

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare n° 118/2021
Giudice delle Esecuzioni Dott. PAOLA TORRESAN

Esecuzione promossa da:

[REDACTED]

e per essa

[REDACTED]

quale procuratrice speciale

Con avv.to Sergio Laghi

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

1



PREMESSA:

Lo scrivente Geometra Giovanni Parpinello, con studio in Via Degli Alpini n°10 a Oderzo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1540, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio con ordinanza in data 08 febbraio 2022, dal G.E. dott. Paola Torresan del Tribunale di Treviso, nella Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED] [REDACTED] il cui verbale di giuramento contenente tutti i quesiti viene, per comodità e completezza, allegato alla presente (sub 1), dava inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione, le verifiche presso i competenti uffici pubblici ed a sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente E.I. da ultimo effettuati in data 01 giugno 2022.

Dall'esito delle risultanze, dalle opportune ricerche di mercato e dell'operato svolto, di seguito relaziona.

INDICE

VERIFICA DOCUMENTAZIONE	PAGINA	3
DESCRIZIONE DEI BENI	PAGINA	3-9
CONFORMITA' DATI	PAGINA	9
DIVISIBILITA' QUOTE	PAGINA	9
UTILIZZAZIONE PREVISTA	PAGINA	9
CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA	PAGINA	10
CONFORMITA' CATASTALE	PAGINA	11
COINFORMITA' IMPIANTI	PAGINA	11
VINCOLI	PAGINA	11
VALUTAZIONE	PAGINA	11-14
DETER. INDENNITA' DI OCCUPAZIONE	PAGINA	14-15



RELAZIONE - RISPOSTE AI QUESITI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Dalla documentazione disposta dalla cancelleria e messi a disposizione, si rileva che il creditore ha provveduto allegare certificato notarile, come previsto dal 2° comma art. 567 c.p.c., attestante, alla data del 24 aprile 2018, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che, per completezza della presente, si allega (sub 2) unitamente ad ispezione ipotecaria di aggiornamento sino al 06.06.2022.

Si è provveduto ottenere copia atto di provenienza in capo agli esecutati dei beni oggetto di pignoramento: compravendita in data 27 maggio 2004 repertorio 58052 notaio dottor Paolo Talice registrato a Treviso il 03 giugno 2004 ed ivi trascritto in data 4 giugno 2004 ai n.ri 23445/15102; atto che si allega (sub 3).

Inoltre si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi telematici all'Agenzia delle Entrate, le visure presso il Catasto Terreni ed il Catasto Edilizio Urbano, l'estratto di mappa catastale e le planimetrie catastali, che si allegano (sub 4).

Trattandosi di compendio allibrato al Catasto Urbano avente superficie complessiva inferiore a mq 5.000 non è stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica, così come disposto dal 2° comma art. 30 D.P.R. 380 del 06 giugno 2001.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso ai luoghi è avvenuto, previa comunicazione alle parti, nel pomeriggio del primo giugno u.s. unitamente ad incaricato del Custode, alla presenza del locatario.



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili pignorati sono come di seguito descritti e da descriversi presso l'Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio Urbano, comune di Carbonera (TV), sezione urbana D, foglio 2, particella 370, subalterni:

4, categoria A/3, cl. 3, consistenza 4 vani, sup. catastale 75 m², rendita € 299,55;

31, categoria C/2, cl. 3, consistenza 3 m², sup. catastale 4 m², rendita € 6,20;

18, categoria C/6, cl. 3, consistenza 12 m², sup. catastale 12 m², rendita € 26,65.

Essi trovano altresì riscontro, infra altri, presso il medesimo Dipartimento, Catasto Terreni, con Comune di Carbonera (TV), foglio 14, mappale 370 ente urbano di totali m² 1.090.

Precisandosi che i sopradescritti identificano una unità ad uso abitazione al piano rialzato (catastalmente piano terra), con accessori relativi costituiti da autorimessa e cantina al piano seminterrato, in fabbricato condominiale denominato "Condominio Gardenia", in Carbonera (TV), via Vittorio Veneto, civico 2, nella mappa del Catasto terreni posto fra confini costituiti dal mappale 188 a nord, quindi, in senso orario, dai mappali 186, 141, 371, 120, 279 e 85 salvo altri; l'accesso alla Pubblica Via avviene attraverso il mappale 371 (bene comune non censibile).

L'unità abitazione confina con muro perimetrale su due lati contigui (nord e est), con parti comuni ed altra abitazione ad ovest; L'unità immobiliare ad uso cantina confina con corridoio di accesso e muro perimetrale su due lati contrapposti, con unità similari ambo i lati; L'unità immobiliare ad uso autorimessa confina con corridoio di accesso alle autorimesse ed alle cantine e con muro perimetrale su due lati contrapposti, con unità similari ambo i lati

Dette unità immobiliari hanno diritto alle proporzionali quote millesimali sugli enti comuni del condominio del quale fanno parte ed in particolare, per destinazione, dell'area coperta e scoperta del fabbricato, quest'ultima



identificata presso il Catasto Fabbricati anche con mappale 371 stessi Comune, sezione e foglio, l'ingresso ed il vano scale, il locale contatori al piano seminterrato, la corsia comune al piano seminterrato di accesso alle autorimesse, l'impianto di depurazione comune anche ad altra costruzione condominiale, il corridoio al piano seminterrato per l'accesso ai ripostigli ed ad alcune autorimesse, con tutte le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'edificio, nonché delle fondazioni, dei muri perimetrali, delle strutture portanti, del tetto, delle linee di adduzione e scarico, degli impianti e quant'altro comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., per le quote indicate nelle tabelle millesimali allegate ad atto in data 15 dicembre 1979 repertorio 20.853 notaio dottor Domenico Curione, trascritto a Treviso 29.12.1979 ai n.ri 26343/21715.

UBICAZIONE

Il compendio ove sono allocate le unità immobiliari oggetto della presente è ubicato al civico 2 di via Vittorio Veneto in frazione Biban, nel territorio del comune di Carbonera, esteso circa 20 km² con una popolazione residente di circa 11.000 abitanti, sito nella bassa pianura veneta, in zona di risorgiva caratterizzata da elevata qualità ambientale. Il luogo è integralmente interconnesso con il sistema relazionale dei servizi del nucleo centrale del territorio comunale costituito dal centro urbano del capoluogo e della frazione Biban e ben inserito nella centralità urbana di quest'ultimo.

Il Fabbricato è quindi ubicato in posizione centrale rispetto ai servizi ed agli impianti, sia primari che secondari, offerti dalle strutture collettive dell'insediamento urbano del comune di Carbonera: impianti sportivi, scuola dell'infanzia e tre scuole materne private, tre scuole primarie, scuola secondaria di primo grado, due farmacie, ufficio postale, quattro sportelli bancari. Il territorio è situato nell'immediato intorno di Treviso (4 Km), con rapida fruizione di tutti i servizi offerti da un capoluogo di provincia: uffici pubblici e



studi professionali di ogni livello, scuole secondarie di secondo grado, università, presidi ospedalieri e cliniche, centri commerciali, cinema e teatri, locali pubblici e di intrattenimento, spazi museali, il tutto con servizi stradali ed autostradali, ferroviari ed aeroportuali.

DESCRIZIONE

Il condominio ove sono allocate le unità immobiliari oggetto della presente è costruzione in unico corpo di fabbrica, articolata su cinque livelli asserviti da unico vano scala ed ascensore emergenti da seminterrato comune, che si ripetono con tipologia a torre ed identico ingombro planimetrico per i primi quattro livelli, riduzione planimetrica per l'ultimo livello, il tutto con autorimesse e cantine al seminterrato, 14 (quattordici) abitazioni nei vari piani, in zona edificata con indice di fabbricazione elevato ed in fatto satura. La costruzione ha pianta regolare e volume compatto, il vano scala è in posizione centrale rispetto alle piante, che si ripetono strutturalmente identiche per i piani.

La costruzione, vetusta nove lustri, ha tipologia tipica delle zone centrali a densità medio alta, in un periodo di grande sviluppo economico, edificazione a torre sino al limite massimo previsto, progettazione ariosa ed indici di fabbricazione elevati, qualche leziosità ed alcune concessioni al decoro, nel complesso ha aspetto sobrio e curato, può essere senz'altro definita apparentemente in ordine ed in stato conservativo e manutentivo buono, finiture signorili per il periodo, comunque idonee per funzionalità, fruibilità ed aspetto esteriore, confacenti alle odierne aspettative di una importante quota di mercato.

L'appartamento è ubicato al piano rialzato, con accesso diretto dal vano scala-ascensore comune, di dimensioni essenziali e luminoso, l'ingresso avviene attraverso portoncino blindato con serratura a tre punti direttamente nel soggiorno, dal quale si accede poi alla cucina ed al corridoio della zona notte, quest'ultimo disimpegna la camera (doppia), il bagno (lavabo, vasca, due vasi, attacco e scarico per lavatrice) ed un ripostiglio, adibito a camera ma con



dimensione minima insufficiente in rapporto al regolamento d'igiene; affaccio ad est per soggiorno ed il ripostiglio, a nord per cucina, bagno e camera, una terrazza ad est accessibile dal soggiorno, una a nord accessibile dalla camera e dalla cucina, questa protetta con una struttura legittimata, in vetro su montanti in metallo. Gli spazi sono ben utilizzati, i locali sono di buona dimensioni, ariosi e luminosi, ben disposti e convenientemente esposti.

Le finiture sono quelle originali, signorili all'epoca della costruzione, in buono stato di conservazione e manutenzione, ovviamente fatto salvo il normale deperimento d'uso, senz'altro funzionali all'utilizzo cui sono destinate, considerate le odierne aspettative del mercato da definirsi più che accettabili; esse, con tipologia e metodologia oramai classiche, constano pavimentazione ad effetto cotto, in ceramica con piastrelle 25x25" a posa diagonale per la zona giorno ed il corridoio, "lamparquet" in legno a mosaico lamellare 10x10" nella camera e nel ripostiglio, piastrelle in ceramica lucida 15x20" per pavimento e rivestimento a tutta altezza del bagno, piastrelle in ceramica 15x25" a correre per pavimento della cucina, con rivestimento 20x20", piastrelle in clinker 20x10" a correre per pavimentazione terrazze, battiscopa in legno ramino; porte interne su telaio da mm 40, cieche, tamburate in compensato placcato con legno di essenza scura, serramenti di finestra e porta finestra in legno di abete tinto, con vetrocamere primordiali, avvolgibili e relativi cassonetti in legno; davanzali e soglie in pietra naturale, intonaci a base cementizia del tipo a civile con tinteggiatura a tempera.

Al pianterreno box auto con chiusura basculante in lamiera, bastevole per una autovettura di dimensioni medio-piccole, di comodo accesso e deflusso, ed un locale di sgombero con finestra; entrambi i locali raggiungibili da corridoio comune collegato con il vano scala.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, del tipo "a termosifone" con produzione di acqua calda per circuito di riscaldamento ed uso sanitario, caldaia



“Immergas Mini Nike” di modesta potenza con funzionamento a gas naturale, radiatori in acciaio. L’impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchi Bticino, sono presenti protezioni magnetotermiche e differenziali.

In merito alla classificazione energetica dell’immobile, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risultano effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica qualsiasi. Dalla verifica della documentazione depositata presso l’Ufficio Tecnico del comune non sono stati rinvenuti Attestati Energetici di qualsiasi natura. Considerati quindi la consistenza dell’immobile, la sua superficie, il volume, il rapporto S/V fra i due, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, valutate le tecniche costruttive dell’involucro edilizio in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio-alti rispetto ai fabbricati più recenti, indice di scadente qualità energetica. Si suppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi medio-basse (F,G) sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Nel merito ai requisiti acustici passivi dell’edificio, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio rilasciato anteriormente al 20.02.1998, pertanto, nello specifico, non corre obbligo del rispetto dei requisiti di cui al D.P.C.M. 05.12.1997. Considerate la tipologia e la consistenza dell’immobile, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture, la qualità delle stesse ed analizzato lo schema strutturale, valutate le tecniche costruttive, e della struttura e dell’involucro edilizio e degli impianti fissi, in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia prestazioni acustiche meno che modeste.

Si rileva che il fabbricato risulta ultimato anteriormente al 11.08.1989, successivamente non oggetto di ristrutturazione o novazione delle parti comuni;



pertanto, nello specifico, non corre l'obbligo di adeguamento al disposto di cui alla L. 09 gennaio 1989 n°13 e relativo decreto attuativo di cui DM 14 giugno 1989 n° 236, recanti disposizioni circa il superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti recanti abilità diverse; all'uopo la costruzione è da ritenersi fruibile (attraverso l'autorimessa, il corridoio delle autorimesse e delle cantine, sino a raggiungere l'ascensore), l'abitazione da definirsi accessibile ed adattabile.

CONSISTENZA

La consistenza catastale è indicata in 4 vani per l'abitazione, 3 m² per la cantina, 12 m² per l'autorimessa, parimenti la superficie catastale è indicata in 75 m² per l'abitazione (71 m² escluse le aree scoperte), 4 m² per la cantina, 12 m² per l'autorimessa, 12 m² la superficie delle terrazze; La superficie lorda adibita assomma a m² 99, La superficie lorda convenzionale vendibile dell'intero compendio, determinata così come convenzionalmente in uso, in loco, in sede di trasferimento a titolo oneroso assomma complessivamente 85 m² ed è determinata dalle superfici lorde della unità abitativa per l'intero, dell'autorimessa per quota di ½, della cantina e delle terrazze per quota di ¼, delle parti comuni assunte pari all' 5%.

CONFORMITA' DATI.

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi dei beni e quelli indicati nel pignoramento, i beni sono pertanto univocamente determinati.

DIVISIBILITA' IN QUOTE

Il bene in oggetto è pignorato per l'intero e non divisibile.

UTILIZZAZIONE PREVISTA



Per l'immobile in oggetto l'utilizzazione è esclusivamente residenziale o per attività comunque connesse alla residenza.

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

I lavori per la costruzione del fabbricato ricomprensente le unità immobiliari in oggetto risultano iniziati in data 04 aprile 1978 ed ultimati in data 08 novembre 1979, autorizzati con Concessione per l'esecuzione di opere edili n° 67 del 02 aprile 1977, successivo cambio di intestazione e Concessione per l'esecuzione di opere edili in variante n° 93 del 26 aprile 1979. Per i lavori di cui sopra, constatata la regolare esecuzione, risulta rilasciata "Dichiarazione di abitabilità" in data 06 dicembre 1979; Successivamente, con Concessione per l'esecuzione di opere edili n° 201 del 21 dicembre 1982, era autorizzata la chiusura del poggolo posto a nord con n° 8 finestre con profilati metallici; Documentazione tutta allegata (sub 5), dopo di che non risultano intervenute modificazioni necessitanti di ulteriore titolo abilitativo né adottati provvedimenti sanzionatori.

Lo stato dei luoghi è conforme all'assentito, eccetto:

Variazione di modesta entità nella partizione interna fra ingresso, soggiorno e corridoio;

Variazione delle partizioni interne riguardo il locale di sgombero e gli spazi comuni al piano seminterrato.

Variazioni che, ai sensi 2° comma art 34bis DPR 380/2001, costituiscono tolleranze esecutive e non già violazioni edilizie, e che, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie possono essere regolarizzate con CILA POSTUMA al costo complessivo di € 2.000 circa, ovvero con apposita dichiarazione asseverata di tecnico abilitato, allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento con costo pari a circa una metà.



CONFORMITA' CATASTALE

Esiste precisa identità fra lo stato dei luoghi dei beni staggiti e la documentazione catastale, del che si rende attestazione di conformità ai sensi art 19, comma 14, L. 122/2010 che si allega (sub. 6).

CONFORMITA' IMPIANTI

L'edificazione è antecedente le norme dispositive in materia di conformità, sono stati eseguiti gli adeguamenti minimi previsti dalla L. 46/1990. Non rinvenuti agli atti del comune certificazioni qualsiasi.

VINCOLI

Si segnalano servitù di tipo condominiale venutesi a formare in seguito alla vendita frazionata della originaria costruzione.

Nel caso sussiste l'obbligatorietà della nomina di un amministratore condominiale. La relativa ricerca, a partire da nominativo indicato nella bacheca condominiale e datato 2015, non ha prodotto frutto complice una qual certa reticenza e frequenti cambiamenti, si suppone l'esistenza di obblighi residui verso il condominio imputabili ad un eventuale aggiudicatario di circa € 6/800, in quanto gli esegutati da tempo residenti all'estero.

L'immobile è occupato da soggetto terzo con titolo opponibile alla procedura allegato (sub 7), prossima scadenza 30.04.2025, con canone annuo dallo scrivente ritenuto vile, per il che procede a determinazione di indennità di occupazione, pure allegata (sub 7).

VALUTAZIONE



In posizione centrale rispetto all'agglomerato urbano del capoluogo di Carbonera, in costruzione condominiale curata con vetustà di circa nove lustri, su quattro livelli, è ubicato il compendio immobiliare ad uso residenziale oggetto della presente, articolato con abitazione al piano rialzato, locale di sgombero ed autorimessa al seminterrato, in buono stato manutentivo e conservativo, impiantistica non certificata, dotazioni e finiture rispondenti alle attuali esigenze dell'abitare e alle richieste del mercato.

ELEMENTI OGGETTIVI DELLA VALUTAZIONE

Il sottoscritto perito, accertato quanto fin qui descritto in loco, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati nonché delle proprie, personali, esperienze e conoscenze, rileva come l'immobile possa soddisfare le esigenze per le quali è stato realizzato e che, nel suo stato attuale, rappresenti il più conveniente ed il migliore degli usi possibili. Pertanto ritiene di dover eseguire la stima mediante comparazione con beni simili aventi analoghe caratteristiche.

Ai fini dell'analisi estimativa il segmento di mercato cui appartiene l'oggetto di stima viene definito entro i seguenti parametri: abitazioni in condominio, di almeno quattro locali e servizi, in buono stato manutentivo, non edificato, né restaurato o ristrutturato nel relativo recente, buone finiture, abitabile, sito nel comune di Carbonera, capoluogo, dotati di autorimessa, con superficie discosta del 20% rispetto all'unità immobiliare de quo.

Si è quindi provveduto eseguire una ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare, il che, escludendo gli immobili ubicati nel diverso contesto urbano delle frazioni, ha permesso di selezionare quattro annunci postati recentemente, sicuramente riferentesi ad immobili appartenenti a tale segmento di mercato, delle superfici fra 70 e 97 m², per prezzi compresi fra € 69.000 e 127.000, superficie media del campione 83 m², prezzo medio 1.084 €/m², prezzo medio ponderato 1.097 €/m². I valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate,



per il 2° semestre 2021 (ultimo dato noto), relativamente alle abitazioni civili site nel comune di Carbonera, zona B1/centrale/CENTRALE, oscillano fra 900 e 1.350 €/m²; i valori medi richiesti su piazza, riferiti a tutto il territorio comunale sono indicati in 990 €/m², con andamento delle quotazioni residenziali -0,99% ed andamento delle vendite + 31,1% pari a 152 pezzi su base annua (fonte borsinoimmobiliare.it); *“Le quotazioni delle abitazioni in Carbonera sono più disomogenee della media, il numero di annunci totali sui quali poter basare la stima è però esiguo, l’affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.* (fonte mercato-immobiliare.info)

Si è quindi provveduto alla consultazione dei valori immobiliari dichiarati in sede di trasferimento, a mezzo di tale servizio offerto dall’Agenzia delle Entrate, con ricerca su tutta la zona OMI B1/centrale/Centrale del comune di Carbonera e definendo il segmento di mercato entro i parametri di superficie come precedentemente determinati, rilevando, nel secondo semestre 2021, sette compravendite riferibili ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, con superfici fra 63 e 96 m², superficie media del campione 78 m², controvalori dichiarati fra € 69.000 e 145.000, prezzo medio 1.247 €/m², prezzo medio ponderato 1.267 €/m², valori da ridurre del 10% in quanto la misura indicata in atti non comprende terrazze e parti comuni, nel caso incidenti circa 10%.

ESPRESSIONE DEI VALORI

Preso atto di quanto sopra, considerato che l’oggetto di stima ha superficie superiore alla media del campione di riferimento degli immobili in vendita/venduti ed identità delle caratteristiche catastali rispetto a similari immobili venduti, il sottoscritto identifica il valore medio di mercato raffrontato alla media qualità dell’offerta in € 91.800 (m² 85 x 1080 €/m²), considerate la presunzione di pendenze verso il condominio e la necessità di regolarizzazioni edilizie, si perviene ad un valore di mercato di € 89.000.



Tenuto debito conto di tutti i fattori contingenti e del particolare momento economico, considerata una cifra che possa agevolmente ricomprendere, le spese per cancellazione delle formalità, e più in generale ogni onere anche indiretto a carico dell'acquirente, valutato che la vendita avviene senza garanzia per i vizi, considerata ogni altra implicazione legata alla modalità di trasferimento, dato poi che l'aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico dal proprio investimento, e che, stante la prevedibile ulteriore stagnazione della dinamica dei prezzi tale incentivazione può ora essere rappresentata esclusivamente da uno sconto all'acquisto, considerato che l'immobile è occupato con titolo a valere almeno sino al 30.04.2025, il sottoscritto perito identifica in € 65.000,00 (sessantacinquemila) $(89.000 \times (1-20\%) \times (1-3\%)^3 = 64.982,31)$, il valore di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto.

DETERMINAZIONE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare de quo, non arredata, è occupata da soggetto terzo, per il che la curatela chiede la determina di una indennità di occupazione, alla stregua del ristoro economico spettante al proprietario di un immobile dal momento in cui questo viene occupato, in maniera pressoché stabile, da un terzo, senza un valido titolo legittimante.

Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, ed alle abitazioni civili in ottimo stato, in Cavaso del Tomba zona B1 centrale/CENTRALE il canone locativo è indicato fra 3,2 e 4,6 €/m² x mese per ogni m² di superficie lorda, nel caso m² 55, conseguendo canoni mensili compresi fra € 176 e 253, mentre mercato-immobiliare.info e immobiliare.it indicano rispettivamente quale valore medio 5,93 e 7,74 €/m², conseguendo valori locativi fra € 326 e 425.



Con riferimento all'accordo territoriale dei contratti di locazione agevolati, sottoscritto il 12.12.2017 fra le organizzazioni sindacali dei proprietari, degli inquilini e degli assegnatari con il comune di Cavaso del Tomba, in riguardo ai contratti agevolati di cui art. 2, comma 3, L. 431/98 ed art.1 DM 16.01.2017, considerata la superficie netta calpestabile di m² 44,3722, maggiorata del 30% in quanto compresa fra 40,01 e 50 m², riconosciuta l'appartenenza alla terza fascia di oscillazione (ultima) in rapporto agli elementi caratteristici, l'ultimazione dei lavori avvenuta fra 01.01.1991 e 31.12.2005, tutto ciò comporta un canone annuo compreso fra € 26 e 56 per ogni m² di superficie convenzionale come sopra determinata, che, maggiorato dell' 11% quale maggior onere fiscale per la proprietà fra il 10% della tassazione prevista per i contratti agevolati ed il 21% della cedolare secca, riporta ad un canone lordo mensile compreso fra un minimo di 139 ed un massimo di 299 €/m².

I valori come sopra individuati riportano ad una media dei valori minimi e massimi rispettivamente di 214 e 326 Euro mensili, la cui media pari ad € 270/mese viene assunta quale indennità di occupazione.

Oderzo, 14 luglio 2022

L'esperto stimatore
Geom. Giovanni PARPINELLO

