

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO**

## **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

*Esecuzione Immobiliare:* **N° 118/2017 R.G. Esec. Imm.ri**

*Promossa da:* **SPC S.P.A., quale procuratrice di BANCO  
POPOLARE SOCIETA'  
COOPERATIVA ora BANCO BPM  
S.P.A., con sede in Milano, Via Brera 1**

*Giudice dell'Esecuzione:* **Dott. MARCO SARAN**

*Perito (C.T.U.)* **geom. RINALDO DE BORTOLI**

### **RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO PERITALE**



**INDICE**

1. Premessa		pag. 3
	introduzione	pag. 3
	svolgimento dell'incarico	pag. 4
2. Risposta ai quesiti		pag. 5
	a -approfondisca le questioni emerse	pag. 5
	b -valore di mercato del lotto	pag. 13



## **1. PREMESSA**

### INTRODUZIONE

Con provvedimento in data 12 febbraio 2020 del G.E. dott. MARCO SARAN il sottoscritto geom. RINALDO DE BORTOLI, in qualità di Perito Simatore con primo incarico già espletato e con prima perizia regolarmente inviata tramite mail pec in data 03.12.2019 - e conseguente avvenuta accettazione del deposito in data 03.12.2019 (IDBUSTA 60831720) - e presentata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Treviso in data 04 dicembre 2019, veniva invitato a fornire un breve aggiornamento alla citata prima relazione peritale.

Detta richiesta di aggiornamento della perizia nasce a seguito della relazione del Delegato alla vendita dott.ssa MONICA BERNA del 11.02.2020 con la quale il G.E. “..... invitava il delegato a compiere ogni opportuna verifica ed istruttoria preliminare, anche in ordine alle caratteristiche, del mappale pignorato n. 1441 sub 45”.

Il Delegato quindi relazionava il G.E. esponendo innanzitutto una “**ricostruzione storica**” nella quale specifica in modo particolare che:

1. *l'immobile subalterno 45 del mappale n. 1441 è stato istituito con atto di costituzione di area urbana del 29.02.2012 e che in pari data è stato soppresso il subalterno 43 del mappale n. 1441;*
2. *dal confronto tra l'elaborato planimetrico allegato all'atto di compravendita dell'esecutato e l'elaborato planimetrico allegato all'atto di costituzione del diritto di abitazione, emerge che il sub 43 è stato sostituito dal sub 45;*
3. *nell'atto di compravendita dell'appartamento e del box è espressamente affermato che nella vendita è compresa la quota ideale di comproprietà sulle*



*parti comuni al fabbricato;*

4. *dal contratto di mutuo ipotecario emerge che l'ipoteca è stata concessa solamente sull'appartamento e sul box (i subalterni n. 35 e n. 17) con relative accensioni e pertinenze;*
5. *la vendita successiva del subalterno 43 o del subalterno 45 non è mai avvenuta,.*

attesta poi il Delegato che dalla **“situazione di fatto”** emerge che l'area (dell'attuale sub 45) è inglobata nell'area scoperta ad uso esclusivo dell'appartamento, e che detta area risulta recintata, ed infine con le **“conclusioni”**, ed a seguito anche di colloqui avuti con le parti e con il notaio rogante, specifica che volontà delle parti fosse quella di trasferire effettivamente l'area del sub 43 ma che non era stato possibile perché risultava censito come “bene comune” e che nei fatti l'esecutato ha inglobato detta area all'interno della propria recinzione.

**A seguito di ciò il G.E. chiede quindi al Perito che:**

- a) approfondisca le questioni emerse;**
- b) indichi in ogni caso il valore di mercato del lotto, ove non si consideri l'area scoperta 1441 sub 45 ma i soli immobili effettivamente pignorati o pacificamente da intendersi quali b.c.n.c., detraendo pertanto anche eventuali costi per arretrare le installazioni e recinzioni effettuate su detta area.**

#### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto perito non ha innanzitutto ritenuto necessario svolgere alcun altro sopralluogo in quanto l'immobile pignorato è stato dettagliatamente rilevato e fotografato durante il sopralluogo del 27 marzo 2019, al quale era



poi seguita la predisposizione della relativa perizia di stima, ha eseguito invece un nuovo accesso telematico all’Agenzia delle Entrate – Dipartimento del Territorio e all’Ufficio dei Registri Immobiliari per verificare se la situazione ipo-catastale sia modificata rispetto a quella precedentemente descritta.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### ***A - APPROFONDISCA LE QUESTIONI EMERSE***

Si intende non entrare nel merito di quanto illustrato dal Delegato nella “Relazione di Chiarimenti” considerato - come più volte lo stesso Delegato ha evidenziato nella stessa Sua relazione - di essersi confrontato anche con il sottoscritto.

Si ritiene solamente precisare quanto riportato nella prima perizia e quindi:

- 1 - a pagina 8 nel paragrafo “***Ditta intestataria e titolo di provenienza***” viene indicato che l’ESECUTATO, con l’atto di compravendita in data 20 gennaio 2012 del notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave rep. 14748/9268 acquistava solamente gli immobili così catastalmente individuati in

### **Comune di ODERZO**

#### **Sez. D – Fg. 03 mapp. n. 1441**

**sub 35 Via Marinai d’Italia n. 7 p.T-1 cat. A/2 cl 2 v. 3,5 Rc€ 332,60**

**sub 17 Via Marinai d’Italia snc p.S1 cat. C/6 cl 7 mq. 15 Rc€ 68,17**

**con la quota ideale di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato, ai sensi dell’art. 1117 e seguenti del C.C. per destinazio-**



**ne o per titolo**

2 – a pagina 9 nel paragrafo **“Individuazione catastale”**, si segnala che tra gli immobili pignorati risultava riportato anche l’ente, così catastalmente identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio- Catasto fabbricati, posto in

**Comune di ODERZO**

**Sez. D – Fg. 03 mapp. n. 1441**

**sub 45 Via Marinai d’Italia snc area urbana mq. 7**

**per la “proprietà di 2/22 in regime di separazione dei beni”**

3 - sempre a pagina 9 nel paragrafo **“Individuazione catastale”** si evidenzia:

*“Si precisa che dall’atto di acquisto rep. 14748/9268 not. Valeria Terracina risultano compravenduti solo gli immobili sub 35 (abitazione) e sub 17 (garage), l’immobile individuato con il sub 45 (area urbana) è stato costituito solo catastalmente il 29.02.2012 (e quindi successivamente all’atto di acquisto avvenuto il 20.01.2012).”*,

risultando ovviamente evidente che l’iscrizione ipotecaria fosse attiva solamente sugli immobili indicati nell’atto di compravendita

4 – a pagina 8 nel paragrafo **“Ditta intestataria e titolo di provenienza”** si specifica, infine, che anche il diritto di abitazione derivato da atto di “costituzione diritto di abitazione” del 07 dicembre 2012 rep. 15594/9973 sempre del notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave **(e quindi successivo anche alla “costituzione” del predetto sub 45)** riportava solamente gli immobili posti in Comune di Oderzo alla Sez. D Fg. 03 mapp. n° 1441 sub 17 e sub 35 **(non indicava pertanto il subalterno 45 del mappale 1441).**



Ciò chiarito il sottoscritto, considerato anche che il Delegato segnala che il sub 43 del mappale 1441 viene indicato come “bene comune censibile” nell’elaborato planimetrico e come “bene comune non censibile” nella visura catastale e premesso, in ogni caso, che detto sub 43 costituisce pertinenza a delle unità immobiliari principali - come definito dall’art. 817 del C.C., intende illustrare la differenza tra “bene comune censibile” (B.c.c.) e “bene comune non censibile” (B.c.n.c.) in base a quanto stabilito con la “Circolare Ministero delle Finanze del 20 gennaio 1984, n°. 2 (Direzione Generale del Catasto) che recita:

*- che per "porzioni comuni" possono essere considerate non solo quelle definite dal Codice Civile....., ma anche tutte quelle altre che in senso funzionale sono al servizio o comunque utilizzabili da due o più unità immobiliari*

*Le "porzioni comuni" si suddividono pertanto in censibili e non censibili.*

**PORZIONI CENSIBILI COMUNI A PIU' U.I.**

*Si tratta ovviamente di quei beni – costituenti UNITA' IMMOBILIARI in quanto portatori di autonoma capacità reddituale – che forniscono servizi comuni o sono fruibili da più unità immobiliari (ad esempio l'alloggio del portiere, la piscina, ecc.) e come tali dichiarati.*

*Essi devono essere trattati catastalmente in modo da evidenziare sia la loro peculiarità di "bene comune censibile", sia la connessione alle unità immobiliari a cui sono asserviti, devono essere dichiarati con Mod. 1 e relativa planimetria e viene inoltre predisposto che in luogo della ditta venga indicata la dicitura "BENE COMUNE CENSIBILE", seguita dagli identificativi catastali delle u.i. cui esso è asservito*

**PORZIONI NON CENSIBILI COMUNI A PIU' U.I.**



*Sono le porzioni che non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni ad alcune o a tutte le u.i. per destinazione (androne, scale, locale centrale termica, ecc.), ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti auto).*

*Tali porzioni non sono soggette alle dichiarazioni Mod. 1, vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed ivi contraddistinte da riferimenti catastali, ma non possono avere una iscrizione formale in partita.*

**Pertanto la differenza sostanziale tra il “bene comune censibile ed il “bene comune non censibile” è costituita dal fatto che i primi sono portatori di autonoma capacità reddituale e solitamente vengono riportati nella visura catastale con una propria categoria e rendita mentre i secondi non possiedono una autonoma capacità reddituale, non possono avere una iscrizione formale in partita e non costituiscono unità immobiliari.**

*A maggior precisazione viene specificata anche la definizione di “area urbana” per la quale si deve far riferimento a quanto previsto dall’art. 15 del dal DPR n. 650/72 che dispone espressamente “ad integrazione e modifica di quanto è stabilito con la Legge 11 agosto 1939, n. 1249, modificata con D.L. 8 aprile 1948, n. 514, e con il relativo regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n° 1142, nel catasto edilizio urbano verranno anche iscritti, con indicazione della sola superficie, i lastrici solari nonché le aree scoperte di pertinenza o dipendenza delle unità immobiliari urbane. Gli uni e le altre dovranno essere dichiarati dagli interessati con le medesime modalità stabilite per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane dalle norme di legge e di regolamento citate al comma precedente.”*





Successivamente, ed in modo particolare con la circolare già precedentemente citata n° 2/1984, è stata data la possibilità di poter dichiarare in catasto anche le cosiddette categorie fittizie **(e quindi le aree urbane) allo scopo di consentire l'esatta individuazione attraverso un identificativo catastale da poter riportare in atti di trasferimento di diritti reali ovvero di iscrizioni di diritti reali di garanzia** e catastalmente viene indicata e distinta con la **Categoria F/1**.

Tutto ciò chiarito è indubbio che al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato non era possibile rogitare anche l'allora sub 43 (*bene comune censibile ai sub 23, 27, 29 e dal sub 32 al sub 39*) ma l'ESECUTATO acquistando anche **la quota ideale sulle parti comuni al fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo**, acquistava quindi la quota del sub 43.

Dopo la soppressione del sub 43 e la costituzione del sub 45 avvenuta il 29 febbraio 2012 **(successivamente alla stipula dell'atto di acquisto del 20 gennaio 2012)** con la trasformazione in "area urbana di mq. 7" (Categoria F1) l'ESECUTATO, vista l'esatta individuazione del sub 45 e l'indicazione in visura degli intestatari - ed in ogni caso con l'intervento di tutti i proprietari delle unità principali ai quali il precedente sub 43 costituiva una pertinenza - avrebbe potuto acquistare le altre quote (per la restante proprietà di 20/22) diventandone pieno ed unico proprietario.

Successivamente sono intervenuti degli atti giuridici che hanno avuto per oggetto le unità principali trasferendo di fatto anche la rispettiva quota del sub 45 (art. 818 C.C.) trattandosi comunque di pertinenza.



Volendo ora acquisire tutta la proprietà del sub 45 del mappale 1441 si dovrà innanzitutto procedere con una rettifica catastale per l'aggiornamento degli intestatari e poi, **con l'intervento degli attuali comproprietari**, si potrà rogitare.

Per quanto riguarda poi l'attuale "situazione di fatto", come evidenziato anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente (ed anche dalla prima perizia di stima) risulta evidente che l'attuale sub 45 risulti inglobato con la restante area scoperta esclusiva acquistata dall'ESECUTATO, le recinzioni infatti delimitano sia tutto il sedime del sub 35 ed anche quella dell'attuale sub 45 del mappale 1441 (evidenziato nelle seguenti foto con campitura di colore giallo).

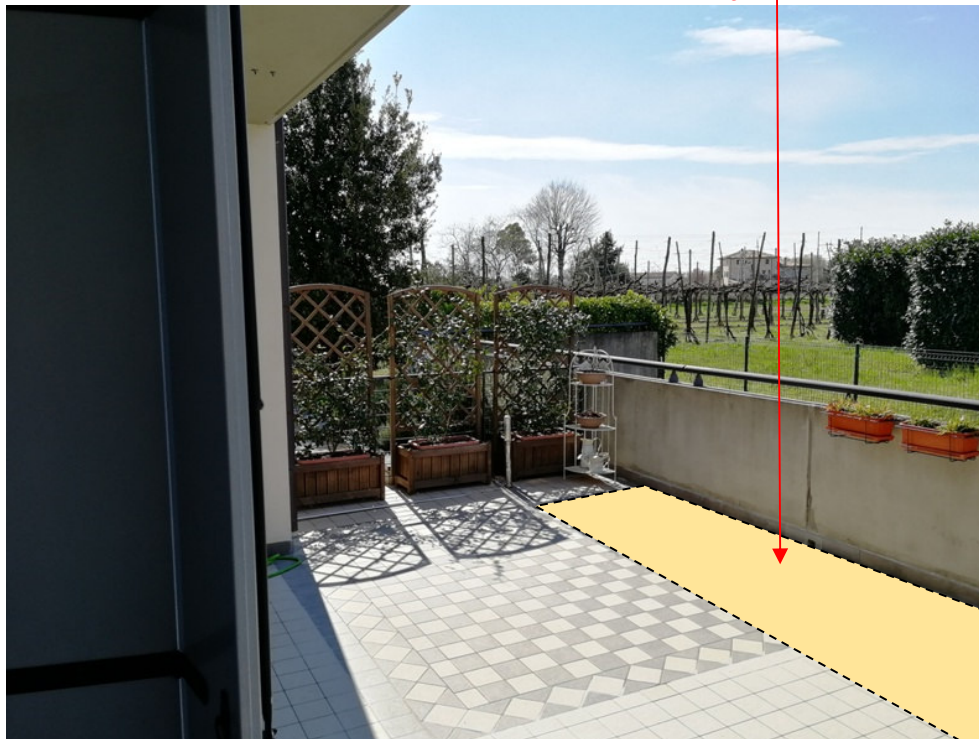


**SEDIME OCCUPAZIONE AREA URBANA SUB 45**





**SEDIME OCCUPAZIONE AREA URBANA SUB 45**



Inoltre nell'allegato 9 "ELABORATO GRAFICO FABBRICATO" della perizia di stima deposita risulta evidente, in modo particolare dalla tavola comparativa, come anche la superficie del sub 45 sia stata incorporata nell'area scoperta già di proprietà e che tutta detta area scoperta per la superficie complessiva di mq. 25,76 è stata considerata poi per la determinazione del valore dell'immobile.

### ***B - VALORE DI MERCATO DEL LOTTO***

Nella perizia depositata il 04 dicembre 2019, esponendo che il provvedimento esecutivo è relativo ad un appartamento incluso nel complesso condominiale denominato "CONDOMINIO OPITERGIUM", si precisava che parametro essenziale per la definizione del probabile ed attuale valore venale è la quantificazione della superficie commerciale o convenzionale del compendio oggetto di pignoramento immobiliare.

La superficie convenzionale ottenuta risultava di mq. 77,94 e quindi, ritenendo che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia pari ad € 1.550,00 il mq. (euro millecinquecentocinquanta/00 il metroquadrato) di superficie convenzionale, ne conseguiva il valore del lotto pari ad € 120.807,00 (euro centoventimilaottocentosette/00) e conseguentemente tenuto in debito conto tutti i fattori contingenti **il sottoscritto perito identificava in € 108.000,00 (euro centoottomila/00) il valore di stima dell'immobile.**

Ciò premesso ai fini dell'aggiornamento delle relazione, **come richiesto**, si quantifica la superficie convenzionale, senza tener conto della superficie



dell'area urbana sub 45 come da elaborato grafico allegato alla prima relazione peritale, e quindi

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
		DESTINAZIONE	COMMERCIALE
ABITAZIONE P.T.	32,60	1,00	32,60
ABITAZIONE P.P.	32,60	1,00	32,60
TERRAZZO	5,59	0,30	1,71
SCOPERTO ES.VO	18,29	0,10	1,83
GARAGE	16,90	0,50	8,45
<b>Sommano mq.</b>			<b>77,19</b>

Anche nella presente valutazione la stima del compendio immobiliare è sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico sempre la suddetta superficie convenzionale.

In questo caso, inoltre, oltre a tutte le considerazioni esposte nel capitolo 3 – *“Valutazioni degli immobili”* viene considerato anche che la superficie dell'area scoperta sul fronte dell'alloggio, e ad uso esclusivo del medesimo, risulti ridotta di una percentuale pari a circa un terzo, ciò diventa motivo per una minore o quasi nulla fruibilità della stessa area ma soprattutto sottrae quasi completamente all'alloggio la privacy, con probabile conseguenza di una minore appetibilità dell'immobile, per tali motivi il sottoscritto perito estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia pari ad € 1.500,00 il mq. (euro millecinquecento/00 il metroquadrato) di superficie convenzionale e quindi



identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota lotto	Valore lotto
	mq.	€/mq.	€	%	€
<b>INTERO LOTTO</b>	<b>77,19</b>	<b>1.500,00</b>	<b>115.785,00</b>	<b>100</b>	<b>115.785,00</b>

**Dal valore finale vengono detratti i costi per arretrare e/o modificare le recinzioni realizzate sull'area:**

*RIMOZIONE RECINZIONE*

Smontaggio di recinzione esistente sul confine verso il lato dell'alloggio costituita da pannelli composti da montanti e corrimano superiore in elementi piatti di acciaio e tamponamento formato da barre in acciaio, opportunamente fissata alla pavimentazione ed ancorata alla muratura. Compresa la successiva stuccatura dei fori ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

ml. 3,20 € 90,00 = € 288,00

*POSA DI RECINZIONE*

Posa in opera di recinzione precedentemente rimossa con il fissaggio alla muratura e l'opportuno ancoraggio alla pavimentazione esistente, compreso la necessaria ferramenta ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

ml. 3,20 € 75,00 = € 240,00

*FORNITURA E POSA DI RECINZIONE*

Formazione di nuova recinzione sul confine verso il fronte dell'alloggio costituita da pannelli prefabbricati composti da montanti e corrimano superiore in elementi piatti di acciaio e tamponamento formato da barre in acciaio, il tutto opportunamente zincato e verniciato come l'esistente, compresa la posa in opera della stessa recinzione ancorata alla pavimentazione, compresa inoltre la necessaria ferramenta ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

ml. 4.50 € 175,00 = € 787,50

*RIMOZIONE DI CANCELLO*

Rimozione di cancello realizzato con le stesse caratteristiche della recinzione, compresa la stuccatura dei fori sulla pavimentazione e compreso inoltre la successiva posa in opera dello stesso sul confine verso il fronte dell'alloggio, compresa ferramenta ed ogni altro onere.

a corpo = € 250,00

**per un costo totale dei lavori e delle opere necessarie di € 1.565,50 (euro millecinquecentosessantacinque/50) si ottiene quindi il più probabile valore**



**di mercato dell'immobile** (valore finale – costo opere modifica recinzione):

**€ 115.785,00 - € 1.565,50 = € 114.219,50**

Tenuto infine sempre in debito conto tutte le variabili già indicate nella perizia depositata,

**il sottoscritto perito identifica in € 103.000,00 (euro centotremila/00) il nuovo valore di stima dell'immobile**

dopo aver detratto i costi per arretrare le recinzioni esistenti e non considerando l'area scoperta 1441 sub 45.

**Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.**

Motta di Livenza, lì 02 luglio 2020

IL C.T.U.  
(geom. Rinaldo De Bortoli)

