TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

***

N. 150/2000 R.G. Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

***

1)	IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto della presente procedura sono così allibrati presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di FOLLINA

(*Estratto di mappa vedi* **documento n. 4**)

(*Visura vedi* **documento n. 5** - *Planimetrie vedi* **documento n. 6**)

1,1) Abitazione con accessorio e scoperto:*

Sez. **A**	Foglio **15**	M.N. **326**	Sub. **3**	Via Circonvallazione Est n. 14 – P. T, 1.
	Cat. **A/2**	Cl. **1^**	vani **8**	Rendita euro **516,46**

*1,2) Area urbana**:*

Sez. **A**	Foglio **15**	M.N. **326**	Sub. **4**	Via Circonvallazione Est n. 14 – P. T.
	Cat. **area urbana**			mq **19**

* Il confine nord dell'area pertinenziale, secondo la recinzione rilevata in difformità dalla grafica catastale, si estende fino alla strada provinciale ricomprendendo così la porzione triangolare della particella n. 271 nel limitare a sud (**Documento n. 7**).

** L'area urbana subalterno 4 è di fatto occupata dal fabbricato della ditta confinante a Sud m.n. 289 (**Documento n. 7**) .

L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato in oggetto risulta identificata in C.T. del Comune di Follina al foglio 15, particella 326, ente urbano di are 07 e c.a. 62.

Ai fini dello storico catastale è precisato quanto segue:

a) Con tipo mappale in data 18/07/2007 approvato dall'Agenzia del Territorio di Treviso giusto prot. n. 2007/TV0337378 venivano riunificati gli originari mappali n. 270 di mq 230 e n. 288 di mq 532 (già corrispondente al m.n. 326 del N.C.E.U.) in una unica particella che assunse la numerazione m.n. 326 di mq 762 e la qualifica di ente urbano.

b) Con denuncia di variazione per fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, registrata dall'Agenzia del Territorio di Treviso al prot. TV0354485 del 01/08/2007, le u.i.u. m.n. 326 sub 1 e 2 furono soppresse e sostituite dalle u.i.u. m.n. 326 sub. 3 e 4.

c) Variazione toponomastica del 01/09/2011 richiesta dal Comune.

Confini in mappa del N.C.T.

A nord con il **M.N. 6** e **317**, ad est con il **M.N. 271** e con la **S.P. n. 4** (via Circonvallazione Est), a sud con i **M.N. 315** e **289** e ad ovest con i **M.N. 615** e **513**.

3) DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

Il provvedimento *de quo* ha per oggetto un fabbricato ad uso civile abitazione con corte esclusiva di mq 628, dei quali mq 70 circa occupati da strada privata, sviluppato su due livelli; trattasi di abitazione singola, ristrutturata nel decennio, con piccolo accessorio ubicati in zona periferica dell'abitato del Comune di Follina, in via Circonvallazione Est n. 14.

La zona pur caratterizzata da interventi di recupero di iniziativa privata, è di mediocre qualificazione urbana, essendo, peraltro, priva di parcheggio pubblico ed attraversata dalla trafficata strada provinciale n. 4 "di Pedeguarda".

Trattasi, come detto, di abitazione singola con piccolo accessorio ad uso deposito e giardino privato ma priva di garage o posto auto coperto. Lo scoperto ad uso esclusivo è qualificante e risulta di circa 558 mq, dai quali dovrebbe essere scorporata una superficie da adibire a posto auto, ad oggi non identificata.

La costruzione risale al triennio 1961-1963, è strutturalmente costituito da muratura laterizia portante e solaio di interpiano in latero-cemento; la copertura, oggetto di integrale rifacimento nel 1998, è a travi di legno. La struttura, complessivamente, è ben conservata. I tramezzi divisori interni sono laterizi.

All'unità si accede da via Circonvallazione Est (S.P. n. 4) attraverso un tombinamento del rilevato stradale, sia con mezzi che a piedi. Detto accesso è scomodo per l'inadeguata misura di arretramento del cancello dalla strada, per le dimensioni ridotte del cancello medesimo e per non essere lo stesso dotato di apertura motorizzata e comandata a distanza.

Vi è un secondo accesso, solo pedonale, ad ovest che immette su strada privata collegata sia con via Circonvallazione Est sia con via Loschi a Nord.

La consistenza è graficamente rappresentata nella planimetria urbana, corredata di elaborato planimetrico, qui **documento n. 6**, e la distribuzione interna è così ripartita:

- al piano terra l'ingresso principale è su un portico che dà accesso ai piani superiori tramite scala chiusa ed agli altri locali del piano terra un w.c., una lavanderia sottoscala ed una stireria; tramite il disimpegno si accede alla taverna, che ha pure un secondo accesso autonomo dall'esterno.

L'altezza del piano terra e di ml 2,40, inferiore a ml 2,70 prevista per i vani principali,

quindi detto piano è destinato a soli locali accessori dell'abitazione.

- Al piano primo vi sono i locali principali, un soggiorno-pranzo diretto sulla scala di accesso, un angolo cottura autonomo, un disimpegno, un bagno, due camere, una matrimoniale ed una singola .

Tutti i locali risultano di altezza adeguata.

- Al piano secondo è stata resa accessibile la soffitta, non abitabile, dell'intera ampiezza del fabbricato con accesso tramite scala dal soggiorno.

Non risultano titoli abilitativi per le opere eseguite per rendere accessibile la predetta soffitta che dovrebbe essere, secondo lo stato autorizzato, inaccessibile.

La pavimentazione delle zone giorno e dei servizi igienici è in piastrelle di ceramica come pure le pareti rivestite di questo ultimi. I pavimenti dei restanti locali sono in listoni di legno, le scale sono pure in legno.

L'edificio è finito all'esterno con intonaco a civile e tinteggiatura come pure all'interno.

I serramenti esterni sono di legno, con vetro camera, così come le porte interne.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a metano, con caldaia interna e termosifoni a parete. Gli impianti tecnologici sono riconducibili all'epoca di esecuzione della ristrutturazione fra la fine degli anni novanta e l'inizio del duemila.

Le finitura sono gradevoli e nella media.

Lo scoperto è sistemato a giardino, con aiuole e piante e con camminamenti in legno e pietra. Mancano aree destinate all'accesso con mezzi.

Sul lato sud ovest del giardino vi è un piccolo deposito ad un piano.

L'impianto fognario è di tipo a sub-irrigazione.

Le pareti esterne sono dotate, quasi integralmente, di coibentazione a cappotto con materiale isolate sintetico dello spessore di cm 5.

Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione, parziale, con inizio 10.11.1997 e

chiusura formale nell'anno 2008, anche se è da ritenere che la sostanziale conclusione dei lavori abbia avuto termine ai primi anni duemila.

La consistenza sopra descritta presenta le seguenti specificità:

oltre alla camera matrimoniale vi è una sola camera singola;

la superficie accessoria ai vani principali è eccessivamente eccedente quella dei vani principali;

manca il garage o posto auto coperto.

Dette caratteristiche pongono l'immobile al limite della media di mercato dei fabbricati monofamiliari della zona.

Lo stato di conservazione del fabbricato è buono.

Consistenze.

La consistenza immobiliare ai fini della valutazione è indicata con riferimento alla **superficie commerciale** (superficie lorda compresa tra i muri perimetrali), ponderata mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti secondo la destinazione dei vani e degli accessori, la cui distinta applicazione è più oltre riportata con riferimento al glossario ed alla definizione di consistenza del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da TECNOBORSA.

Alla superficie commerciale è applicato il valore venale unitario desumibile dal mercato locale per la tipologia immobiliare esaminata.

Secondo le richieste di quesito sono inoltre elencate le superfici calpestabili con riferimento al glossario del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da TECNOBORSA.

SUPERFICI NETTE

Sono di seguito indicate le superfici nette per singolo vano o accessorio costituente l'immobile oggetto di stima, e ciò al solo fine di fornire una più concreta

descrizione dell'effettiva estensione calpestabile dello stesso.

PIANO TERRA	
Destinazione	**Consistenza in mq**
Ingresso -portico	22,2
Disimpegno	3,45
W.c.	3,28
Lavanderia	3,57
Stireria	9,98
Taverna	29,7
SOMMANO	72,18
PIANO PRIMO	
Destinazione	**Consistenza in mq**
Soggiorno pranzo	26,87
cucina	7,86
camera singola	11,29
camera matrimoniale	16,71
disimpegno	2,90
bagno	4,12
SOMMANO	69,75

La **superficie netta complessiva** risulta di **mq. 141,93.**

SUPERFICI LORDE COMMERCIALI

Per la finalità della presente relazione peritale, come già accennato, la quantificazione della superficie è il parametro primario da individuarsi per la definizione del più probabile valore venale in comune commercio ed è qui ottenuto applicando alla superficie lorda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla "destinazione".

Considerato che gli accessori al piano terra hanno un grado di finitura omogeneo con la restante abitazione, ma risultano di eccessiva ampiezza rispetto ai locali principali, si attribuisce ai medesimi un coefficiente ridotto rispetto agli accessori diretti del piano primo.

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
Accessori diretti al p.T.	101	0,90	90,90
Deposito isolato al p.T.	12	0,25	3,00
Vani principali ed accessori diretti p. 1	97	1,00	97,00
Terrazzo p. 1	10	0,25	2,50
Area scoperta esclusiva	558	0,05	27,90
Area sedime strada privata	70	0,01	0,70
Superficie commerciale complessiva mq			**222,00**

La **superficie commerciale** (o convenzionale) dell'immobile alla quale verrà applicato il valore unitario di mercato per la determinazione del più probabile valore venale in comune commercio risulta di **mq. 222.**

Stato dei possessi e delle occupazioni

E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare **è attualmente occupato,** come anche risulta dalla certificazione rilasciata dall'ufficio d'anagrafe del Comune di Follina, dal Coniuge e dai figli dell'esecutato.

Dagli accessi all'Agenzia delle Entrate di Vittorio Veneto e di Conegliano non sono risultati contratti di locazione.

Presso l'Ufficio di Polizia Locale del Comune di Follina non risultano comunicazioni in merito al fabbricato in oggetto, ne a nome dell'esecutato.

***

4) RISPONDENZA ALLE VIGENTI NORME URBANISTICO EDILIZIE

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Follina al fine di accertare la destinazione di zona e la sussistenza di autorizzazioni amministrative delle opere realizzate.

Il bene oggetto di stima ricade in zona urbanistica classificata dal vigente strumento urbanistico (P.R.G. - di cui è stata estratta copia della cartografia di piano (vedi **documento n. 10**) come Z.T.O. **C1 a "residenziale di mantenimento estensiva"** per una porzione e come **"fascia di rispetto"** la rimanente. Il bene ricade in zona urbanistica propria.

Con delibera di C.C. n. 13 del 14.03.2011 del Comune di Follina è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale ai sensi degli artt. 15, 16 della L.R. 23.04. 2004, n. 11 che classifica l'immobile d'interesse in "area di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale". Detto piano è al momento al vaglio della Provincia.

CONFORMITA' EDILIZIA

Per l'immobile risultano presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Follina le seguenti pratiche edilizie :

1) **Pratica edilizia n. 190** - Nulla osta per esecuzioni lavori edili, autorizzazione del **27/09/1961** per la costruzione un fabbricato ad uso abitazione (titolo originario); in seguito ai lavori è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Follina in data 16/09/1963 l'autorizzazione di abitabilità.
2) **Pratica edilizia n. 961** - Licenza di esecuzione di lavori edili del **08/04/1973**, relativa alla costruzione di un piccolo deposito attrezzi (titolo originario dell'accessorio).
3) **Pratica edilizia C9700043** - Concessione edilizia C9700043, prot. 4397 del 28/10/1997, relativa a lavori di ristrutturazione dell'abitazione.

4) **Pratica edilizia D080003** - D.I.A. (denuncia di inizio attività) D080003 del 24/01/2008 per modifiche interne in variante alla C.E. C9700043.

In seguito alla esecuzione delle opere di cui ai titoli abilitativi indicati ai punti 3) e 4) , è stato rilasciato dal Responsabile del servizio del Comune di Follina il **certificato di agibilità prot. 7762 del 07/04/2008.**

DIFFORMITA' DALL'AUTORIZZATO

Per quanto accertato nel corso del sopralluogo ispettivo oltre agli interventi come sopra autorizzati, è stata resa accessibile la soffitta al piano secondo dell'abitazione mediante la realizzazione di una scala fissa, in assenza di titolo abilitativo edilizio preordinato. L'Ufficio Tecnico Comunale, sentito sul fatto, ritiene l'abuso non sanabile mancando le distanze legali dal confine e per essere le altezze medie non rispondenti ai parametri minimi stabiliti dal vigente strumento urbanistico comunale.

La soffitta dovrà essere resa nuovamente inaccessibile mediante eliminazione della scala. **Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio**.

***

5) CENSIMENTO DEL FABBRICATO

L'unità urbana in oggetto risulta correttamente censita al Catasto dei Fabbricati, secondo le schede urbane agli atti che corrispondo per consistenza e distribuzione dei vani allo stato di fatto esaminato sul posto in ottemperanza ed in conformità al disposto dell'art. 19 del D.L. 78/2010. Non risulta denunciata la soffitta abusivamente resa accessibile.

***

6) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

In ottemperanza ai contenuti del quesito formulato il consulente del Giudice perverrà ora a determinare il più probabile valore venale dell'immobile in oggetto, previa indicazione del criterio di stima adottato.

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un

bene economico può farsi per via analitica o per via sintetica per confronto diretto con i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco. E' il caso di rilevare che anche nel momento di congiuntura del mercato come nella fase attuale, le contrattazioni del mercato immobiliare locale sono sufficientemente frequenti per poter affermare che il procedimento di stima comparativo diretto rappresenti il procedimento maggiormente in grado di favorire l'oggettività dei risultati valutativi delle residenze.

Gli elementi attinti dalle indagini al fine di raffrontare il bene da stimare con quelli di valore cognito, mediante opportune scale di merito, sono stati sufficienti per la formulazione del giudizio.

Il modello di procedimento comparativo diretto ora adottato fa riferimento alle linee guida del "Codice delle valutazioni immobiliari" di TECNOBORSA.

Tale raffronto viene sintetizzato nel valore del parametro mq lordo, che è espressione di tutte le considerazioni come dette in precedenza, dato dalla diretta conoscenza del mercato immobiliare locale confortata da indagini svolte presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, nonché in comparazione con le banche dati dei valori immobiliari di NOMISMA, società di studi economici, le cui risultanze sono state, dallo scrivente, opportunamente valutate.

Alla luce delle fonti bibliografiche che si riconducono a indagini di mercato

svolte da istituti di ricerca e osservatori del mercato immobiliare, qui prese in considerazione quelle di Nomisma e Centro Studi Gabetti, si profila un mercato immobiliare congestionato, variato nel tradizionale rapporto tra valore e reddito capitale, i cui apici caratterizzati dalle contrattazioni dei primi anni duemila non sono ipotizzabili neppure a medio termine.

Dopo la precedente breve premessa il valore venale dell'immobile in oggetto viene così definito dallo scrivente C.T.U.:

Superficie commerciale **mq. 222,00**

valore unitario **€/mq. 1.150,00**

valore immobile **€ 255.300,00**

Valore che viene **arrotondato per leggero difetto ad € 255.000,00** (diconsi Euro duecentocinquantacinquemila/00).

***

7) DIVISIBILITA'

Il bene non è comodamente divisibile (ex art. 720 C.C.) ne attribuibile in lotti.

***

8) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Il fabbricato è privo di garage o posto auto coperto.

E' stato dato accesso alla soffitta senza titolo abilitativo, la scala realizzata andrà rimossa.

La seconda camera è singola.

Il piano terra è agibile solo con destinazioni accessorie, essendo le altezze inferiori a

quelle previste per i locali principali.

Il mappale n. 326 sub 4 corrisponde alla parziale area di sedime di una costruzione, terza alla presente procedura.

Il giardino recintato comprende una porzione non catastalmente identificata del mappale 270, terzo alla presente procedura.

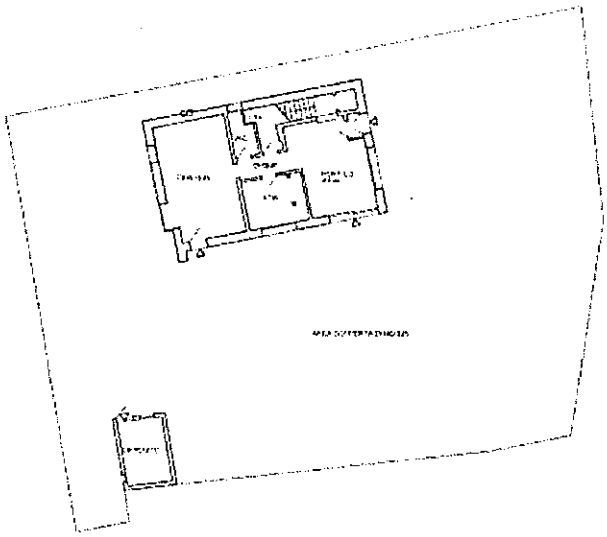
Non vi sono elementi utili e meritevoli di nota per le operazioni di vendita che non siano

stati illustrati ai punti precedenti, salvo che dalle indagini svolte non è stato possibile accertare l'esistenza di alcun Attestato di Certificazione Energetica.

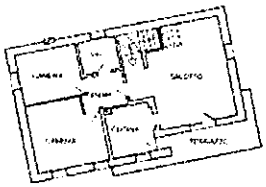
***

Di seguito è redatta la scheda contenente i dati necessari per l'ordinanza di vendita con ogni informazione utile alla identificazione ed alla conoscenza dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

***



PIANO TERRA
H=2,40



PIANO PRIMO
H=2,75