

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 173/2019

Promossa da  
NOSTOS SPV S.R.L.

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott.ssa Paola Torresan  
Perito stimatore: Ing. Eva Gatto

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI  
Integrazione

---

31055 QUINTO DI TREVISO (TV)- VIA MONS. L. TOGNANA, 75/D, TEL 347/0349244 - FAX 0422 /470428

e-mail: [evagatto1@gmail.com](mailto:evagatto1@gmail.com) - PEC: [eva.gatto@ingpec.eu](mailto:eva.gatto@ingpec.eu)



Indice

Premessa .....	3
I beni .....	3
Valore di stima.....	4



## Premessa

Con provvedimento del 14.11.2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Torresan del Tribunale di Treviso ha chiesto l'integrazione della perizia di stima nei seguenti termini: *“evidenziando in grassetto l'esistenza della convenzione del 05 aprile 2001 e indicando l'incidenza di quest'ultima nel valore di stima dell'immobile pignorato”*.

Preso atto di quanto richiesto la sottoscritta è in grado di esporre quanto segue.

## I beni

Con atto notarile di Compravendita del 15/06/2009, Rep. 144538, Fasc. 40093 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso l'esecutato ha acquistato il bene pignorato (Allegato 09 - Atto di provenienza).

Dell'atto, a cui si rimanda per il testo integrale, si riportano i seguenti passaggi:

***“Art.2) anche ai sensi dell'art. 1341 del C.C., la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare tutte le clausole, patti e limitazioni contenute nella convenzione stipulata fra l'Impresa venditrice e l'ATER in data 5 Aprile 2001 n. 113218 di mio rep., indicati in premessa, e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le disposizioni della legge 22/10/1971 n. 865 ed integrazioni e modificazioni della convenzione stessa.***

***La parte acquirente inoltre dichiara:***

***a) di ben conoscere ed accettare la convenzione suddetta e si impegna a rispettarla, specie per quanto riguarda le modalità (prelazione) e i tempi di trasferibilità e di utilizzazione degli alloggi e le sanzioni previste da detta convenzione per l'inosservanza delle precisazioni***

***b) di possedere in requisiti di cui all'art. 10 della convenzione;***

***c) di accettare e rispettare nei casi di successiva rivendita le norme della convenzione.”***

Si rimanda all'allegata Convenzione per ogni maggior dettaglio (Allegato 15 - Convenzione). In ogni caso si riportano di seguito alcuni estratti significativi.

### **Estratto Art. 10 – Requisiti degli acquirenti e dei locatari degli alloggi**

***I requisiti soggettivi del nucleo familiare dei locatari e degli acquirenti degli alloggi, anche per le locazioni e cessioni successive alla prima, sono quelli stabiliti dalla L.R. 02.04.1996 n. 10, modificata ed integrata dalla L.R. 16.03.1997 n. 14, ad eccezione degli interventi di edilizia agevolata, per i quali il limite di reddito è quello stabilito dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 3825 del 01.08.1995 fatte salve successive modifiche ed integrazioni...***



**Estratto Art. 11 – Trasferimento e locazione degli alloggi**

*Negli atti di trasferimento o di locazione degli alloggi dovrà essere trascritta la clausola con la quale l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e s'impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della legge 22.10.1971 n. 865. La clausola dovrà essere contenuta nello stesso atto pubblico di trasferimento.*

*... la cessione o la costituzione di diritti reali di godimento potrà essere effettuata, previa autorizzazione del Comune, solo a persona fisica in possesso dei requisiti indicati al precedente art.10), fatto salvo il diritto di prelazione che potrà esser esercitato dal Comune entro sessanta giorni dalla comunicazione con le modalità indicate al successivo art. 12).*

*Negli atti di trasferimento o locazione degli alloggi, dovrà essere contenuta la clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiara di conoscere e accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni dell'art. 35 della L. 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.*

*Le clausole di cui alla presente convenzione dovranno essere riportate nella nota di trascrizione.*

**Estratto Art. 12 – Diritto di prelazione**

*Il Comune può accettare il diritto di prelazione in ordine ad ogni proposta di cessione di alloggio successiva alla prima. Il veditore che intenda alienare l'immobile dovrà darne comunicazione all'Amministrazione Comunale con lettera raccomandata, indicando i dati dell'acquirente, allegando la dichiarazione attestante il possesso dei requisiti dello stesso ai sensi del precedente art. 10) nonché il prezzo di cessione richiesto.....*

**Art. 17 – Durata obblighi contrattuali**

*Gli obblighi ed i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre al primo cessionario, anche i subentranti ed aventi causa nella proprietà degli edifici e degli alloggi, per la durata di anni 20 (venti) dalla data del rilascio dell'agibilità (n.d.r. 07.12.2006 Allegato 10 – Agibilità).*

**Valore di stima**

Il valore di stima di € 105.000,00 (centocinquemila/00), da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per l'immobile pignorato, è stato determinato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i suddetti beni al momento della stima considerando anche dell'esistenza della convenzione.



Nell'atto di provenienza il valore di prima cessione dell'immobile pari a € 145.000,00 + iva è stato così descritto:

- l'importo di € 131.600,00 + iva deriva dalle condizioni della convenzione di un immobile con caratteristiche ordinarie (parti a circa il 90% del valore attribuito all'immobile);
- l'importo di € 13.400,00 + iva deriva da opere extra commissionate dall'acquirente durante l'esecuzione dei lavori (parti a circa il 10% del valore attribuito all'immobile).

Il più probabile valore unitario di mercato, individuato al momento della stima, per l'immobile pignorato a cui si possono attribuire caratteristiche ordinarie è stato di € 1.050,00/mq che rappresenta anche il valore medio OMI di abitazioni civili in fascia extraurbana nel Comune di San Biagio di Callalta nel secondo semestre del 2020.

In analogia con le considerazioni riportate nell'atto di provenienza circa la determinazione del valore finale dell'immobile, tale valore è stato ragionevolmente incrementato della percentuale del 10%, ovvero € 105,00, a seguito delle caratteristiche proprie del bene pignorato.

Valore unitario complessivo stimato: € 1.050,00 + € 105,00 = € 1.155,00/mq, arrotondato a € 1.200,00/mq.

Date le considerazioni innanzi riportate raffrontate con il valore finale posto a base d'asta proposto pari ad € 105.000,00, si può ragionevolmente ritenere che:

- l'importo di € 94.500,00, pari al 90% del valore a base d'asta, può considerarsi la quota parte in cui viene ricompresa l'incidenza della convenzione per l'immobile soggetto a vendita forzata;
- l'importo di € 10.500,00, pari al 10% del valore a base d'asta, può considerarsi afferente ad opere extra, rispetto ad una situazione ordinaria, sempre per l'immobile soggetto a vendita forzata.

Allegati:

Allegato 15 - Convenzione

Quinto di Treviso, li 28.12.2022

Il Perito stimatore

ing. Eva Gatto

