p><i>TERRITORIO</i></p> <p><i>Titoli di provenienza</i></p> <p><i>Servitù e precisazioni immobiliari</i></p> <p><i>Vincoli</i></p> <p><i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i></p>	<i>pag. 11</i>
3	<p><i>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i></p> <p><i>Caratteristiche generali del fabbricato</i></p> <p><i>Piano terra</i></p> <p><i>Piano primo</i></p> <p><i>Area scoperta in uso esclusivo</i></p> <p><i>Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli immobili pignorati</i></p>	<i>pag. 15</i>
4	<i>CONTRATTO DI LOCAZIONE</i>	<i>pag. 22</i>
5	<p><i>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA</i></p> <p><i>URBANISTICA</i></p> <p><i>Destinazione urbanistica</i></p> <p><i>Pratiche edilizie</i></p> <p><i>Provvedimenti amministrativi sanzionatori</i></p> <p><i>Conformità dei fabbricati</i></p> <p><i>Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle spese di regolarizzazione</i></p>	<i>pag. 23</i>

6	<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</i>	<i>pag. 27</i>
7	<i>STIMA DELL'IMMOBILE</i> <i>Consistenza analitica e Valutazione</i>	<i>pag. 28</i>
8	<i>STIMA DEL VALORE DELL'USUFRUTTO</i> <i>Calcolo del valore nuda proprietà e quote</i> <i>Calcolo del diritto di abitazione basato sulla</i> <i>Stima nuda proprietà</i>	<i>pag. 36</i>
9	<i>DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE</i>	<i>pag. 42</i>
	<i>Elenco allegati</i>	<i>pag. 42</i>
	<i>Allegati</i>	

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 417/2022

promossa da:

- *ESECUTANTE* con socio unico con *Avv. Anna Alibrandi*

Contro

- *ESECUTATO*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI
IMMOBILI**

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto **Arch. PAOLO GATTO**, professionista con studio in Treviso, via Borgo Fiume 35, a seguito della nomina conferita dal Sig. **G.E. Dott. Paola Torresan** in data 05.10.2023 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione C.p.c.**, degli immobili oggetto di esecuzione.

PREMESSA

Si precisa che i beni di cui alla presente relazione sono identificabili in una porzione di fabbricato di tipo civile, composto da alloggio e garage a piano terra e appartamento a piano primo e da area scoperta pertinenziale sito in località "Fossalta Maggiore" nel Comune di Chiarano (Treviso), via Cella al civico 13. Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, lo scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali con richieste di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali, provvedendo altresì al reperimento degli atti di provenienza degli immobili presso l'archivio notarile di Treviso e copia atti edilizi presso Ufficio Tecnico di Chiarano (Tv); raccolto quindi quanto necessario per l'espletamento dell'incarico assegnato, lo scrivente, previo accordo con il Custode Giudiziario, in data 19/12/2023 si recava presso l'immobile pignorato al fine di realizzare il rilievo metrico e fotografico necessario, e in tale occasione prendeva atto che l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, e in tale occasione prendeva atto dello stato dei luoghi.

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura in epigrafe, alla data del 27.12.2023 previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, **sono i seguenti creditori:**

- è presente la procedente **ESECUTANTE con socio unico** con sede in Salgareda (TV), Via Provinciale Est n. 17/3 (C.F. e P.I.v.a. 03776820270) – R.F. 156/2019 dichiarato con sentenza n. 160/2019 del 19 dicembre 2019 - in persona del Curatore dott.ssa Maria Franziska Fiori, con l'Avv. Anna Alibrandi del Foro di Treviso come da mandato rilasciato in calce al ricorso per ingiunzione RG 2048/2022 - D.I. 1051/2022, valido anche per la fase esecutiva, ed elettivamente domiciliata in Motta di Livenza (TV), Via Lucchesi, 2/a.

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del*

bene stesso”.

Considerato che il valore di stima di un bene, “*tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso*”, deve individuare il grado di apprezzamento ordinario del mercato, e in base a quanto sopra esposto, il sottoscritto esperto estimatore, tenuto conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che **i beni in oggetto della presente relazione sono tali da formare per caratteristiche intrinseche e per tipologia LOTTO UNICO, così identificato:**

LOTTO UNICO– COMUNE DI CHIARANO (Tv)

Porzione di fabbricato di tipo civile, composto da alloggio e garage a piano terra e appartamento a piano primo e da area scoperta pertinenziale sito in località a Chiarano (Treviso), via Cella al civico 13.

L'ESECUTATO

sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso è **proprietario per la quota di 1/1 del diritto della nuda proprietà** ciascuno dei beni siti a Chiarano (Tv) descritti come segue:

1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI Comune di Chiarano (Tv)

Sezione A, Foglio 3 (v. *all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

particella **n. 540 Sub 5**, cat. A7, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie

Catastale mq.163, Totale escluse aree scoperte mq.158, rendita € 298,77

particella n. **540 Sub 3**, cat. C6- Classe U, Consistenza mq. 23, Superficie

Catastale mq. 27 rendita € 60,58;

particella n. **540 Sub 4**, cat. E – ENTE COMUNE;

CATASTO TERRENI Comune di Chiarano (Tv)

Foglio 3 (v. all. 1- *Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

particella n. **540**, Ente urbano are 8 ca 42

1.2 - CONFINI

Al Catasto Fabbricati

L'appartamento particella n. **540 Sub 5**, confina da nord in senso orario, con sub 4, corte esclusiva del sub 6, sub 6.

Il garage, particella n. **540 Sub 3** confina da nord in senso orario, con sub 4, sub 5.

L'area verde, particella n. **540 Sub 4**, confina da nord in senso orario, con particella 829, particella 9, sub 5, corte esclusiva del sub 6, strada Comunale Via Cella. (v. all. 2 - *Catasto Fabbricati – Planimetria e dimostrazione grafica dei subalterni subalterni*).

Al Catasto dei Terreni, il complesso edilizio in cui è inserito l'immobile oggetto di procedimento esecutivo, identificato dalla particella n. **540 Foglio 3**, confina, da nord in senso orario, con strada Comunale Via Cella, particelle 369, 394, 513, 444 e 51. (v. all. 3 - *Estratto di mappa Catasto Terreni*).

1.3 - ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati gli **immobili eretti sopra l'area identificata al Catasto Terreni come sopra**, sono intestati a:

Signor ESECUTATO, [REDACTED]

seguito della morte del marito Sig. [REDACTED]

2.2 – SERVITU'

L'atto di vendita delle unità abitative è stato stipulato nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive inerenti di qualsiasi specie. Le parti si danno reciprocamente atto che l'accesso alla particella 540 può avvenire anche dal lato Ovest giusta autorizzazione rilasciata dal Comune di Chiarano con delibera della Giunta Comunale n. 106 in data 31.03.1992.

Le suddette porzioni immobiliari partecipano, per la proporzionale quota di comproprietà, alle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C..
(v. all. n. 5- copia atti).

2.3– PRECISAZIONI IMMOBILIARI

- **ordinanza di assegnazione casa coniugale in data 23.04.2019** cron. 8678/2019 del Tribunale di Treviso Registro Generale n.1680/2019 omologa la separazione consensuale dei coniugi ESECUTATO [REDACTED] e [REDACTED] **alle condizioni di cui al ricorso e confermate con il verbale dell'udienza citata e ciò a tutti gli effetti di legge avente ad oggetto il diritto di abitazione sui beni oggetto della presente procedura esecutiva “una volta eseguiti gli opportuni interventi di adeguamento e divisione “ verrà assegnata quanto al piano terra al sig, ESECUTATO, quanto al piano primo alla Sig. [REDACTED] rispettivamente al piano terra ed al primo tra i coniugi degli arredi e corredi esistenti (v. all.6 – Decreto assegnazione Tribunale e atti separazione consensuale) non opponibile al**

creditore esecutante e ai suoi aventi causa in quanto non trascritto:

- sentito il tecnico del Comune di Chiarano, settore edilizia Privata, **non è autorizzato** il cambio di destinazione d’uso per il piano terra, essendo diversa la destinazione d’uso presentata come Denuncia di inizio Attività prot N. 5476 del 23.07.2010 Comune di Chiarano, per Concessione per l’esecuzione di opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia, concessione n. 95/2151 in Comune di Chiarano (Tv).

2.4 – VINCOLI

Gli immobili sopracitati risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

Convenzione urbanistica “piano di lottizzazione” di cui all’atto ricevuto da Pietro Pellizzari già notaio in Valdobbiadene, in data 17 settembre 1987, rep.n. 32200, registrato a Montebelluna il 5 ottobre 1987 al n. 2296 serie 1 pubbl.

- a) art. 3: *Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria*”: la ditta Lottizzante (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Chiarano le aree destinate a piazze, marciapiedi, verde attrezzato.
- b) art.6: *“Servitù pubbliche”*: la ditta Lottizzante si impegna a costituire perpetua servitù di transito nelle aree destinate a strade, percorsi pedonali, marciapiedi, di cui all’art. 3 senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l’utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l’installazione dei servizi pubblici (v. *allegato atti*).

2.5 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso –

Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, le seguenti formalità pregiudizievoli (v. *all. 7 Visure di aggiornamento al 29.12.2023 Conservatoria RR.II.*).

ISCRIZIONI

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1-Trascrizione in data 27.10.2022 ai n.ri 42434/29425

a favore:

soggetto n.1

ESECUTANTE

Sede: SALGAREDA (TV)

CF: 03776820270

per 1/1 per il diritto di NUDA PROPRIETA'

contro:

soggetto n.1:

ESECUTATO

nato il [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

per 1/1 per il diritto di NUDA PRPRIETA'

titolo: **Atto Esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili** - in data

04.10.2022 rep. 2048/2022

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Treviso

Sede: Treviso (Tv) C.F.: 80005620267

beni colpiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Chiarano (Tv)

Sezione A, Foglio 3

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: particella n. 540 Sub 3, categoria C6, Consistenza mq 23, Via Cella

Immobile n. 2: particella n. 540 Sub 4, Categoria E Ente Comune

Immobile n. 3: particella n. 540 Sub 5, Categoria A7, consistenza 6,5 vani, Via Cella

Altri beni colpiti: no

3- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima è costituito da una porzione di fabbricato residenziale, composto da corridoio, lavanderia, magazzino e cantina a piano terra e appartamento a piano primo e da area scoperta pertinenziale sito in località "Fossalta Maggiore" nel Comune di Chiarano (Treviso), via Cella al civico n.13.

L'unità immobiliare è stata costruita nel 1995 con concessioni edilizie del 1996 e del 1998 con certificati di abitabilità e agibilità del 1998 e ristrutturata nel 2010, con permesso di costruire e licenza di abitabilità nel 2010, annessa ad altra porzione di fabbricato, è situata in una zona molto tranquilla, di facile accesso, caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale nei pressi della parrocchia di Fossalta Maggiore (Tv) (v. doc. fot. n.ri 3,4,5,6).

E' individuata nel P.I. come "Zona di completamento B" che comprende "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate"; è posta a 3 km da dal centro di Chiarano, in zona residenziale curata, collegata alla Strada Provinciale 54, vicina

al casello autostradale di Cessalto - Uscita A4 .

3.1 Caratteri generali del fabbricato

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, di pianta sostanzialmente rettangolare, l'edificio è orientato secondo l'asse Nord-Sud e gode di un quadruplo affaccio (v. *all. piante*). In base al sopralluogo effettuato in data 19.12.2023 nel piano terra vi è un alloggio di servizio e vani accessori alla casa e al piano primo la zona giorno e la zona notte. L'accesso all'abitazione avviene da un cancelletto pedonale e cancellata carrabile posti su Via Cella; da un porticato posto nell'area di pertinenza si accede all'alloggio e al garage a piano terra. Un vialetto pedonale piastrellato in gres porcellanato e pietra naturale conduce al piano primo tramite una scala esterna, con pedata ed alzata rivestita in granito (v. *doc. fot. n.ri 14,15,16,19,20*).

L'area esterna di pertinenza (*Sub 4*) cinge su tre lati la porzione di fabbricato ed è separata a Ovest, a Nord e ad Est, da recinzione con rete metallica ancorata con paletti di acciaio (v. *doc. fot. n. 1,3,12,33*);

Le strutture portanti del fabbricato residenziale sono di tipo tradizionale;

Fondazioni: nastriformi perimetrali ed interne in c.a. a q.li 2,5 di cemento Rck 250 ferro FeB44.

Muratura in laterizio; per la parte interrata in calcestruzzo armato.

Solaio di calpestio: in laterocemento armato.

Soffitto: in laterocemento armato portante il tetto in muretti e tavellonato.

Scala interna: in c.a. con soletta collaborante.

Facciate esterne: intonacate a calce (v. *all. doc. fotografica*).

Copertura tetto: con malta di tegole in laterizi tipo portoghese, poste su sottofondo

impermeabilizzante.

Intonaco Esterno: con malta di cemento tirato a frattazzo fine.

Fossa settica Imhoff: prefabbricata.

Piano terra

Il piano si sviluppa con una serie di vani aventi funzioni accessorie di servizio: ingresso, garage adibito a ripostiglio, un corridoio, corpo scala interno di accesso all'appartamento al piano primo, una taverna con angolo cottura e un bagno.

L'alloggio si sviluppa al piano terra per una **superficie lorda di complessivi mq. 67,33 circa**. La **superficie utile complessiva** è di **mq 57,18 circa**. L'altezza media dell'alloggio a piano terra misura mt. **2.40** circa.

L'ingresso dell'alloggio al piano terra, è delimitato da un portoncino in legno che apre su un piccolo corridoio che funge da ingresso (v. *doc. fot. n.ri 50,51*) e da un corridoio (v. *doc. fot. n.52*) da cui si apre una taverna con angolo cottura avente pareti perimetrali rivestite con intonaco civile e rifinite con idropittura color chiaro (v. *doc. fot. n.ri 59,60*) e un bagno ove è posto il lavabo e gli altri sanitari (*bidet, water, doccia*) (v. *doc. fot. n.61*); i sanitari, in buono stato di conservazione, sono in vetrochina bianca con rubinetteria a miscelatori. Dal vano scala si accede mediante una porta a vetri in telaio metallico all'area pertinenziale nel lato Est (v. *doc. fot. n.62*).

Dal corridoio si accede al garage sub 3; è stata realizzata una parete in cartongesso **non autorizzata** di circa mt 2.50 x 2 in corrispondenza del portone in metallo sulla parete Ovest del garage (v. *doc. fot. n.55,56,57*).

Il garage ha la superficie utile di mq. 23,25, la superficie lorda di mq 25,5, con un'altezza media interna di circa mt. 2.40.

Le finiture interne del piano terra possono così sintetizzarsi:

- Pavimenti: ingresso, taverna- angolo cottura e garage: pavimentazione in piastrelle in ceramica (v. *doc. fotografica*).
- Taverna: Angolo cottura: rivestimenti in ceramica. Il bagno presenta rivestimento parietale in ceramica ed trattato con intonaco civile. Il soffitto è tinteggiato con intonaco civile.
- Rivestimenti delle pareti: del tipo civile a frattazzo alla pezza, per i locali del piano interrato.
- Infissi interni: le porte sono in legno impiallacciate con legno di noce nazionale.
- Oscuranti: tapparelle alla veneziana con lamelle in alluminio.
- All'ingresso è presente una porta di ingresso realizzata in legno massello e vetro ed oscurante esterno con tendaggio in tessuto
- Impianti: l'impianto elettrico realizzato utilizzando tubazioni sottotraccia a norma art.7 della legge 46/90; Prese luce, F.M. telefoniche e TV, con scatola. Frutto e placche, queste ultime in alluminio anodizzato rispondente alle norme CEI in vigore al tempo dell'installazione.
- Pavimenti: in monocottura
- Il portone del garage è in lamiera verniciata disciplinato da un basculante con apertura manuale (v. *doc. fot. n. 28*);
- Fossa settica Imhoff: prefabbricata;
- Scala in calcestruzzo: rivestita in granito che conduce all'abitazione al piano superiore;

- Impianto idrico-sanitario: provvisto di apparecchiature in vetro china e rubinetterie in acciaio inox. L'impianto idrico è stato eseguito in derivazione dall'acquedotto comunale.
- Impianto di riscaldamento: alimentazione con caldaia alimentata a G.P.L., elementi radianti lamellari in acciaio verniciati in ghisa verniciati a smalto

Dal corridoio si accede scendendo alcuni graditi all'abitazione adiacente al piano seminterrato dove nel sottoscala sono posti i contatori della luce (v. *doc. fot n.ri 53,54*).

Piano Primo (appartamento)

All'abitazione posta al piano primo si può accedere sia dal piano terra tramite scala interna (v. *doc fot n.ri 53,63*), che direttamente dal piano terra tramite una scalinata esterna con alzate e pedate rivestite in granito con ringhiera e corrimano in ferro (v. *doc. fot. n.14,15,16,20*) che conduce al portico (v. *doc fot n.ri 19,22*).

Il piano si sviluppa con la zona giorno: ingresso, ampio soggiorno, cucina con angolo cottura con terrazzino di mq 3.00 (v. *doc. fot. n. 49*). Dal vano soggiorno si accede alla zona notte da un disimpegno da cui si aprono, partendo da ovest in senso orario, le porte di ingresso di una cameretta (v. *doc. fot. n. 42*), di una camera (v. *doc. fot. n. 46*), di un piccolo bagno (4,03 mq) (v. *doc. fot. n.43*), di una camera matrimoniale (v. *doc. fot. n.44*) e di un ulteriore bagno (8,05 mq) (v. *doc. fot. n.45*).

L'abitazione al piano superiore gode di quadruplo affaccio (*vedi doc. fotografica e planimetrie*).

La **superficie lorda** complessiva è pari a **mq 111, 37** circa e altezze interne di mq 275/2.80 circa. La superficie occupata dal portico è di mq 13,81 circa e dal

terrazzino di mq 3 circa.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- Pavimenti: soggiorno cottura e terrazze: pavimentazione in piastrelle in ceramica, zona notte pavimentazione in parquet tradizionale a listoni. Disimpegno: piastrelle in ceramica, bagno: pavimentazione in ceramica (v. *doc. fotografica*)

Rivestimenti delle pareti:

- Zona giorno: soggiorno-cottura rivestimento e soffitti tinteggiatura ad intonaco civile. Angolo cottura: rivestimenti in ceramica. Il bagno terra presenta rivestimento parietale in ceramica e trattato con intonaco civile. Il soffitto è tinteggiato con intonaco civile. Soggiorno pranzo tinteggiatura ad intonaco civile.
- Zona notte: tutte le camere presentano finiture ad intonaco civile. I soffitti delle altre camere sono tinteggiati con intonaco tradizionale.
- Infissi interni: le porte sono in legno impiallacciate con legno di noce nazionale.
- Infissi esterni: infissi in legno corredati di vetri termici di chiusura in ottone oscuranti avvolgibili in pvc.
- All'ingresso dalla terrazza piano primo è presente un portone di ingresso realizzata in legno massello e vetro.
- Davanzali e soglie in granito.
- Scala esterna in c.a. rivestita in granito
- Impianti: l'impianto elettrico realizzato utilizzando tubazioni sottotraccia a norma art.7 della legge 46/90; Prese luce, F.M. telefoniche e TV, con scatola.

Frutto e placche, queste ultime in alluminio anodizzato rispondente alle norme CEI in vigore al tempo dell'installazione.

- Impianto idrico-sanitario: provvisto di apparecchiature in vetro china e rubinetterie in acciaio inox. L'impianto idrico è stato eseguito in derivazione dall'acquedotto comunale.
- Impianto di riscaldamento: alimentazione con caldaia alimentata a G.P.L., elementi radianti lamellari in acciaio verniciati in ghisa verniciati a smalto

I bagni sono serviti da gruppi miscelatori e sanitari di uso corrente e normale finitura quali doccia, vasca, lavabi, wc e bidet.

Area scoperta in uso esclusivo (sub 4)

Trattasi di un'area verde di mq 358 catastali sviluppata su tre lati del fabbricato: parzialmente pavimentata per accesso carraio è trattata prevalentemente a giardino con piantumazioni arboree ed arbustive, una magnolia, un ciliegio e un salice senza punti luce esterni (v. *doc. fot. n.ri 31,32,33*); è presente una fontana con acqua da acquedotto (v. *doc. fot. n.ri 31,33*);

L'accesso carraio avviene da un ingresso posto sulla strada Comunale Via Cella antistante il fabbricato (v. *doc. fot. n.ri 1,2,*); gli accessi pedonale e carraio hanno dei cancelli metallici con aperture elettriche (v. *doc. fot. n.ri 2,16,29,30*); l'apertura elettrica del cancello carraio non è funzionante. L'area è delimitata prevalentemente da una recinzione costituita da un muretto in calcestruzzo a vista, lungo il quale sono presenti essenze arbustive tali da creare una barriera visiva atta a limitare l'introspezione.

L'area nel complesso, si presenta ben curata e caratterizzata da una sufficiente manutenzione.

Nell'area scoperta di ingresso al sub 3 e all'alloggio sul lato Ovest è stato realizzato un porticato abusivo: trattasi di un manufatto non autorizzato realizzato con un orditura a profili metallici ad andamento curvilineo rivestito da una copertura in onduline, la cui altezza massima misura mt 3 circa (v. *doc fot n.ri 14,23,24,25,30*). Il marciapiede, il vialetto pedonale e il percorso sotto il porticato sono realizzati con getto di calcestruzzo in parte pavimentati con piastrelle in monocottura (v.*doc. fot. n.ri 16,17,18,28,29,31*).

Lungo i lati della casa persiste un marciapiede a tratti piastrellato (v. *doc. fot. n.ri 15,16*).

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Esternamente i beni oggetto della presente relazione si presentano complessivamente buoni: privo di deterioramenti nei trattamenti superficiali. Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali,...) è di fattura corrente. Non sono evidenti segni di deterioramento.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente normale.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era **occupata** senza titolo al **piano terra** dall'*Esecutato* [REDACTED]

[REDACTED] mentre al **piano primo** è occupato senza titolo dalla ex moglie dell'*Esecutato* [REDACTED]

[REDACTED].

4- CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto di perizia **risulta libero da vincoli contrattuali di tipo locativo.**

5- ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti, relativamente all'immobile in oggetto della presente relazione, è emerso quanto segue:

Il vigente piano urbanistico comunale è il PI – Variante Approvato con Verbale di deliberazione del Commissario Prefettizio nella competenza del Consiglio Comunale n. 11 del 29.10.2019. L'area coperta e scoperta della porzione di fabbricato dove sono presenti gli alloggi in esame sono identificati dallo strumento urbanistico comunale come *“area Residenziale “B” Sono “le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate”*; sono zone regolamentate dall'art. n. 24 delle norme tecniche operative del Piano degli Interventi .

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.

Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie lorda (SL) minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;

Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione del rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.

Fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 7 è sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della seguente disciplina urbanistica di zona:

Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,20 mq/mq. Qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione è riconosciuto al medesimo un mq di jus ædificandi aggiuntivo per ogni mq di intervento, fino ad un massimo di 0,20 mq/mq aggiuntivi.

Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,20 mq/mq, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 10.

Indice di copertura massimo = 35%

Altezza massima dei fabbricati = ml. 10,00, ma comunque, ai fini del rispetto dell'articolo 8 del D.M. 1444/1968, l'altezza non potrà essere superiore all'altezza degli edifici circostanti intendendo per altezza degli edifici circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto sui lotti confinanti e adiacenti quello oggetto di intervento.

Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 6,00

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00.

È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata

già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso del confinante registrato.

Distanza minima dalle strade: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

(v. all. 8 Estratto P.I., NTO).

5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Chiarano (Treviso) risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di relazione: *(v. all. 9- copia di pratiche edilizie):*

- 1- Concessione per l'Esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia** n. 95/2151 del 14.06.1995 Comune di Chiarano (Treviso).
- 2- Concessione per l'Esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia** n. 96/2220 del 19.07.1996 Comune di Chiarano (Treviso).
- 3- Denuncia Inizio Attività edilizia DIA** ai sensi dell'art.4 del D.L. 05.10.1993, n.398 convertito con modificazioni Legge 4.12.1993, n. 493 e con le modifiche apportate dall'art. 2 comma 60 della Legge 23.12.1996, n. 662 prot.n. 3129 del 08.06.1998 Comune di Chiarano (Treviso).
- 4- Licenza di Abitabilità n.92/220** – del 11.06.1998 – Comune di Chiarano (Treviso)

- 5- Dichiarazioni di conformità:** impianto a regola dell'arte e relazione con tipologia materiali utilizzati- ditta Termoidraulica Stefanel Alessandro del 20.04.1998, ditta Manzato Impianti: dichiarazione impianto elettrico in abitazione ad uso civile, del 04.05.1998.
- 6- Permesso di costruire n. 09/3121** P.C. n. 09/3121 DIA n. 10/673 del 22.02.2010 Comune di Chiarano (Treviso).
- 7- Denuncia Inizio Attività edilizia DIA** ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 prat. N. 5476 P.E. 10/673 del 22.07.2010 Comune di Chiarano (Treviso).
- 8- Dichiarazione di conformità** – impianto elettrico: impresa installatrice: Manzato impianti, P.I. 02951890272 del 22.07.2010.
- 9- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte ai sensi della Legge46/90 -10/91 e UNI 7129 09/01/1989** (riscaldamento a pavimento, canna fumaria, caldaia fumaria, caldaia a camera stagna, impianto di distribuzione sanitaria, Barriere architettoniche) –ditta Termoidraulica Stefanel Alessandro P.I. n. 03139360261 del 23.07.2010.
- 10- Relazione e verbale di Collaudo** – arch. Giorgio Damiani del 03.08.2010, Prot. n. 168 Comune di Chiarano (Treviso)
- 11- Licenza di agibilità n.10/63** – del 18.08.2010 – Comune di Chiarano (Treviso)

5.3- PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Con riferimento alla documentazione consultata e ritirata in copia dagli uffici

tecnici del Comune di Chiarano (Treviso), in base al sopralluogo effettuato, ai fini della conformità si precisa che le unità immobiliari adibite ad appartamento e garage non sono conformi al progetto autorizzato.

-variazione interna al sub. 3 è stata realizzata una parete in cartongesso (*v. all.n.10 elaborato con difformità edilizie stato di fatto e stato legittimato e doc. fotografica*) :

-costruzione di portico in struttura metallica all'ingresso carrabile del sub 3 (*v. doc. fotografica*):

Per tali opere non sanabili dovrà prevedersi il ripristino dello *status quo ante* mediante la demolizione.

Per la rimessa in pristino delle condizioni dello stato autorizzato, i lavori da compiere consistono in:

- Smontaggio del rivestimento in cartongesso e dei profili metallici della parete del garage
- Smontaggio dei rivestimenti in onduline del portico
- Lievo della struttura metallica costituita da profili metallici a sezione curva e dei correnti passanti;
- carico su camion e scarico presso discarica autorizzata

La **spesa relativa ai manufatti non sanabili** costi stimanti ammontano a circa € **2.000 IVA compresa**

6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.). La dichiarazione precedente, scaduta nel 2020

attestava una classe “D”, presumibile tutt’ora.

7 –STIMA DELL' IMMOBILE

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, tenuto conto dell’ubicazione, età e consistenza dell’immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione, della dotazione degli impianti e di quanto sopra detto.

La valutazione si fonderà su percentuali di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 100% soffitte e sottotetti agibili;
- al 70% taverne abitabili;
- al 50% soffitte e sottotetti agibili;
- al 50% le superfici accessorie;
- al 50% autorimesse, box, garage;
- al 30% - 40% posti auto scoperti;
- al 25% - 60% soffitte e sottotetti non agibili;
- al 25% - 50% cantina;
- al 30% - 50% portici, logge;
- al 25% - 35% terrazze;
- al 25% - 2 % eventuali aree scoperte, 10% se superfici inferiori ai 100 mq.

L’indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori di settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le

rilevazioni delle Agenzie delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) e dei valori ricavati presso agenzie immobiliari della zona.

Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il **valore di riferimento del bene**, quale **valore del mercato stimato**, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta, alla data della stima, come incontro fra una domanda e un'offerta. Nel caso di vendite all'asta, si deve indicare anche il **valore di vendita forzata**, considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato. Tale valore si ottiene in ragione delle peculiarità della procedura, quali:

- la difficoltà di visionare l'immobile;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso degli immobili;
- la vendita senza garanzia per i vizi sul bene.

Pertanto, il valore di mercato così stimato dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla “ *specificità del bene*” (tipicità dell'immobile, stato generale e di conservazione...).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 3-5% circa (immobili e/o appetibili) ad un massimo del 10% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la “ modalità della vendita”, per la quale occorra procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (3-5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e i difetti eventualmente presenti sull’immobile.
- Le “ condizioni di offerta del mercato”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole, ma al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell’immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazione sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 15%-20% circa.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell’immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l’applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell’immobile mediante l’applicazione dei

coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;

5. accertamento del valore dell'immobile mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;

6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (*manca di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà*) e per le condizioni dell'offerta (*regime di vendita forzata e non di libero scambio*);

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere in sanatoria,...) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Nel caso specifico, trattandosi di unità immobiliari costituite da porzione di fabbricato residenziale con alloggio a piano terra e appartamento piano primo e con garage al piano terra con scoperto di pertinenza posto in località Fossalta Maggiore nel Comune di Chiarano (Treviso), il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

L'**Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio**, per il Comune di Chiarano (Treviso) individua una zona catastale (OMOGENEA B'' – fascia zona periferica D1'' - all'interno del cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Tipologia prevalente: abitazioni civili condizione manutentiva “ *normale*”

- Anno 2023 - Semestre I

Valore di mercato: minimo €/mq 770,00 - massimo €/mq. 920,00

Con un valore medio pari a €/mq 845,00.

Considerando i valori di mercato per abitazioni nel Comune di Chiarano (Tv) riscontrati nel mese di Gennaio 2024 presso **Agenzie Immobiliari** è stato individuato un valore medio ponderato pari a **€/mq 1.300,00** = circa (*fonte: <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/>*).

Infine i dati del **Borsino Immobiliare**, per il Comune di Chiarano (Treviso) individuano sempre per la stessa zona, considerando le abitazioni di fascia superiore alla media di zona, è indicato un valore minimo pari a €/mq 627,00= e un valore massimo di €/mq 768,00= con un **valore medio = €/mq 698,00=** (*fonte: <https://borsinoimmobiliare.it/>*).

Per la particolare tipologia del fabbricato individuato nel P.I. come “ *ZTO B – zone residenziali di completamento*”, l’andamento per il prezzo medio richiesto per un **fabbricato analogo** nel mercato immobiliare vede un valore medio oscillare tra di **€/mq. 1.060 e €/mq. 1.600,00**

In base alle indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate su caratteristiche e qualità dell’immobile in questione (dimensione, caratteri, ubicazione, alla vetustà di circa 13 anni), **unità immobiliare, costituita da abitazione con garage al piano interrato** cui si trova si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **€/mq 1.200,00**.

In particolare

Preso atto che i beni costituiti da posti appartamento con garage

- sono inseriti in un contesto urbanistico- edilizio posto in un’area identificata con zona catastale “ *ZTO B – zone residenziali di completamento*”, in prossimità del centro di Chiarano (Treviso);
- hanno finiture normali;

e trattandosi di una stima finalizzata all’alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “specificità dell’immobile”, pari al 5%.**

7.1 CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale del fabbricato è stata calcolata come segue

STIMA- Quota 1/1 della proprietà

– Beni del Comune di Chiarano (TV)

Valore unitario di mercato 1.200,00 €/ mq, tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerando la superficie commerciale così come indicata in letteratura.

Per gli immobili il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come segue.

Per la stima del più probabile valore di mercato dell’immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerando la superficie commerciale così come indicata in letteratura calcolata come segue.

(espressa in mqe = mq equivalenti),

a) UNITA’ IMMOBILIARI: Abitazione al piano secondo con garage al piano interrato

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
-------	--	---------------------------

terra	Alloggio	Mq	41,83	X	1,00	mqe 41,83
terra	Garage sub 3	Mq.	25,5	X	0,40	mqe 10,2
primo	Appartamento	Mq	111,37	X	1,00	mqe 111,37
primo	Portico	Mq	13,81	X	0,30	mqe 4,14
primo	Terrazza	Mq	3,00	X	0,90	mqe 0,9
terra	Area scoperta sub 4	Mq	358	X	0,05	mqe 17,9

Complessivamente la superficie commerciale del fabbricato (espresso in mqe = mq equivalenti) **è pari a mqe 186,34**. Nella tabella seguente si riassumono, inoltre **le superfici nette calpestabili:**

Alloggio - piano terra

ingresso – mq. 11,88

disimpegno mq. 6,84

Lavanderia (Bagno) mq. 6,47

Taverna (cucina) mq. 13,0

Tot. **mq. 38,2**

Sub 3

Garage - piano terra mq. 23,25

Appartamento - piano primo

ingresso – soggiorno	mq. 31,13
cucina	mq. 12,1
corridoio-disimpegno	mq. 7,06
Cameretta	mq. 7,14
Camera	mq. 16,08
Bagno	mq. 4,03
Camera	mq. 16,08
Bagno	mq. 8,5

Complessivamente **mq 102,12** oltre Portico **mq 15,78** e terrazzino **mq 2,8**

SUPERFICI UTILI

Alloggio piano terra	P. terra	Mq	38,20
Garage piano terra sub 3	P. terra	Mq	23,35
Abitazione sub 5	P. primo	Mq.	102,12
Portico e terrazza	P. primo	Mq.	18,58

STIMA- Quota 1/1 della proprietà

Appartamento con garage e vani al piano interrato

1 Valore unitario di mercato	€/mqe	1.200,00
2 Superficie di riferimento	mqe	186,34
3 Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	223.608,00

Spese per la regolarizzazione: *vedi demolizione*

paretina in cartongesso e superfetazione(portico) a detrarre € - 2.000

8. STIMA DEL VALORE DELL'USUFRUTTO

AGENZIA DEL TERRITORIO

I beni immobili oggetto del diritto di abitazione sono identificati catastalmente come di seguito descritto:

CATASTO DEI FABBRICATI

Per l'intero della piena proprietà:

Comune di Chiarano (Tv)- Sezione A, Foglio 3

- particella **n. 540 Sub 5**, cat. A7, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale mq.163, Totale escluse aree scoperte mq.158, rendita € 298,77
- particella **n. 540 Sub 3**, cat. C6- Classe U, Consistenza mq. 23, Superficie Catastale mq.27;
- particella **n. 540 Sub 4**, cat. E – ENTE COMUNE;

PRECISAZIONI CATASTALI

- sub 4, b.c.n.c. (area scoperta) comune a tutti i sub.

- Al **Catasto Terreni** le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di due fabbricati che insistono sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI

Foglio 3

particella **n. 540**, Ente urbano are ca 8,42

Sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, il Sig. ESECUTATO è proprietario per il diritto di nuda proprietà

degli immobili del **LOTTO UNICO** sito nel Comune di Chiarano (TV) nelle seguenti quote:

ESECUTATO, [REDACTED]
[REDACTED]

proprietà per la quota della nuda proprietà - atto di COMPRAVENDITA in data 13.09.2016, rep. n. 417016 Notaio Dott. Giacomo Innocenti (v. *punto 2.1 perizia di stima- Servizio di pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Treviso – territorio- titoli di provenienza*)

- Il diritto di usufrutto a favore della sig. ra [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED] il 03.06.1933 [REDACTED] in forza di atto di compravendita **in data 23.11.2010**, rep. n. 417009 Notaio Dott. Giacomo Innocenti in Oderzo (Treviso), trascritto nei RR.II. di Treviso il 30 novembre 2010 ai nn. RG 42904 RP 26754 e diritto di accrescimento a seguito della morte del marito Sig. [REDACTED] (v. all.5). dell'eredità si è costituito a seguito della morte del padre Sig. [REDACTED] con accettazione del “*ricongiungimento di usufrutto*”.

Il criterio di calcolo che si adotta in questi casi, con i dovuti aggiustamenti, si basa sulla determinazione del valore dell'usufrutto, attribuibile all'intestatario del diritto reale, rapportato alla durata di occupazione dell'immobile.

Nel caso per cui si relaziona, tale periodo coincide con il tempo di vita natural durante (*speranza di vita*).

Si dovrà tenere conto la sig.ra [REDACTED] è nata il 03.06.1933 e che, alla data della presente relazione, ha compiuto anni 90 a giugno 2023. Dalle Tabelle ISTAT, la speranza di vita che si ricava è pari a 4,5 (n=4,5).

A seguito del D.M. 13/12/2021, con decorrenza dal 01/01/2022 gli interessi legali risultano fissati alla misura del 1,25%. Il Ministero delle Finanze ha approvato la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo del diritto di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio d'interesse legale.

Dato il tasso di capitalizzazione del 1,25%, il coefficiente pari a 12, la percentuale di usufrutto che si determina è, pertanto, del 15% ($12 \times 1,25\%$).

Il valore complessivo stimato senza riduzioni e deprezzamenti, relativo all'abitazione costituita dalla porzione di fabbricato di tipo civile, composto da alloggio e garage a piano terra e appartamento a piano primo e da area scoperta pertinenziale ammonta a € 223.608,00=.

Determinando il valore del diritto di usufrutto in ragione della percentuale sopra calcolata, l'importo stimato ammonta a € 33.541,2= (€ 223.608,00x 15%);

concludendo, il più probabile valore venale del diritto di DIRITTO DI USUFRUTTO ottenuto dalla media aritmetica dei due valori è stimato in € 33.541,20= (Euro trentatremilacinquecentoquarantuno/20).

CALCOLO DEL VALORE NUDA PROPRIETA' E QUOTE

Il **valore venale della nuda proprietà** dell'immobile, è pari a € (223.608- € 33.541,20) = €. 190.066,80=

Il valore delle quote di diritto spettanti alle parti sull'immobile oggetto di procedimento forzoso risultano:

- ESECUTATO, [REDACTED]

[REDACTED] - per la

quota di 100/100 della NUDA proprietà, un valore di €. 190.066,80 =(Euro centonovantamilamilasessantasei/80).

STIMA DEL VALORE DEI BENI COSTITUENTI LA PORZIONE DI FABBRICATO USO CIVILE ABITAZIONE- NUDA PROPRIETA'

*Per i criteri e le modalità di stima e i criteri di correttivo riferiti alla “ specificità del bene” (tipicità dell’immobile, stato generale e di conservazione...), alla modalità della vendita” e alle ”condizioni di offerta del mercato”, **si fa riferimento a quanto riportato nella perizia da pag. 25 a pag 29 in regime di vendita forzata**, nel caso di vendite all’asta, si deve indicare anche il **valore di vendita forzata**, considerando le differenze tra l’acquisto di un immobile all’asta rispetto all’acquisto nel libero mercato. Tale valore si ottiene in ragione delle peculiarità della procedura, quali:*

- la difficoltà di visionare l’immobile;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso degli immobili;
- la vendita senza garanzia per i vizi sul bene.

Pertanto, il valore di mercato così stimato dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla

- *specificità del bene” (tipicità dell’immobile, stato generale e di conservazione...); per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 3-5% circa (immobili e/o appetibili) ad un massimo del 10% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse).*

- modalità della vendita”, per la quale occorra procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (3-5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e i difetti eventualmente presenti sull’immobile.
- Le ”condizioni di offerta del mercato”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole, ma al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell’immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazione sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse), Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere in sanatoria,...) saranno sottratti solo alla fine dell’operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch’essi scontati in maniera non corretta. Nel caso specifico, il valore a cui si fa riferimento è quanto calcolato come nuda proprietà gravante sul compendio formato da Porzione di fabbricato di tipo civile, composto da alloggio e garage a

piano terra e appartamento a piano primo e da area scoperta pertinenziale. Applicando la stessa metodologia di calcolo presente nella perizia depositata, nella ricerca del **valore della vendita forzata della nuda proprietà** degli immobili che costituiscono l'abitazione (Porzione di fabbricato di tipo civile, composto da corridoio, lavanderia, magazzino, cantina a piano terra, appartamento a piano primo e da area scoperta pertinenziale) gravata dal diritto reale, diversamente dalla piena proprietà e ai fini dell'appetibilità dell'asta, si ritiene coerente applicare una **percentuale del 23%** quale deprezzamento per la condizione dell'offerta.

Pertanto, si stima quanto segue:

B-C	fabbricato – piano terra e piano primo – area scoperta di pertinenza		
1	Valore della nuda proprietà	€	190.066,80
2	Deprezzamento particolarità immobile (1x5%) -5%	€	-9.503,34
3	Valore commerciale NP	€	180.563,46
4	Deprezzamento per modalità vendita (3x5%) -5%	€	-9028,17
5	Valore NP nello stato di alienazione	€	171.535,29
6	Deprezzamento per condizioni offerta (5x23%) -23%	€	-39.453,11
7	Valore complessivo NP in vendita forzata	€	132.082,18
8	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-2.000,00
9	TOTALE	€	130.082,18
10	Arrotondamento	€	-82,18

VALORE FINALE STIMA € **130.000,00=**

Nella sua totalità per la porzione di fabbricato, composto da alloggio e

garage a piano terra e appartamento a piano primo e da area scoperta pertinenziale oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO UNICO, per la quota di **nuda proprietà**, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € **130.000,00=** (Euro centotrentamila/00).

9 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione catastale e la documentazione ipotecaria sono complete.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

Allegato A – Planimetria generale

Allegato 1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 2 – Visura Catasto Terreni

Allegato 3 – Elaborato planimetrico

Allegato 4– Estratto di mappa

Allegato 5 – Copia atti

Allegato 6 – Decreto assegnazione Tribunale e atti separazione consensuale

Allegato 7 – Visure di aggiornamento C.RR.II.

Allegato 8 – Estratto P.I e N.T.O.

Allegato 9 – Copia di pratiche edilizie

Allegato 10 – Elaborato con difformità edilizie- stato di fatto e stato legittimo

Allegato – Documentazione fotografica

Treviso, 18 Aprile 2024

L'Esperto Estimatore

Arch. PAOLO GATTO

