

Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699-579864 - Email: raffaele@studio-dalessandri.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 96/2022

G.E.: dott. Leonardo BIANCO

Udienza del 04.10.2023

RAPPORTO DI STIMA



1. INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Raffaele Dalessandri** con Studio in Treviso via delle Absidi n. 14 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2390 è stato nominato Esperto Stimatore in data 17.02.2023 dal G.E. con comunicazione PEC del 17.02.2023. Lo scrivente ha effettuato l'accettazione dell'incarico e giuramento telematico con comunicazione PEC in data 28.02.2023 ed ha estrapolato dal fascicolo telematico la documentazione in atti (certificato storico ventennale ipocatastale).

Incarico conferito per la relazione di stima ex art. 173bis Disp. Att. C.P.C..

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Prima di effettuare qualsiasi attività il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed acquisiva, presso l'Ufficio delle Entrate-Territorio di Treviso l'estratto di mappa e le planimetrie catastali ivi depositate.

Successivamente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 03.03.2023 accesso agli atti al fine di verificare l'esistenza o meno di contratto di locazione.

È stato richiesto, presso l'Archivio Storico Notarile, copia dell'atto di provenienza.

Lo scrivente ha accertato la conformità della descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo, sui beni oggetto della presente perizia, in data 15.05.2023 accompagnato dal Custode Giudiziario all'uopo nominato (IVG Treviso) dove ha eseguito rilievi fotografici, metrici e delle caratteristiche qualitative dell'immobile.

Lo scrivente e si recava presso gli Ufficio Comunale del Comune di Spresiano al fine di effettuare la verifica Tecnico-Urbanistica e la richiesta di accesso e rilascio copia dei progetti e documenti utili alla dimostrazione o meno della conformità urbanistica dei bene oggetto di perizia.

Successivamente lo scrivente effettuava accesso presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso al fine di effettuare visure delle planimetrie,



aggiornamento delle interrogazioni al catasto e presso la Conservatoria dei RR. II. in aggiornamento alle ispezioni di cui al depositato certificato notarile ventennale ipo-catastale datato 29.04.2022.

3. FORMAZIONE LOTTI

Come meglio si descriverà di seguito i beni oggetto di analisi di stima sono composti da abitazione in linea con annesso scoperto esclusivo.

Il sottoscritto predispose la presente relazione in **n. 1 (uno) Lotto** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione del bene esecutato.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di abitazione in fabbricato in linea ed annesso scoperto esclusivo ubicato in Comune di Spresiano, via Cesare Battisti n. 28.

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Spresiano

- Sez. A – Foglio 9 – Particella n. 337 – sub. 3 e sub. 4 graffati – cat. A/2 – cl. 2 – vani 5,5 – Superficie catastale totale mq. 128, escluse aree scoperte mq. 121 – RCL € 482,89 – via Cesare Battisti n. 28 – P T-1;

L'intero plesso insiste sulla particella descritta al Catasto Terreni del Comune di Spresiano, al foglio 9, particella n. 337, Ente Urbano di mq 110 (Ha 0.01.10).

La ditta in atti corrisponde agli esecutati 1 e 2 per la rispettiva quota di ½ ciascuno dell'intera proprietà.

Confini: l'intero edificio: Catasto Terreni, foglio 9, da nord in senso orario: 123, Via Cesare Battisti, 124, 336.

Descrizione: Trattasi di abitazione unifamiliare ed annessa area scoperta sviluppata su due piani (T-1). Si compone di accesso pedonale da Via Cesare Battisti e scoperto esclusivo retrostante.

L'abitazione è composta da ingresso su soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio su sottoscala e bagno al piano terra, scala a cui si accede al piano



primo composto da due camere, apio ripostiglio, bagno e poggiolo.

Al piano terra si rileva una struttura aderente all'abitazione costituita da profili in alluminio estruso e vetro (veranda) la quale non compare nei documenti sia urbanistici che catastali.

L'accesso all'area esclusiva avviene dalla cucina a cui si accede alla veranda per poi passare all'area esclusiva.

Le finiture sono costituite, per i pavimenti, in piastrelle in monocottura su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e zona chiusa a veranda al piano terra.

Piastrelle in ceramica al bagno del piano primo. Parquette nel disimpegno, camere e ripostiglio del piano primo.

Rivestimento in piastrelle nei bagni e nella zona cottura della cucina.

I serramenti esterni sono in legno e vetro con scuri in legno. La finestra della cucina ha avvolgibile in plastica.

La parte esterna ha piastroni in cls e finito a ghiaino lavato e parte governata a prato incolto.

Nell'area esterna si rileva una struttura chiusa con profilato di alluminio estruso e vetro eretta a confine a ridosso di una muratura di altro edificio.

L'area è completamente recintata con stanti in ferro e rete metallica plastificata.

Dalle risultanze metriche si evince che l'area scoperta risulta ben maggiore di quanto catastalmente agli atti. Infatti pare che l'area comprenda anche la particella n. 336 dello stesso foglio ma la stessa è allibrata al Catasto Terreni ad altra ditta.

I serramenti interni e la porta d'ingresso sono in legno tamburato.

Nei bagni i sanitari sono in ceramica con rubinetteria cromata.

Le finiture delle pareti e soffitti sono al civile e tinteggiate.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo a gas di rete con caldaia allocata nella zona cucina e impianto sottotraccia e termosifoni in ferro.

L'abitazione ha i collegamenti con l'acquedotto e gas di rete.

La dotazione impiantistica (elettrico e gas) risultano sufficienti.

Lo stato di manutenzione appare appena sufficiente in quanto si rileva la presenza di muffe diffuse negli ambienti. Sicuramente per una gestione del



riscaldamento non idonea.

L'immobile, all'atto del sopralluogo, era occupato da persone a seguito del contratto di locazione stipulato in data 31.10.2019 allegato alla presente relazione.

La superficie netta dell'alloggio è pari a circa mq 92,23 e circa mq 6,74 riferita al poggiolo. La superficie commerciale lorda è pari a circa mq 129,00 oltre a mq 6,74 del poggiolo oltre all'area scoperta di pertinenza catastalmente pari a mq 44,00 che portano alla superficie totale ragguagliata, ai sensi del DPR 23/03/1998 n. 138, in mq 140,42.

5. STATO DI POSSESSO E CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

L'immobile risulta occupato da persone in forza del contratto di locazione stipulato in data 31.10.2019 e registrato telematicamente in data 26.11.2019 al n. 10306 serie 3T. Contratto di locazione con decorrenza dal 01.11.2019 e scadenza 31.10.2023 (anni 4) con tacito rinnovo di ulteriori quattro anni *salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, da recapitare a mezzo lettera raccomandata a.r., contenente la specificazione del motivo invocato, **almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.** Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a.r. da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.*

Il Conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a.r. al Locatore con preavviso di 3 (tre) mesi.

Il canone annuo pattuito è pari ad Euro 7.800,00 (Settemilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 650,00 (Seicentocinquanta/00) entro i primi 10 giorni di ogni mese.

Il canone sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT,



dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente.

Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni del contratto, ha corrisposto al Locatore, quale deposito cauzionale produttivo di interessi legali, la somma di Euro 2.400,00 (Duemilaquattrocento/00).

Da quanto sopra descritto non risulta esserci stata disdetta alla prima scadenza (31.10.2023) che doveva essere eseguita almeno 12 (dodici) mesi prima. Pertanto lo scrivente ritiene che il contratto di locazione debba ritenersi rinnovato tacitamente per altri quattro anni (dal 01.11.2023 al 31.10.2027).

In merito alla congruità del canone di locazione mensile (Euro 650,00), lo scrivente effettuato i relativi conteggi in base alla superficie netta e confrontandoli con i dati dell'OMI ha determinato che il canone mensile corrisposto risulta più che congruo anche in considerazione che l'attuale mercato delle locazioni sta subendo un aumento dei canoni a causa della forte domanda a scapito di una sempre minore offerta di alloggi.

6. SERVITU'

Non si rilevano particolari servitù in essere.

7. CONFORMITA' URBANISTICA

Il fabbricato è risulta essere stato edificato ante 01.09.1967 ed oggetto di ristrutturazione edilizia con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia del 07.11.1981 n. 121/81 e successiva C.E. del 31.03.1982 n. 233/81 in Variante alla C.E. n. 121/81 del 07.11.1981 e successiva C.E. del 06.01.1984 n. 246/83 in Variante alle CC.EE. nn. 121/81 e 233/81.
- Abitabilità del 23.03.1984 n. 121/81 – 233/81 – 246/83.

Successivamente ai predetti titoli non risultano essere state rilasciate e/o presentate ulteriori pratiche edilizie (DIA, SCIA, CILA, Sanatorie e/o Condoni).

Dai rilievi metrici a quanto rilevato dai grafici depositati al Comune si rilevano delle dimensioni interne leggermente diverse. Inoltre si rileva che



la planimetria catastale indica il locale al piano primo con destinazione ripostiglio, mentre in progetto lo stesso locale è indicato come camera.

Come sopra accennato, in aderenza al fabbricato (piano terra), vi è la presenza di una veranda delle dimensioni di mt. 2,54 x 2,48 con accesso dalla cucina e collegamento all'area scoperta esclusiva. Detta struttura, da informazioni prese presso gli Uffici Tecnici, non può essere sanata in quanto non rispetta le distanze sia dai confini che dai fabbricati (pareti finestrate) pertanto lo scrivente ritiene di porla in demolizione.

Stessa valutazione appare condivisibile per la struttura posta nello scoperto esclusivo.

Si specifica che dette considerazioni non possono prescindere da una attenta disamina con gli Uffici Tecnici e che solo a presentazione della eventuale pratica edilizia si può avere certezza della regolarizzazione. Pertanto lo scrivente non può essere ritenuto responsabile di una eventuale inesattezza scaturita da una valutazione sommaria da parte degli UU.TT. Comunali.

Lievi difformità metriche, sull'ordine del centimetro, non inficiano quanto sopra enunciato in quanto rientrano nella tolleranza di cui all'art. 34-2ter del DPR 380/01 (2%).

8. ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti agli esecutati 1 e 2 in forza del seguente atto:

- Atto notarile pubblico – donazione – 10.04.1981 Rep. n. 11204 Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano – Registrato a Conegliano il 29.04.1981 al n. 1860 Serie 1 – Trascritto a Treviso il 07.05.1981 ai nn. 11301/9330 con cui gli esecutati 1 e 2, rispettivamente, acquistano $\frac{1}{2}$ dell'intera nuda proprietà (totale 1/1) l'immobile descritto al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Spresiano: Sez. A – Foglio 9 – Particella n. 337 – sub. 1 e Particella n. 337 sub. 2, con Usufrutto Generale Vitalizio a [REDACTED]
- A seguito della Variazione catastale in atti dal 11.04.2002 le particelle 337 sub. 1 e 337 sub. 2 vengono soppresse e sostituite alle particelle n. 337 sub. 3 graffata alla particella n. 337 sub. 4.



- Per effetto del decesso della Signora [REDACTED] avvenuta in data 14.05.2013 avviene il ricongiungimento dell'usufrutto (Voltura n. 16439.1/2016 – Pratica n. TV0147747 in atti dal 17.11.2016) mediante il quale l'immobile descritto al Catasto Fabbricati alla sezione A, foglio 9, Part. n.337 sub. 3 graffata alla part. n. 337 sub. 4 risulta intestata agli esecutati 1 e 2 per ½ ciascuno della piena proprietà.

9. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE

Si è proceduto a verificare, dalla data del rilascio del certificato ipo-catastale storico ventennale in atti, ulteriori gravami sugli immobili oggetto di perizia. Di seguito si elenca le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli con l'aggiornamento alla data del 22.08.2023:

- Iscrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 29.09.2004 nn. 39680/9675 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 16.09.2004 Rep. n. 96063 Notaio Giuseppe Ferretto contro gli esecutati 1 e 2 per l'intera nuda proprietà (1/2 ciascuno) e [REDACTED] per l'usufrutto generale vitalizio dell'immobile descritto al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Spresiano: Sez. A – Foglio 9 – Particella n. 337 – sub. e graffato con part. nò. 337 sub. 4, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta SpA con sede in Padova per la somma capitale Euro 110.000,00 e totale Euro 220.000,00 per la durata di anni 15.
- Iscrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 22.11.2007 nn. 55582/15505 – Ipoteca legale del 12.11.2007 Rep. n. 132838/113 Pubblico Ufficiale Equitalia Nomos SpA contro l'esecutato 2 per ½ della nuda proprietà dell'immobile descritto al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Treviso: Sez. A – Foglio 9 – Particella n. 337 – sub. e graffato con part. n. 337 sub. 4, a favore di Equitalia Nomos SpA con sede in Torino per la somma capitale Euro 9328,03 e totale Euro 18656,06.
- L'Iscrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 19.03.2010 nn. 9721/2099 – Ipoteca legale descritta



nella Relazione Notarile allegata agli atti della Procedura ed a carico dell'esecutato 2, **a seguito dell'annotazione n. 6252 del 30.11.2022 è stata cancellata (Cancellazione Totale).**

- Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 28.03.2022 nn. 11354/8088 – Pignoramento Immobiliare Pubblico Ufficiale Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Treviso del 02.03.2022 Rep. n. 1325 contro gli esecutati 1 e 2 per l'intera proprietà dell'immobile descritto al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Spresiano: Sez. A – Foglio 9 – Particella n. 337 – sub. e graffato con part. n. 337 sub. 4, a favore di Amco-Asset Management Company SpA con sede in Napoli.

10. AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE

Alla data del 22.08.2023 non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati ed agli immobili oggetto di perizia e come da ispezione sintetica che si allega.

Le visure catastali aggiornate riscontrano quanto evidenziato nel certificato storico ventennale ipo-catastale depositato in atti.

11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Se pur citato nel contratto di locazione, e dallo scrivente richiesto al Conduttore, non è stato possibile reperire detto documento (A.P.E.).

12. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Tale aspetto non è stato preso in considerazione in quanto l'unità per la sua conformazione (abitazione in linea con altre proprietà) in quanto non si avrebbero le distanze minime di norma e la superficie del lotto non consentirebbe un ulteriore intervento edificatorio.

13. METODOLOGIA DI STIMA

È opportuno evidenziare che ci troviamo di fronte alla determinazione di un *valore di vendita forzata*. Questa circostanza si discosta dalle linee guida dell'IVS (International Valuation Standards) che appaiono inapplicabili nel



caso in esame.

Il *valore di vendita forzata* viene definito come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo lungo perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato. La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto al mercato a sufficienza. Il prezzo di una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che siano conosciute la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore.

Quanto sopra è analizzato dal postulato dello scopo che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione avendo ogni valutazione un proprio scopo. Infatti tutte le metodologie di stima devono fare riferimento al mercato ed al periodo di riferimento a cui si riferisce il valore ricercato.

Nella fattispecie di *valore di vendita forzata* ci si trova di fronte a due aspetti tecnico funzionali: il primo riferito ad un non mercato (la vendita delle aste giudiziarie non fanno riferimento a nessuna casistica dell'IVS); il secondo al periodo in cui il bene viene pubblicizzato, ovvero messo sul "mercato" per mezzo dell'asta pubblica. È notorio che raramente il primo esperimento abbia esito positivo con rilanci sul prezzo base. Mentre è più realistico che il bene sia venduto dopo il secondo ribasso e a distanza anche di anni. È da tenere conto che l'andamento del mercato immobiliare, soprattutto per immobili di una certa vetustà e che non rientrano in classi energetiche che il mercato chiede, il valore va a diminuire.

Fatte le seguenti premesse estimative lo scrivente effettuerà la valutazione ricorrendo a dati ufficiali (banca dati Osservatorio Immobiliare Italiano) e sentendo operatori immobiliari della zona atualizzando la vetustà dell'immobile con indici di riferimento.

14. RAPPORTO DI STIMA

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha effettuato un'analisi attenta del mercato immobiliare della zona ove sono ubicati i beni contattando



operatori della zona che hanno indicato dei prezzi, per immobili simili, scaturiti da vendite effettuate di recente. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobile residenziale unifamiliare, costituito da abitazione e scoperto esclusivo sito in Spresiano, via Cesare Battisti n. 28.

L'immobile è caratterizzato da finiture ed impianti databili all'epoca della ristrutturazione (1983/84) ed il suo stato di manutenzione appare appena sufficiente.

In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 815,63/mq per l'abitazione. Detti valori sono scaturiti dal prezzo medio di abitazioni civili con stato normale indicato dall'OMI in Euro 950,00/1.300,00/mq, applicando il coefficiente di vetustà dello 0,725 (anni 40).

La superficie lorda commerciale è stata ricavata applicando i coefficienti di omogeneizzazione citati nel DPR 23/03/1998 n. 138 già descritta al paragrafo 4. che di seguito si riassumono:

- Superficie commerciale abitazione compreso poggiolo e scoperto esclusivo mq 140,42

Per un totale di superficie commerciale dell'alloggio pari a mq 140,42.

LOTTO UNICO PER L'INTERO

Catasto Fabbricati – Comune di Spresiano

- Sez. A – Foglio 9 – Particella n. 337 – sub. 3 e sub. 4 graffati – cat. A/2 – cl. 2 – vani 5,5 – Superficie catastale totale mq. 128, escluse aree scoperte mq. 121 – RCL € 482,89 – via Cesare Battisti n. 28 – P T-1.

Valore lotto unico:

- Abitazione - mq 140,42 x € 815,63/mq = Euro 114.530,76



Per un totale di **Euro 114.530,76**.

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (buono stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, assenza di vizi occulti e/o abusi, ecc...). Come sopra descritto l'immobile si trova in uno stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente, oltre alla necessità di provvedere alla demolizione delle strutture in alluminio e vetro che non risultano, dal punto di vista urbanistico, regolari. Vi è la necessità di adeguare la planimetria catastale con l'indicazione della destinazione di utilizzo di una stanza al piano primo in quanto in progetto è descritta come camera e nella planimetria in atti ha destinazione ripostiglio. Vi è il fatto che è necessario presentare una CILA in sanatoria per ovviare alle differenze metriche interne dell'alloggio. Tale procedura comporta una sanzione minima (ai sensi del DPR 380/2002 e successive integrazioni) di Euro 1.000,00 (Mille/00), oltre ai relativi diritti di segreteria.

Per ultimo è da verificare il possesso dell'area scoperta completamente recintata ed accorpata, chissà da quanto tempo, all'area catastale di pertinenza dell'alloggio.

Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi:

Valore calcolato	Euro 114.530,76
Decurtazione per spese di demolizione strutture in alluminio e vetro compreso l'onere del conferimento alle discariche	Euro 1.500,00
Decurtazione per sanatoria comprese sanzioni e spese tecniche ed aggiornamento catastale	Euro 4.000,00
Decurtazione per vendita forzata (10%)	<u>Euro 11.453,08</u>
Totale valore intera proprietà	<u>Euro 97.577,68</u>

Si conclude che il prezzo base d'asta dell'immobile facenti parte il Lotto Unico per la quota dell'intera proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 98.000,00 (Novantottomila/00)**.

Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio, la S.V.I., per la fiducia accordatami.

Treviso, 04.01.2023

Il Consulente Perito






ALLEGATI:

- A) Estratto di mappa, Visure aggiornate, Planimetria catastale, elaborato planimetrico;
- B) Atto di provenienza;
- C) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- D) Permessi ad edificare con allegati e certificato abitabilità;
- E) Documentazione fotografica;
- F) Documento attestante l'invio della perizia alle parti;
- G) Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
- H) Elenco esecutati.

