

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 278/2016

G. E. dott.ssa FRANCESCA VORTALI

(prossima udienza in data 25/03/2020)

promossa da
BCC TREVIGIANO Soc. Coop.
successivamente sostituita da
OFFICINE CST S.p.A.

contro
n°2 ESECUTATI

RELAZIONE DEL CONSULENTE

supplemento alla relazione del 29/07/2019

(depositata telematicamente il 07/08/2019)

ai fini della valutazione degli immobili pignorati in comune di Altivole, sezione C foglio 2 mappale 194 sub.1 e 3, quale Lotto 2 del più ampio compendio pignorato nell'alveo dell'E.I. in epigrafe.

Il sottoscritto geometra GINO FARAON, con studio in Vittorio Veneto, via Divisione Nino Nannetti n°4, libero professionista iscritto al n°1158 del Collegio dei Geometri e al n°162 dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa FRANCESCA VORTALI, in data 01/10/2018 veniva nominato Consulente esperto stimatore nella presente esecuzione per la redazione di stima e per gli altri adempimenti ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

L'accettazione dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito venivano effettuati in modalità telematica, e con firma digitale, in data 11/10/2018.

L'udienza per la comparizione delle parti al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art.569 c.p.c. veniva inizialmente fissata per il giorno 15/05/2019 e in seguito differita al giorno 16/10/2019 su istanza motivata dal sottoscritto.



In data 07/08/2019, quindi entro i termini concessogli, lo scrivente depositava telematicamente la propria relazione di stima con riferimento ai soli beni identificati in comune di Montebelluna sez. E, fg.1 mapp.332 sub.8 e 28; ciò in osservanza alle disposizioni emanate con precedente provvedimento del G.E. del 20/07/2018, mediante il quale veniva dichiarata l'efficacia del pignoramento limitatamente ai suddetti beni, quale porzione del più ampio compendio pignorato nell'alveo della procedura in corso. All'esito dell'udienza del 16/10/2019, ritenuto necessario disporre la correzione del suddetto decreto, il G.E. dichiarava l'efficacia del pignoramento anche nei confronti di un'altra porzione immobiliare del compendio pignorato, precedentemente estromessa dalla procedura e identificata dai beni in Comune di Altivole sezione C, foglio 2 mapp.194 sub.1-3, ritenendo altresì necessario estendere l'oggetto del quesito ai medesimi. Contestualmente veniva rinnovato l'incarico allo scrivente al fine di procedere alla loro valutazione avendo riguardo di ricondurre il tutto in unico lotto a sé stante che, nella presente relazione di consulenza tecnica, verrà denominato Lotto 2.

La nuova udienza per la comparizione delle parti al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art.569 c.p.c. veniva fissata per il giorno 25/03/2020.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva personalmente, o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Archivio Notarile Distrettuale di Treviso per chiedere copia del titolo di provenienza mediante il quale l'esecutata n°2 ha acquistato la proprietà degli immobili oggetto della presente relazione;
- Ufficio Tecnico del Comune di Altivole al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa;

Previo accordo con il custode nominato, ASTE 33 S.r.l., ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 09/01/2020 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili per gli accertamenti e le misurazioni del caso.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.

Come già precisato nella precedente relazione depositata, l'atto di pignoramento immobiliare, in forza del quale viene promossa la presente procedura, colpisce diversi beni sia in comune di Castelfranco Veneto, sia in Altivole, sia in Montebelluna; tuttavia, come evidenziato nelle premesse e in ossequio alle disposizioni del G.E., lo scrivente procederà nel presente incarico avendo riguardo di trattare limitatamente i beni pignorati in comune di Altivole e intestati all'esecutata n°2. A tal fine le analisi e le considerazioni che seguiranno avranno come oggetto unicamente suddetti beni, i cui dati identificativi verranno meglio precisati al successivo capitolo dell'identificazione catastale e ricondotti in lotto unico che, in questa sede, verrà denominato Lotto 2.

Proseguendo con le verifiche preliminari, lo scrivente ha constatato che all'interno del fascicolo dell'esecuzione risulta depositata la certificazione delle iscrizioni e trascrizioni di cui al 1° periodo del 2° comma dell'art. 567 c.p.c., ed entrando nel merito della stessa ne ha riscontrato la completezza.

All'esito delle suddette operazioni è emerso inoltre che l'atto di pignoramento immobiliare colpisce correttamente i beni qui identificati sia contro la nuda proprietà, sia contro la quota di 1/2 della piena proprietà in capo all'esecutata n°2 e che, diversamente da ciò, la trascrizione del pignoramento stesso verte solo contro il diritto della nuda proprietà.

Per cui, salvo diversa determinazione che verrà emessa all'esito dell'udienza, lo scrivente, pur avendo rilevato una trascrizione impropria del pignoramento (in quanto vertente solo contro il diritto della nuda proprietà), considererà comunque lo stesso efficace, ritenendo opportuno proseguire nella presente relazione avendo riguardo di stimare i valori di mercato in riferimento ai diritti in esso già indicati, nonché corrispondenti a quelli effettivamente spettanti all'esecutata.

Ad ogni modo, a completezza ed integrazione della documentazione depositata, alla presente relazione si allega copia dell'atto di provenienza, mediante il quale l'esecutata n°2 ha acquistato l'intera nuda proprietà degli immobili (che costituisce anche provenienza ultraventennale), l'estratto del certificato di morte del padre della medesima (già usufruttuario della quota di 1/2), nonché copia delle visure catastali attuali e storiche, della mappa, delle planimetrie catastali delle unità immobiliari e dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di esecuzione consistono in una villetta unifamiliare con scoperto esclusivo di pertinenza, il tutto non comodamente frazionabile in lotti.

Trattandosi di beni immobili pignorati per una quota indivisa di proprietà, nello specifico per la nuda proprietà e per la quota di 1/2 della piena proprietà, si pone il problema se



detti immobili possano essere comodamente divisibili mediante separazione in natura di beni omogenei il cui valore sia corrispondente a quello relativo alle quote di diritto, salvo conguaglio. La divisione tuttavia non può avere luogo in quanto, come più sopra evidenziato, i beni non sono affatto comodamente frazionabili. Lo scrivente ritiene pertanto corretto ed opportuno procedere nella presente relazione con la trattazione di lotto unico, che qui verrà denominato Lotto 2, valutandone sia il valore di mercato per l'intero, sia il valore della quota indivisa oggetto di pignoramento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 2

Abitazione unifamiliare con annesso scoperto esclusivo in comune di Altivole, via Giorgione n°9, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **ALTIVOLE** - Catasto dei Fabbricati – Sezione **C** – Foglio **2**

Mapp. **194** sub. **1** Via Giorgione p. T - Area urbana di mq 428

Mapp. **194** sub. **3** Via Giorgione, 9 p. T-1 Cat. **A/7** cl. **1** vani **6,5** R.C.€ **637,82**

Abitazione con annessa area scoperta di mq 428, il tutto corrispondente all'intera consistenza individuata al Catasto Terreni, foglio 15 mappale 194 - Ente Urbano di mq 519, giusta Tipo Mappale n°41589.1/1989 del 13/07/1989 (in atti catastali dal 19/05/2004 con prot.n°TV0162997).

La planimetria dell'unità immobiliare ad uso abitazione di cui al sub.3 è stata depositata al Catasto con denuncia di variazione n°4599.1/2000 del 11/08/2000 per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni della precedente unità immobiliare sub.2 ed è sostanzialmente conforme allo stato di fatto. Per completezza si rende comunque noto che al piano primo, rispetto a quanto rappresentato nella stessa, in luogo del vano cucina è stata invece ricavata una camera da letto. In merito a ciò si precisa che la variazione di destinazione del suddetto vano, che rimane pur sempre un vano principale abitativo, non incide alcunché ai fini catastali in quanto non modifica né la consistenza, né la rendita catastale e pertanto non comporta alcun obbligo di variazione (rif. Circolari dell'Agenzia del Territorio n°2 e n°3 del 2010).

La planimetria dell'area scoperta di cui al sub.1 è stata depositata al Catasto con precedente denuncia di variazione n°15077.1/1989 in data 13/07/1989; detta planimetria risulta invece difforme rispetto allo stato di fatto rilevato in sopralluogo per l'esistenza di un manufatto precario eretto in prossimità del confine nord. Per tale manufatto non risulta depositata la denuncia di accatastamento, né è emersa alcuna autorizzazione edilizia presso gli atti amministrativi comunali. Come verrà poi evidenziato al capitolo della



conformità urbanistica, per suddetto illecito non vi è la possibilità di ottenere una sanatoria e pertanto ne viene prevista la totale demolizione con la messa in pristino dell'area scoperta. In questa sede si ritiene pertanto superflua l'ipotesi di un suo eventuale accatastamento.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

confini:

Il mappale 194 confina, a partire dall'accesso principale posto lungo il suo confine Sud e proseguendo in senso orario, con strada comunale via Giorgione, mappale 413, strada provinciale via Piave, mappale 733 e mappale 415.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada comunale via Giorgione, con la quale confinano, attraverso cancello carraio e pedonale.

vincoli, oneri e/o servitù:

Non sussistono oneri, vincoli o servitù particolari a carico degli immobili.

PROPRIETÀ

LOTTO 2

I beni immobili oggetto della procedura, correttamente identificati al capitolo che precede, risultano intestati come segue:

- ESECUTATA n°2: piena proprietaria per 1/2 e nuda proprietaria per 1/2;
- MADRE DELL'ESECUTATA: usufruttuaria per 1/2.

Per le generalità dei soggetti titolari di diritti reali sugli immobili si fa espresso riferimento all'allegato specifico della presente relazione.

PROVENIENZA

LOTTO 2

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in forza di:

- ◆ Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Imparato Vincenzo, già Notaio in Asolo, in data 30/04/1991 Rep. n°90.142 / Racc. n°25.163, trascritto a Treviso in data 25/05/1991 ai numeri 14868/11157, mediante il quale l'intera proprietà dei beni è stata acquistata congiuntamente dall'esecutata per l'intera nuda proprietà e dai suoi genitori per l'usufrutto vitalizio in separazione dei beni.
- ◆ Ricongiungimento di quota parte di usufrutto per decesso del padre dell'esecutata avvenuto in data 02/06/2011, a seguito del quale l'esecutata è divenuta piena proprietaria per la quota di 1/2 e nuda proprietaria per la complementare quota.

Si rende noto che l'intestazione catastale risulta essere non allineata e fuorviante in



quanto, conseguentemente al decesso del padre (già usufruttuario per la quota di 1/2), i beni sono stati impropriamente volturati all'esecutata per l'intera nuda proprietà e alla madre di lei per l'intero usufrutto, pur non essendo citata nell'atto notarile di provenienza alcuna clausola espressa relativa al reciproco diritto di accrescimento nei confronti dei genitori acquirenti pro quota tale diritto.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in argomento, desunte dal certificato ipotecario n.ro TV156436 / 2016 rinvenuto nel fascicolo dell'esecuzione.

Lo scrivente precisa di aver effettuato comunque ulteriori consultazioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 05/02/2020, null'altro riscontrando oltre a quanto risultante dalla suddetta certificazione.

LOTTO 2

Trascrizioni:

data	n° Reg. Gen.	n° Reg. Part.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
30.05.16	17204	11765	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede in VEDELAGO (TV) c.f. 00274980267	Nuda proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto
	Reg. Part.			CAPITALE	
24.04.13	13361	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo	CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede in VEDELAGO (TV) c.f. 00274980267	320.000,00	Nuda proprietà
	1658			263.371,39	
24.04.13	13362	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo	CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede in VEDELAGO (TV) c.f. 00274980267	100.000,00	Nuda proprietà
	1659			90.000,00	
25.06.13	19832	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo	CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede in VEDELAGO (TV) c.f. 00274980267	320.000,00	1/2 Piena proprietà
	2630			263.371,39	
25.06.13	19833	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo	CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede in VEDELAGO (TV) c.f. 00274980267	100.000,00	1/2 Piena proprietà
	2631			90.000,00	



ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

LOTTO 2

Gli immobili di cui alla presente non si configurano come unità condominiali trattandosi di fabbricato unifamiliare con annesso scoperto di pertinenza intestati a stessa ditta.

DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO 2

Il Piano degli Interventi di Altivole individua gli immobili in “zona agricola non integra” (disciplinata dall’art.27 delle N.t.o.) che definisce quelle parti del territorio tese al rispetto delle finalità previste dalla L.R. 11/2004, in cui sono previsti interventi edilizi in funzione dell’attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, sulla base di un piano aziendale redatto dall’imprenditore agricolo, nonché la manutenzione/ristrutturazione e l’ampliamento di case d’abitazione esistenti entro i limiti previsti dalla L.R. suddetta e nel rispetto dei vincoli e delle fasce di rispetto delle strade e dei corsi d’acqua. L’intera proprietà fondiaria ricade inoltre all’interno della fascia di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità (art.32 delle N.t.o.) in cui è vietata ogni nuova costruzione; per l’ampliamento di quelle esistenti, è previsto l’allineamento fronte strada; è altresì vietata qualsiasi tipo di costruzione destinata a deposito permanente o provvisorio. Per il dettaglio degli interventi ammessi si fa espresso riferimento agli estratti cartografici del P.I. (zonizzazione e vincoli) nonché alle Norme Tecniche di Attuazione adottati dal comune di Altivole, che si allegano alla presente relazione.

Lo scrivente precisa che le disposizioni di cui all’art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001, recante i casi in cui dev’essere allegato il certificato di destinazione urbanistica agli atti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali, non si applicano al caso in questione in quanto trattasi di edificio censito al catasto edilizio urbano il cui terreno pertinenziale, sul quale sorge, ha una superficie inferiore a 5.000 mq.

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)

LOTTO 2

Per l’edificio in argomento non è stato possibile rinvenire il titolo edilizio in forza del quale è avvenuta la sua originaria edificazione, ciò nonostante i lavori di costruzione dello stesso, come lo si evince sia dagli elementi costitutivi dello stesso che dalle dichiarazioni rese agli atti urbanistici assunti dall’ufficio tecnico comunale, è stata ultimata antecedentemente al 1° settembre 1967. Ricadendo in una zona territoriale all’epoca esterna ai centri abitati, in cui non vigeva l’obbligo di richiedere alcuna licenza o autorizzazione edificatoria, si può affermare che suddetta costruzione possa considerarsi pertanto legittima e commerciabile.



Ad ogni modo, da quanto è emerso dagli archivi amministrativi comunali, l'edificio è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione per il quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n°129/98 in data 28/12/1998 e successiva Autorizzazione in Variante n°23/00 in data 16/08/2000. Detti lavori sono stati ultimati in data 30/08/2000 e l'Agibilità definitiva è stata rilasciata con Autorizzazione di Abitabilità prot.n°10342/00 a decorrere dal 19/03/2001.

Oltre a ciò, null'altro è emerso se non una S.C.I.A. relativa alla ricostruzione di un tratto di recinzione lungo via Giorgione, presentata in data 26/07/2012 con prot. n°7140.

Diffformità e/o abusi edilizi rilevati

Il fabbricato abitativo è risultato conforme alle autorizzazioni edilizie sopra menzionate, fatta eccezione per il mutamento di destinazione d'uso, al piano primo, del preesistente vano cucina in vano camera. Tale variazione minima, ma pur sempre rilevante, ha di fatto interessato lo spostamento dell'impianto della cucina nel sottostante locale di sgombero al piano terra, con contestuale variazione d'uso dello stesso in zona giorno/cottura.

Si osserva tuttavia che l'intero piano terra, non possedendo i requisiti minimi di abitabilità per le sue altezze utili ridotte, può essere destinato esclusivamente a locali accessori, pertanto, per ricondurre l'immobile alla piena legittimità, dovrà essere nuovamente ripristinato, al piano primo abitabile, l'impianto della cucina.

Inoltre, sull'area esterna identificata dal sub.1, in corrispondenza del vertice nord di proprietà, lo scrivente ha rilevato l'esistenza di un manufatto isolato per il quale non è stata rilasciata alcuna autorizzazione. Trattasi di un modesto ricovero attrezzi di forma trapezoidale realizzato con precaria struttura in legno, i cui due lati maggiori misurano circa 8,90 m e 7,56 m e quelli minori circa 4.75 m ciascuno; la superficie coperta misura circa 34 mq, l'altezza interna media è di 2,25 m ed il suo volume complessivo è di circa 77 mc. Vista e considerata la precarietà strutturale della costruzione (che lascia dubbi sulla sua conformità in riferimento alle norme sismiche) nonché l'esistenza del vincolo di inedificabilità dettato dalla fascia di rispetto della strada provinciale confinante, detto manufatto non può essere oggetto di sanatoria e pertanto, anche ai fini delle valutazioni, ne viene prevista la totale demolizione.

I costi stimati per tali adempimenti verranno meglio dettagliati al successivo capitolo della stima e decurtati dal valore di mercato in quanto rimarranno a carico dell'acquirente.

Per ulteriori dettagli in merito agli abusi e alle diffformità rilevate, si rimanda a quanto illustrato nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione.

Presso gli atti amministrativi comunali non sono stati rinvenuti provvedimenti sanzionatori o procedure amministrative pendenti.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

Gli immobili oggetto di esecuzione consistono in un fabbricato d'abitazione unifamiliare con scoperto esclusivo, in comune di Altivole, via Giorgione n°9.

La proprietà fondiaria in questione è situata in frazione di Caselle e consiste in un'area di forma triangolare, posta in fregio all'intersezione fra la strada provinciale di primaria importanza di via Piave, che rasenta il suo lato nord-ovest frapponendosi fra la stessa e l'area produttiva di Caselle, e la strada comunale secondaria di via Giorgione il cui percorso, lambendo il lato sud, conduce verso est, dove predominano i fondi agricoli attigui ai limitrofi comuni di Montebelluna e di Caerano di San Marco.

L'accesso agli immobili avviene dalla suddetta strada secondaria via Giorgione, sia per mezzo di un cancello carraio sia per mezzo di un cancelletto pedonale, entrambi i quali immettono direttamente nello scoperto di pertinenza.

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale, siamo in presenza di una villetta indipendente a due piani fuori terra realizzata nel 1965 circa, con struttura portante costituita da fondazioni e telaio in cemento armato, solai e tetto con travetti in c.a. e laterizi, tamponamenti in laterizi forati dello spessore di 30 cm, copertura a capanna con manto di copertura in coppi curvi, serramenti esterni in persiane avvolgibili di alluminio, lattonerie in lamiera verniciata e finitura delle facciate esterne con intonaco di tipo "a civile" e tinteggiate.

Nel 2000 l'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione globale che ha interessato la redistribuzione interna dei vani sia al piano terra che al piano primo con demolizione e ricostruzione dei divisori interni, il rifacimento dei pavimenti, il riatto degli intonaci interni ed esterni, la modifica per riduzione dei fori di porte e finestre, il rifacimento dei servizi igienici con ricavo di una lavanderia, il rifacimento della scala interna, il ridimensionamento delle terrazze al piano primo, l'adeguamento parziale dell'impianto fognario, nonché la riqualificazione generale delle finiture e degli accessori.

In termini di consistenze il fabbricato è formato complessivamente dai seguenti vani con rispettive superfici utili arrotondate:

- al piano terra, da un ampio locale di fatto destinato a soggiorno-cucina di 61 mq, un disimpegno di 4 mq, una cantina di 3 mq, un wc di mq 4 e una lavanderia/centrale termica di 6 mq;
- al piano primo, da un disimpegno di 9 mq, un bagno di 8 mq, una camera singola di 13 mq e due camere matrimoniali di 18 mq ciascuna.

Il tutto per una superficie utile complessiva pari a circa 144 mq e una superficie esterna lorda, comprensiva di murature e vano scale, pari a circa 179 mq. Completano il piano primo abitativo due terrazze di superficie complessiva pari a circa 7 mq.



Le altezze utili interne dei vani misurano, di media, 2,35 m al piano terra e 2,80 m al piano primo.

Finiture ed accessori degli impianti sono dell'epoca della ristrutturazione avvenuta nel 2000, con pavimenti interni in piastrelle nella zona giorno, nei servizi e nei locali accessori del piano terra; in parquet nelle camere. I serramenti di porte e finestre sono in legno massello e dotati di buon pacchetto vetrocamera.

Internamente l'abitazione si presenta con finiture di buon livello e curata nei dettagli; in particolare si notano controsoffittature ribassate con velette in cartongesso e decorazioni sia a parete che a soffitto con rasature in spatolato veneziano.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo tradizionale ed è costituito da una caldaia alimentata a gasolio situata in lavanderia al piano terra (verosimilmente installata all'epoca della ristrutturazione) e condutture di distribuzione sottotraccia; i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa verniciata.

L'impianto elettrico è anch'esso sottotraccia e con dotazioni tradizionali, oggetto anch'esso di parziale adeguamento all'epoca degli interventi di ristrutturazione.

L'abitazione non risulta allacciata alla rete di distribuzione pubblica del gas, tuttavia la proprietà dispone di un deposito GPL interrato nel cortile di pertinenza, posto a servizio esclusivo dell'impianto cottura.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione può definirsi BUONO.

Come evidenziato in premessa, il fabbricato gode di uno scoperto esclusivo di forma triangolare, di superficie complessiva pari a 428 mq catastali, che circonda il fabbricato su tutti quattro i lati; è completamente recintato con muretto in c.a. ed è prevalentemente destinato a giardino alberato. Una porzione dello scoperto, interessante una fascia compresa tra il confine est di proprietà e il fabbricato, è occupata da un vialetto carrabile pavimentato dedicato all'accesso delle vetture.

Come già evidenziato in precedenza, in prossimità del vertice nord dello scoperto è stata rilevata l'esistenza di un manufatto precario di superficie coperta pari a circa 34 mq, realizzato in assenza di autorizzazione edilizia e per il quale, non essendo possibile ottenere un provvedimento in sanatoria, è prevista la totale demolizione.

Certificato di abitabilità e certificati di conformità degli impianti

Presso gli archivi amministrativi del comune di Altivole è stata reperita l'Autorizzazione di Abitabilità prot.n°10342/00 del 19/03/2001. Unitamente alla stessa sono stati inoltre reperiti l'autorizzazione allo scarico dei reflui, rilasciata con prot. n.10326/2000 del 29/09/2000, il certificato di idoneità statica, rilasciato in data 29/08/2000 dal tecnico progettista, e la Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico rilasciata dall'installatore in data 11/07/2000.



Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'edificio, si precisa che lo stesso risulta edificato e/o ristrutturato anteriormente al 2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altivole non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medio-alti e che il bene appartenga verosimilmente alla classe energetica D-F.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

LOTTO 2

Alla data del sopralluogo gli immobili in questione sono risultati occupati dall'esecutata n°2 con la propria famiglia.

Il sottoscritto ha comunque effettuato le dovute ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione registrati ma nulla è emerso dalla banca dati nazionale dell'Anagrafe Tributaria. Si allega la richiesta rivolta all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti in essere e non risolti e la risposta negativa ottenuta dall'Agenzia stessa.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano le vendite ad un'asta Pubblica, rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato nonché in funzione delle caratteristiche tipologiche del bene oggetto di stima.

Consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda (SEL), maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché metà delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.



Superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili. La superficie principale è rappresentata dai vani abitabili e dai locali accessori diretti, situati al piano primo dell'abitazione (aventi altezze utili medie pari a 2,80 m), che pertanto assumeranno il rapporto mercantile di riferimento pari ad 1.

Alle pertinenze e agli accessori complementari verranno attribuiti i consueti rapporti mercantili normalmente in uso nel mercato locale, con precisazione che, per quanto riguarda i locali accessori situati al piano terra, verrà attribuito un rapporto mercantile pari al 75% in quanto, pur non avendo i requisiti minimi abitabili per questioni di altezze interne ridotte (pari di media a 2,35 m), risultano comunque direttamente collegati ai vani principali del piano primo tramite scala interna, si presentano con finiture e accessori di buon livello e di fatto sono utilizzati come zona giorno e cucina. Alle terrazze del piano primo verrà invece attribuito un rapporto pari al 25% normalmente utilizzato nel mercato locale.

Quanto alla consistenza scoperta di mq 428, verrà effettuato un ragguaglio differenziato che prevede un rapporto mercantile del 10% per l'entità di superficie pari a quella commerciale del fabbricato e un rapporto mercantile del 5% per l'entità di superficie residuale. Quest'ultimo rapporto risulta leggermente superiore rispetto a quello normalmente in uso nella disciplina estimativa in quanto il lotto presenta comunque caratteristiche apprezzabili nel mercato delle villette, quali, ad esempio, le dimensioni modeste e proporzionate a quelle dell'edificio e la destinazione a giardino alberato ben sistemato.

Determinazione della superficie commerciale

<i>identificativi catastali</i>	<i>tipologia superficie</i>	<i>superficie</i>		<i>rapporto mercantile</i>			<i>superficie commerciale</i>
a) FABBRICATO D'ABITAZIONE							
mapp.194 sub.3	Vani abitativi principali al p.1°	mq	86,00	x	1,00	= mq	86,00
	Terrazze esclusive al p.1°	mq	7,00	x	0,25	= mq	1,75
	Accessori al p.T (taverna, ripostigli, wc e c.t.)	mq	93,00	x	0,75	= mq	69,75
totale residenziale ragguagliata (a) = mq							157,50
b) SCOPERTO DI PERTINENZA							
mapp.194 sub.1	porzione di scoperto pari alla superficie (a)	mq	157,50	x	0,10	= mq	15,75
	residua porzione di scoperto (mq 428 – 157,50)	mq	270,50	x	0,05	= mq	13,53
totale scoperto ragguagliato (b) = mq							29,28

totale superficie commerciale (a+b) = mq 186,78



Determinazione del Valore di Mercato

Per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima del confronto di mercato, definito dagli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) “*Market Comparison Approach*” (MCA), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell’unità oggetto di valutazione, mediante confronto con unità immobiliari consimili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni. I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e/o riferiti da operatori immobiliari (professionisti, agenti, costruttori ecc.), opportunamente ponderata dallo scrivente sulla base della personale conoscenza del mercato immobiliare locale. Il tutto supportato anche da banche dati telematiche e da osservatori e istituti di ricerca i quali forniscono anche un quadro globale sull’andamento del mercato ipotizzabile nel medio periodo. A tale valore medio sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari, dalla vetustà, dallo stato di manutenzione e conservazione, ecc.

Gli immobili oggetto di stima consistono in un fabbricato unifamiliare con proporzionato scoperto di pertinenza sito in frazione Caselle, località periferica situata nell’area territoriale più a est del comune di Altivole. Trattasi di un ambito di bassa pianura attraversato dalla strada provinciale di via Piave rispetto alla quale, a sud-est, si estendono prevalentemente i fondi agricoli e dove l’addensamento urbano si trova principalmente a ridosso delle vie secondarie e, a nord-ovest, si sviluppa un importante polo produttivo/commerciale che si espande ai limiti territoriali con il limitrofo Comune di Caerano di San Marco. La zona risulta inoltre più defilata rispetto all’area municipale, tant’è che i principali comprensori di riferimento possono identificarsi nei limitrofi comuni di Caerano S.M., Montebelluna e Riese Pio X.

Nel contesto locale si possono comunque trovare i principali servizi nonché gli esercizi commerciali di prima necessità.

Gli immobili oggetto di stima appartengono al segmento di mercato che in loco è maggiormente presente e considerato, ossia quello delle villette unifamiliari con congruo scoperto di pertinenza. Quanto alle caratteristiche del fabbricato siamo in presenza di un edificio realizzato circa sessant’anni fa, per cui con dotazioni impiantistiche e caratteristiche prestazionali energetiche scadenti, tuttavia nel 2000 è stato oggetto di importanti interventi di ristrutturazione e ammodernamento che hanno interessato il completo rifacimento delle finiture interne e dei serramenti nonché l’implementazione e l’adeguamento degli impianti. Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e il fatto di godere inoltre di un proporzionato scoperto esclusivo attribuisce sicuramente agli immobili un buon grado di apprezzabilità nel segmento di mercato immobiliare di appartenenza.



La ricerca effettuata nel mercato ha portato a determinare, per beni immobili di tipologia simile ed equiparabile a quelli oggetto di valutazione, un valore medio unitario che oscilla fra i 1.150,00 – 1.200,00 €/mq. Visti e considerati gli elementi e le caratteristiche favorevoli più sopra evidenziate, lo scrivente ritiene pertanto congruo assegnare agli immobili di che trattasi un valore massimo fra quelli rinvenuti nell'oscillazione di mercato riferito ad immobili simili, ossia pari a 1.200,00 €/mq.

Come emerso nella sezione relativa alla conformità edilizio-urbanistica, per ricondurre gli immobili alla piena legittimità si rende necessario il ripristino, come all'origine, degli impianti della cucina al piano primo abitabile, nonché la demolizione di un manufatto precario in legno realizzato in prossimità del vertice nord di proprietà.

Per tali adempimenti viene stimato a corpo un costo, omnicomprensivo di smaltimento rifiuti e oneri accessori, di circa € 3.000; importo che verrà detratto dal valore di mercato determinato in quanto rimarrà a carico dell'acquirente.

Stima del Valore di Mercato della piena proprietà

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>Valore di Mercato</i>
Villetta unifamiliare con scoperto esclusivo	mq 186,78	x €/mq 1.200,00	= € 224.136,00
a dedurre			
- Costo per ripristino impianti cucina e demolizione di manufatto in legno			= -€ 3.000,00
VALORE DI MERCATO			= € 221.136,00

Riduzioni al Valore di Mercato per proprietà indivisa

L'atto di pignoramento immobiliare verte nei confronti dell'esecutata sia per la nuda proprietà che per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili; la complementare quota di 1/2 del diritto di usufrutto è intestato alla di lei madre la quale, però, risulta esclusa dalla procedura.

Tale situazione di proprietà indivisa è una condizione certamente dissuadente per un eventuale acquirente, per cui, lo scrivente, ritiene opportuno considerare un abbattimento del valore di mercato di una quota percentuale valutabile intorno al 10%, da cui:

$$€ 221.136,00 - 10\% = \text{arrotondati } € 199.022,40$$

Determinazione del valore della quota pignorata (1/2 nuda e 1/2 piena proprietà)

Oggetto della presente stima, come già precisato, è la determinazione del valore di mercato con riferimento alla quota indivisa di 1/2 della nuda proprietà e di 1/2 della piena proprietà in capo all'esecutata.

Il valore da ricercare, pertanto, è ricavabile per differenza fra il valore dell'intera piena proprietà e la quota di 1/2 del valore dell'usufrutto intestato alla madre; quest'ultimo



viene calcolato con riferimento all'età dell'usufruttuaria sulla base dei coefficienti adeguati all'attualità con Decreto Interdirigenziale del Ministero Economia e Finanze del 20/12/2019 (pubblicato in G.U. n.304/2019) in vigore dal 1/1/2020, da cui ne deriva quanto segue:

Dati di calcolo

- Età dell'usufruttuaria (come desumibile dalle generalità della stessa) = anni 68
- Coefficiente sulla base dell'età del beneficiario = 56,25
- Valore usufrutto (da 67 a 69 anni) = 45% della piena proprietà.

Calcolo del valore della quota di 1/2 dell'usufrutto

Il valore della quota dell'usufrutto intestato alla madre dell'esecutata è pari al valore della piena proprietà x 45% x 1/2 ossia:

$$€ 199.022,40 \times 45\% \times 1/2 = € 44.780,04$$

Calcolo del valore della quota pignorata (1/2 nuda e 1/2 piena proprietà)

Il valore della quota di diritto pignorata all'esecutata è ottenuto quindi dalla differenza fra il valore della piena proprietà e quello della quota di 1/2 dell'usufrutto sopra determinato, ossia:

$$€ 199.022,40 - € 44.780,04 = € 154.242,36$$

Determinazione del valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% circa rispetto al valore di mercato.

$$\text{Valore di vendita forzata} = € 154.242,36 - 20\% = \text{arrotondati } € 125.000,00$$

(Euro centoventicinquemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto, 18/02/2020

Il Consulente esperto stimatore
Geometra GINO FARAON
(Documento munito di firma digitale)



Documentazione allegata:

1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
2. avviso d'asta;
3. documentazione fotografica;
4. visure catastali;
5. estratto di mappa;
6. ispezioni ipotecarie (elenco formalità)
7. elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali;
8. titolo di provenienza (Compravendita 30.04.1991 Rep.n.90142 Notaio Imperato V.);
9. certificato di morte del padre dell'esecutata n°2;
10. estratto del Piano Interventi e delle Norme Tecniche Operative;
11. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
12. elaborato grafico illustrativo delle difformità rilevate negli immobili;
13. istanza rivolta all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione e risposta ottenuta dalla stessa;
14. elenco ed estremi dei soggetti della procedura.

