

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE II - CIVILE

Esecuzione Immobiliare N. R.G.E. **786/2010** promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento di esecuzione immobiliare N. R.G.E. 786/2010 promosso

da:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, appartenente

a [REDACTED]
[REDACTED]

contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA:

in data 06.11.2014 il G.E. Dott. Antonello Fabbro, ha dato incarico al sottoscritto Enzo Scotton, geometra iscritto all'albo dei geometri di Treviso con il n. 1926 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Treviso con il n. 198, di procedere alla stima dei beni immobili relativi al procedimento indicato a margine.

Il sottoscritto C.T.U., ritirata la documentazione in Cancelleria, ha provveduto a tutte le indagini necessarie all'adempimento del mandato che di seguito si riporta:

1) VERIFICA DOCUMENTAZIONE

La documentazione in atti risulta completa in base all'art. 567, comma 2 c.p.c.; successivamente ho:

- predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti ed ulteriori visure c/o l'Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- acquisito i dati catastali (mappa, schede catastali e relative visure);
- acquisito copia del contratto di acquisto iniziale del lotto da parte della società esecutata;
- acquisito copia del contratto di locazione relativo ai beni oggetto di perizia, fornito dal conduttore.

DESCRIZIONE CATASTALE:

I beni immobili pignorati sono così catastalmente identificabili:

Catasto Fabbricati

Comune di Chiarano

Sezione A – Foglio 6

Mapp. 78

- sub. 28, Via Roma, piano T-1, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 280,05, (abitazione);
- sub. 29, Via Roma, area scoperta di mq. 2815;
- sub. 30, Via Roma, area scoperta di mq. 685;
- sub. 32, Via Roma, piano S1-T, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza 552 mq., Rendita € 4.974,72, (negoziato);

Le unità urbane di cui sopra ricadono all'interno di un lotto così identificabile nella mappa terreni:

Catasto Terreni

Comune di Chiarano

Foglio 6

Mapp. 78, 263, 345, 346, 347, 348, 349, 383, 387, 388, 389, 390, 391, 402, per una superficie catastale complessiva di ha. 0.49.14.

Si precisa che per il confronto con la superficie complessiva inizialmente acquistata con atto di compravendita in data 08.11.1978, rep. n. 2637, notaio Helio Pierotti di Crespano del Grappa, pari a ha. 0.52.40, rispetto alla superficie di cui sopra, si devono aggiungere i mapp. 392, 393 e 394 per complessivi ha. 0.02.62 relativi ad area da cedere al comune di Chiarano ed il mapp. 404 di ha. 0.00.64 ceduto all'Enel per la costruzione di una cabina elettrica.

Per le unità immobiliari di che trattasi si precisa che si è ritenuto di non procedere a variazioni al Catasto Fabbricati in quanto le stesse sono pressoché corrispondenti alle planimetrie catastali che vengono di seguito allegate.

Si rilevano infatti, per quanto riguarda la sola unità di cui al sub. 32 (ristorante), alcune modestissime variazioni tra lo stato di fatto e la scheda catastale, consistenti nella modifica di due fori porta sui muri esterni (uno chiuso e uno aperto) e dei divisori interni in un locale ripostiglio per aver ricavato dei servizi igienici.

Tali variazioni, non avendo modificato la superficie, il volume, ne tanto meno la destinazione d'uso dell'unità commerciale, considerando anche il

rapporto tra le variazioni molto modeste rispetto alla notevole consistenza dell'immobile, ritengo che non sia necessaria una variazione al catasto fabbricati in quanto dette varianti non incidono minimamente sulla destinazione d'uso, sulla consistenza, la categoria, la classe e la rendita catastale dell'unità.

Dette varianti sono comunque state autorizzate dal comune di Chiarano ed in fase di agibilità, la scheda catastale, così come attualmente riscontrabile, è stata accettata dal comune stesso.

Per quanto riguarda invece la mappa al Catasto Terreni si precisa che la stessa dovrebbe essere aggiornata in quanto sarebbe necessario di procedere all'accorpamento delle 14 particelle formanti il lotto in un'unica particella (n. 78) così come già registrato al catasto fabbricati in base ai precedenti tipi mappali n. 31962 del 09.07.1982 e n. 66735 del 12.12.1991, inoltre procedere all'aggiornamento dell'intestazione di altre tre particelle (n. 392, 393, 394) per le quali il futuro acquirente dovrà impegnarsi a cederle, assieme agli altri condomini, al comune di Chiarano, in base alla convenzione urbanistica in data 05.11.1980, rep. n. 15717, notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza, registrata a Treviso il 25.11.1980 al n. 9925 mod. 71 M Pubblici, trascritta a Treviso il 02.12.1980 al n. 27151 registro generale e n. 22610 registro particolare, non ancora chiusa e le cui opere da eseguire e da cedere, non sono ancora, ne completate, ne tanto meno collaudate.

DITTA CENSUARIA:

I beni come sopra descritti, al catasto fabbricati, sono tutti censiti a nome di:

[REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

PROVENIENZA:

I beni sono pervenuti alla ditta proprietaria con atto di compravendita in data 08.11.1978, rep. n. 2637, notaio Helio Pierotti di Crespano del Grappa, relativamente al terreno da lottizzare per una superficie di ha. 0.52.40, registrato a Montebelluna il 24.11.1978 al n. 3915 Vol. 121 Pubblici, trascritto a Treviso il 01.12.1978 al n. 22953 Registro Generale e n. 19360 Registro Particolare.

Il fabbricato è stato successivamente costruito dalla società eseguita

[REDACTED]

CONFINI:

Gli immobili confinano in senso N.E.S.O., con identificazione, sia sulla mappa terreni che sulle unità urbane confinanti, come segue:

- mapp. 78, **sub. 28** (appartamento) con: muri perimetrali esterni, proprietà condominiale, muri perimetrali esterni, mapp. 78 sub. 20, proprietà condominiale (vano scala);
- mapp. 78, **sub. 29** (area scoperta) con: mapp. 392, 393,394, strada, mapp. 400, mapp. 78 sub. 30, fabbricato condominiale, mapp. 78 sub. 30, mapp. 76 e 26;
- mapp. 78, **sub. 30** (area scoperta) con: mapp. 78 sub. 29, mapp. 78 sub. 32, mapp. 78 sub. 29, mapp. 400, 404, 397, 313 e 76;

- mapp. 78, **sub. 32** (unità commerciale) con: mapp. 78 sub. 29, proprietà condominiale (vano scala), mapp. 78 sub. 29, proprietà condominiale (portico comune), mapp. 78 sub. 29, mapp. 78 sub. 28, mapp. 78 sub. 29;

SERVITU':

Oltre alle servitù genericamente indicate nel Codice Civile, si rilevano le seguenti particolari servitù di fatto:

A) Attive

- **sub. 29**, di cui all'area scoperta principale posta sui lati ovest, nord ed est del fabbricato.

Sul lato nord, di fronte all'unità ad uso commerciale (ristorante), un'area della superficie di mq. 464 circa, adibita ad aiuole verdi, marciapiedi, aree pedonali ed ingresso principale al ristorante, è di uso esclusivo dell'unità commerciale (sub. 32).

Tale area non fa parte degli enti comuni all'intero edificio, dettagliatamente descritti all'art. 3 (Cose comuni) del Regolamento di condominio che, unitamente alla tabella generale dei millesimi, trovasi allegato all'atto 23 luglio 1982 n. 18430 di rep. Notaio Pietro Pellizzari, allora di Motta di Livenza, registrato a Treviso il 9 agosto 1982 al n. 6280 Pubblici e trascritto a Treviso il 17 ottobre 1982 ai nn.ri 18562/15672.

Detto regolamento di condominio è citato anche nei successivi atti di compravendita delle varie unità condominiali.

B) Passive

- **sub. 30**, di cui all'area scoperta secondaria posta sul lato sud del fabbricato.

Una parte di detta area scoperta è occupata, sul lato ovest, per una superficie di mq. 48 circa dalla corsia est di Via XXV Aprile con relativo marciapiede, mentre lungo il lato nord, per una fascia della larghezza media di m. 2.00 circa e della superficie di mq. 87 circa, dalla rampa e corsia di accesso al piano interrato del fabbricato, oltre a mq. 66 circa per accesso alla rampa stessa, manovre in genere ed una piccola parte di aiuola verde lato ovest.

Pertanto su detta area scoperta, le servitù di occupazione da parte di terzi ammontano complessivamente a mq. 201 circa, restando a disposizione in uso esclusivo una superficie di mq. 716 circa, dei quali, mq. 229 circa sono coperti dalla tettoia abusiva e mq. 487 circa sono di scoperto effettivo.

Si rileva inoltre che, essendo il lotto sprovvisto di recinzioni e cancelli sui lati ovest, nord e parte di quello ad est, chiunque accede liberamente all'area, sia a piedi che con qualsiasi mezzo, mancando, tra l'altro, anche un minimo di segnaletica di divieto di accesso.

Inoltre, sotto la tettoia (abusiva), fin dall'installazione della stessa, vengono parcheggiate gran parte delle vetture dei condomini.

- **sub. 29**, di cui all'area scoperta principale posta sui lati ovest, nord ed est del fabbricato.

Anche in questa area scoperta insistono diverse servitù a favore di terzi e precisamente:

- a) sul lato ovest, per una superficie di mq. 208 circa, insiste l'occupazione della corsia est di Via XXV Aprile con relativo marciapiede;
- b) sul lato nord vi è il libero transito da parte di chiunque, essendo resi pubblici, da Via XXV Aprile e da Via Roma, gli accessi alla piazza antistante l'edificio, così come previsto all'art. 5, comma 2, della Convenzione Urbanistica.
Tale libero transito si sviluppa, seppure in forma minore, anche sui lati ovest e soprattutto est, mancando di fatto qualsiasi elemento di impedimento o di segnaletica specifica.
- c) sul lato nord, in corrispondenza dell'accesso da Via Roma, una parte dell'aiuola verde, per una superficie di mq. 8 circa, ricade all'esterno del mappale 394, pertanto geometricamente all'interno dell'area scoperta in oggetto (sub. 29).

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili sono inseriti all'interno di una zona classificata dal P.R.G. del comune di Chiarano approvato con D.G.R. n. 2768/2007, come zona "B" cioè zona Residenziale di completamento.

POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Le unità oggetto di stima, ad un primo giudizio, risulterebbero suddivisibili in due lotti, uno costituito dall'unità commerciale (ristorante) con annesse le aree scoperte, ed uno costituito dall'unità abitativa.

A seguito di una più attenta analisi, ritengo però che la soluzione più equa sia quella di considerare un unico lotto, cioè che in fase di vendita all'asta l'unità commerciale, comprese le due aree scoperte, resti unita all'unità abitativa.

L'eventuale suddivisione in due lotti, comporterebbe senz'altro un minor valore di entrambe le unità, specialmente di quella commerciale, in quanto, l'attività da sempre praticata di ristorazione, considerata anche la notevole notorietà di cui gode (ristorante ██████████), se dovesse venire a mancare la possibilità di far risiedere parte del proprio personale a diretto contatto con i locali di lavoro, sarebbe costretta a dotarsi di altra unità abitativa, soprattutto in relazione alle fasce orarie di lavoro dei propri dipendenti.

Avere quindi una disponibilità abitativa adiacente all'attività, almeno per alcuni dipendenti, basilari, magari provenienti da fuori zona, obbligati ad anomali turni di lavoro, specialmente notturni, è senz'altro un notevole vantaggio.

Considerare inoltre che l'unità commerciale, di superficie lorda piuttosto importante (mq. 748 circa), possa essere adibita ad attività diversa da quella attuale di ristorazione, in un piccolo paese quale Fossalta Maggiore, parecchio distante da centri piuttosto importanti, quali Oderzo, San Donà di Piave, ecc..., è a dir poco inverosimile, almeno a breve e medio termine.

Altro motivo per il quale il valore dell'unità commerciale verrebbe a diminuire, è costituito dal fatto che l'appartamento, essendo posizionato subito al di sopra dei locali principali del ristorante, se fosse abitato da una normale famiglia, o peggio ancora, da una piuttosto fracassona, in ogni caso si verificherebbe un disagio, più o meno forte, causato dalla trasmissione dei

rumori fra le due unità, anche in relazione alla tipologia costruttiva, ben poco predisposta per l'abbattimento acustico.

Il problema acustico vale anche in senso contrario, in quanto, una famiglia residente sopra il ristorante sarebbe piuttosto disturbata dall'attività di ristorazione sottostante, specialmente nelle ore notturne quando invece avrebbe necessità di poter godere di una notevole quiete.

Per quanto riguarda i sub.29 e 30, si tratta di aree scoperte, parte delle quali pertinenziali all'intero complesso condominiale e parte di uso esclusivo dell'unità commerciale, pertanto le stesse concorreranno nella formazione di un unico lotto con le unità edilizie.

DESCRIZIONE E STIMA:

Le unità immobiliari da stimare si trovano in centro della frazione di Fossalta Maggiore, censite dal comune di Chiarano al seguente indirizzo:

Appartamento: Via Roma, civico n. 163, interno 1;

Unità commerciale (ristorante): Via Roma, civico n. 161;

Finiture esterne del fabbricato:

Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche dei primi anni 80, considerando però il costruito di modesta fattura, sia per quanto riguarda la struttura principale che le opere di finitura, isolamenti ed impiantistica.

Sul fabbricato e sulle parti esterne non sono mai state eseguite opere di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria, se non minimali lavori di manutenzione ordinaria e di mantenimento funzionale; **è da ritenere pertanto che da ora in avanti, sia le unità oggetto di stima, che l'intero**

fabbricato, avranno alti costi di manutenzione straordinaria, di questo naturalmente se ne tiene conto nelle relative valutazioni.

- La struttura portante è in cemento armato con tipologia a telaio; il piano interrato è completamente in c.a. ad esclusione dei divisori interni.
- Le murature esterne sono in blocchi forati di laterizio dello spessore di cm. 20 circa e un'intercapedine interna costituita da una forattina di cm. 8 con interposto uno strato isolante, ipotizzabile in lana di roccia/vetro di cm. 4, intonacate e tinteggiate.
- Il manto di copertura è costituito da tegole in cemento colore grigio.
- Le lattonerie quali grondaie, pluviali e simili sono in lamiera preverniciata.
- Sui fori esterni sono installati avvolgibili in pvc, vetusti ed ammaccati, mentre i davanzali sono in graniglia di marmo, dello spessore esterno di cm. 10.
- I marciapiedi, della larghezza di m. 1.65 circa, sono in piastre di ghiaino lavato contornate sul bordo esterno da una cordonata di tipo stradale, di modesta fattura, mentre la parte di fronte al ristorante, sulla zona ad uso esclusivo dello stesso, è in piastre di marmo.
- La rampa e la corsia di accesso ai locali del piano interrato è in calcestruzzo, in evidente stato di vetustà, con parecchie infiltrazioni d'acqua anche sul muro di sostegno.
- Al piano interrato è installato un'impianto di sollevamento delle acque meteoriche e di quelle provenienti dalle infiltrazioni.
- Il lastrico solare condominiale, costituito dalla copertura a terrazza sopra il ristorante, ad esclusione delle parti di pertinenza esclusiva degli appartamenti, è sprovvisto di qualsiasi protezione contro le cadute dall'alto;

in detto spazio vi è pertanto un grave pericolo, considerato soprattutto il fatto che vi sono installate delle apparecchiature alle quali è necessario fare delle manutenzioni periodiche.

- L'impermeabilizzazione del lastrico solare è costituita da un manto bituminoso, non granigliato, ormai vetusto, con inadeguate pendenze di sgrondo per cui si formano vaste zone di ristagno d'acqua con conseguenti infiltrazioni che provocano gravi danni alla struttura ed ai locali sottostanti (ristorante), così come confermato dall'amministratore di condominio. Tale impermeabilizzazione necessita urgentemente di un rifacimento a breve termine compresa l'installazione di protezioni contro la caduta dall'alto.

- Gli intonaci e le dipinture presentano un evidente stato di vetustà con parecchie zone bisognose di manutenzione a breve termine così come pure l'intradosso delle cornici di gronda e dei corpi a sbalzo al primo piano.

- L'area scoperta esterna è suddivisa in spazi di manovra e parcheggio su tutti i lati, con pavimentazione in asfalto, piuttosto degradata, bisognosa di manutenzione a breve in quanto ci sono punti di notevole pericolosità sui lati ovest e sud. L'area verde antistante il ristorante, della superficie di mq. 464 circa, è di uso esclusivo dell'unità commerciale, così come si evince all'art. 3 (Cose comuni) del Regolamento di condominio e come anche indicato nel contratto di locazione relativo alle unità in oggetto, seppure con superfici non corrispondenti alla realtà,

- Lungo il confine sud vi è una recinzione con muretto in calcestruzzo e rete metallica; quest'ultima è però rovinata in parecchi punti e sarebbe quindi da sostituire.

- Sui due fronti strada e sul lato est a confine con altra unità ad uso commerciale, non vi è alcun elemento di chiusura e quindi a tutta l'area attorno al fabbricato vi può accedere chiunque.
- Il fabbricato è collegato alla rete del gas metano ed alle fognature comunali, sia per quanto riguarda le acque nere che meteoriche.

Finiture delle parti comuni interne (vano scala)

- Il portone d'ingresso al condominio e le finestre sui pianerottoli a metà scala sono in alluminio colorato con vetro singolo, di modesta fattura;
- L'ingresso al piano terra ha il pavimento in piastrelle di ceramica.
- La scala interna, della larghezza di cm. 120, è rivestita in marmo tipo botticino, con parapetto metallico e corrimano in legno, dell'altezza di 100 cm., quindi a norma anche per quanto riguarda l'interspazio fra gli elementi verticali essendo di 9 cm. circa; il battiscopa è in legno.
- **Non c'è l'ascensore.**

Appartamento (sub. 28)

Trattasi di un appartamento sviluppato al piano primo con un'ampia terrazza scoperta, ricavato in un fabbricato condominiale, nel corpo posto ad ovest di cui al civico n. 163.

In detta parte sono ricavati n. 6 appartamenti ai piani primo e secondo, oltre all'unità commerciale (ristorante) al piano terra di cui al civico n. 161.

Nell'abitazione, sono ricavati i seguenti locali,

- ingresso - soggiorno;
- cucina con accesso alla terrazza esterna;

- tre camere da letto, di cui la più piccola è urbanisticamente approvata come studio;
- tre piccoli locali ad uso disimpegno, ripostiglio e bagno;
- ampia terrazza scoperta, posta sui lati nord e est.

L'appartamento non ha a disposizione, né un posto auto coperto, né un'area esclusiva a parcheggio.

La superficie commerciale è calcolata ai sensi dell'allegato C al DPR 23 marzo 1998, n. 138 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96, comprendente:

- muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- muri in comunione con altre unità nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali corridoio ripostiglio e bagno;
- superficie della terrazza scoperta, computata nella misura del 30 % fino a mq. 25, e del 10 % per la quota eccedente, essendo tale pertinenza comunicante con i locali principali, comunque in misura non superiore alla metà della superficie dei vani principali ed accessori a servizio diretto;

La superficie lorda dei locali abitabili costituita dai vani principali e degli accessori a servizio diretto, è di mq. 93 circa mentre quella della terrazza scoperta è di mq. 100 circa.

Applicando i criteri di calcolo come sopra descritti si ottiene che la **superficie commerciale risulta essere di mq. 108 circa**

Finiture interne dell'appartamento:

- il portoncino d'ingresso è in legno tamburato non blindato;
- i pavimenti del soggiorno, cucina, corridoio e ripostiglio, sono in piastrelle di ceramica dim. cm. 30x30, mentre, sulle tre camere sono in parchetti di legno di minima qualità;
- il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica dim. cm. 15x15, sia sul pavimento che sui muri;
- la cucina è rivestita, solo su due pareti, con piastrelle dim. 15x15 dell'altezza di cm. 165 circa;
- i battiscopa sono in legno;
- le porte interne sono in legno tamburato con apertura ad anta, mal tenute, quantomeno con maniglie da sostituire; il vetro della porta della cucina è da installare perché mancante;
- gli infissi sui fori esterni (finestre) sono in legno, con vetro camera di modesto spessore e gli apparecchi di chiusura da sostituire perché quasi tutti non ben funzionanti, così come alcuni vetri perché rotti;
- l'impianto elettrico è quello originale, di minima e modesta fattura, bisognoso di manutenzione;
- l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale (SIME) con bruciatore atmosferico (non a camera stagna), alimentata a gas metano, installata nel locale cucina, radiatori in acciaio di minime dimensioni e tubazioni in rame; sostanzialmente si tratta di un impianto molto modesto con la caldaia da sostituire perché vetusta e soprattutto non a norma, inquanto allacciata alla canna fumaria con una tubazione flessibile non

consentita dalle norme oltre che non a tenuta stagna dei fumi di combustione;

- il locale avente l'allacciamento del gas metano quale la cucina è provvisto del foro di aerazione di sicurezza posto sottosoffitto, quindi a norma; è indispensabile comunque un'ulteriore foro a pavimento per l'aspirazione dell'aria dall'esterno;

- non esiste un impianto di condizionamento;

- l'appartamento, così nello stato in cui si trova, non può essere usufruito da persona diversamente abile, in quanto, la larghezza della porta del bagno è di soli 70 cm. ed il locale stesso deve essere adattato per quanto riguarda i sanitari, inoltre nel corridoio di accesso alle camere c'è un punto di passaggio con la larghezza di soli 80 cm., oltre ad altri particolari da sistemare; in definitiva per rispettare le norme imposte dalla legge n. 13/89 devono essere eseguiti parecchi interventi di adattabilità;

- la terrazza esterna è contornata da parapetti non a norma, essendo quelli a nord e sud dell'altezza di cm. 90 circa, ma soprattutto quello verso est dal quale si può facilmente accedere al lastrico solare comune sul quale vi è un grave pericolo di caduta dall'alto in quanto completamente sprovvisto di qualsiasi protezione anticaduta, dell'altezza di cm. 40 circa ed un tubo corrente superiore per un'altezza complessiva di cm. 85 circa;

- l'impermeabilizzazione del lastrico solare è costituita da un manto bituminoso, non granigliato, ormai vetusto, con inadeguate pendenze di sgrondo per cui si formano vaste zone di ristagno d'acqua con conseguenti infiltrazioni che provocano gravi danni alla struttura ed ai locali sottostanti (ristorante), così come confermato dall'amministratore di condominio.

In definitiva l'appartamento risulta con scadenti finiture e mal mantenuto, il tutto naturalmente anche in relazione al periodo di costruzione (1980).

Unità commerciale (sub. 32)

Trattasi di un'unità commerciale, da sempre adibita a ristorante, sviluppata quasi completamente al piano terra, oltre ad alcuni locali di servizio al piano interrato.

Al piano terra sono ricavati tutti i locali principali costituiti da ingresso, sale da pranzo, cucina, due blocchi ad uso servizi igienici, un magazzino sul lato sud, una terrazza coperta sul lato est ed il locale contenente l'impianto di condizionamento ad aria.

Al piano interrato, con accessi diretti dall'esterno, sul lato est il locale ad uso centrale termica mentre in corrispondenza dell'angolo sud-ovest, con accesso anche dall'interno, è ricavato un blocco ad uso magazzini e celle frigorifere.

Le finiture interne dei locali principali sono, senza dubbio, di ottima qualità e così descrivibili:

- pavimenti in piastrelle di ottima qualità, delle dimensioni di cm. 60x60, con tipologia diversa per le due zone ristorante;
- controsoffitti in legno a mascheramento delle tubazioni dell'impianto di condizionamento ed elettrico, realizzati con tipologia particolare e di pregio per le sale da pranzo principali, mentre nella zona di recente trasformazione sono in cartongesso a più livelli con inserito un'impianto elettrico di tipo moderno;

- rivestimento dei muri e delle colonne con materiali lignei, o di altro tipo, comunque sempre di buon livello;
- in corrispondenza dell'ingresso principale vi è ricavata una bussola, tutta in vetro trasparente;
- sui serramenti esterni, con struttura in legno, sono installati vetri singoli di grosso spessore ma non con camera d'aria-gas, quindi aventi una notevole dispersione termica; buona parte sono di tipo fisso non apribile.

Tutti gli arredi interni, non di tipo fisso, seppure di pregio, non costituiscono un valore aggiunto all'immobile, in quanto asportabili e di proprietà della società conduttrice dei locali.

I locali ad uso servizi igienici hanno anch'essi buone finiture, sia per quanto riguarda i rivestimenti in piastrelle che i sanitari.

Il locale cucina, la cui superficie è in buona parte occupata dalle relative attrezzature ed impianti, ha ben poca superficie di aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno; è però provvista di un adeguato impianto di aspirazione.

Per detto locale, l'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Treviso, con prot. n. 17117/06 – Prat. n. 20356, ha dato parere di conformità al progetto presentato, favorevole con prescrizioni, circa i lavori di adeguamento della cucina a gas metano.

Il locale magazzino, posto sul lato sud, non è riscaldato ed essendo anche termicamente poco o per niente isolato, sul soffitto e sulle pareti è evidente la formazione di muffa.

La copertura della terrazza sul lato est è di modesta fattura, costituita da una struttura metallica zincata con sovrastante pennellatura tipo “monopanel”.

Il locale contenente l’impianto di condizionamento dell’aria è molto modesto; su due pareti non c’è neppure l’intonaco e la porta d’ingresso è di tipo metallico con chiusura non ben funzionante.

Anche il locale ad uso centrale termica, posto al piano interrato, ha finiture minimali, con il pavimento in calcestruzzo dal quale affiorano infiltrazioni d’acqua, quantomeno da impermeabilizzare e rifare.

I locali al piano interrato posti in corrispondenza dell’angolo sud-ovest del fabbricato, adibiti a celle frigo, magazzini e ripostigli, hanno finiture normali per la loro destinazione d’uso.

Tutte le apparecchiature dell’impianto di riscaldamento quali caldaia, serbatoi di accumulo dell’acqua calda, tubazioni varie, pompe, collegamenti elettrici, ecc..., poste nella centrale termica al piano interrato, sarebbero da rifare in quanto vetuste, poco e mal funzionanti, infatti:

- la caldaia è di vecchio tipo, seppure sia già stata sostituita rispetto a quella originale, comunque con consumi molto elevati per gli standard attuali;
- i serbatoi di accumulo dell’acqua calda mostrano chiaramente la necessità di una sostituzione, soprattutto per la loro resa molto bassa dovuta alla formazione di notevoli strati di calcare all’interno e per il modesto isolamento del mantello esterno;
- i collettori e le tubazioni di raccordo sono tutte non isolate e quindi all’interno del locale c’è una grande dispersione di calore.

In conclusione si può tranquillamente affermare che l'impiantistica della centrale termica sarebbe da rifare completamente; spesa stimabile in € 20.000,00 circa, oltre agli oneri fiscali.

Nei locali ad uso ristorante, originali, [REDACTED] l'impianto di riscaldamento-condizionamento è di tipo canalizzato, posto a soffitto, mentre nei locali più recenti [REDACTED] vi sono installati dei fan-coil.

L'unità refrigerante, posta sopra il lastrico solare, installata nel 1991 circa, è di tipo vecchio ed utilizza gas refrigeranti non più ammessi, cioè vietati, pertanto sarebbe da sostituire quanto prima.

Nell'anno 2007 è stata eseguita una manutenzione straordinaria dei locali principali al piano terra e la sistemazione dell'area esterna di fronte all'ingresso del ristorante sul lato nord, comprendente i seguenti interventi:

- trasformazione della parte verso est che, pur mantenendo la destinazione ad uso ristorante ora denominata "[REDACTED]", ha modificato la gestione del servizio in una forma più autonoma rispetto al locale principale denominato [REDACTED]; sono state realizzate una serie di migliorie di tipo fisso quali i controsoffitti in cartongesso a più livelli, i rivestimenti verticali sui muri, il rifacimento dell'impianto elettrico soprattutto per la parte a soffitto, la realizzazione di nuovi servizi igienici in un locale prima adibito a ripostiglio, la chiusura di un foro porta sul portico coperto lato ovest, l'apertura di un nuovo foro d'ingresso per accesso diretto a detta zona, l'allacciamento alla rete condominiale esistente delle acque reflue provenienti dai nuovi servizi igienici, oltre ad altre opere minori;

- rifacimento dei pavimenti sull'ingresso principale e su tutte le sale ristorante;
- adeguamento dell'impianto del gas metano nella cucina;
- sostituzione di gran parte dei corpi illuminanti mediante l'installazione di lampade a basso consumo energetico;
- sostituzione del pergolato in legno, in corrispondenza dell'ingresso principale, con uno in struttura metallica verniciata; su tale pergolato è anche stata installata una copertura di tipo fisso, non autorizzata e quindi abusiva;
- realizzazione di una pavimentazione in marmo di fronte al ristorante sul lato nord e la sistemazione dell'aiuola posta verso est;
- interventi di arredo interno e sostituzione dell'insegna esterna, che però non sono da considerare come migliorie fisse e dei quali non se ne può tenere conto ai fini della valutazione dell'unità.

La superficie commerciale è calcolata ai sensi dell'allegato C al DPR 23 marzo 1998, n. 138 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96, comprendente:

- muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- superficie dei locali aventi funzione principale quali ingresso, sale da pranzo e cucina;

- superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali quali, servizi igienici, magazzini, celle frigorifere, spogliatoi, computata nella misura del 50 %;
- superficie dei locali accessori a servizio indiretto di quelli principali quali le due centrali tecnologiche, computata nella misura del 25 % in quanto non comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- superficie di terrazze e simili, computata nella misura del 10 %;
- superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva (uso), computata nella misura di 1/10 fino alla concorrenza della somma delle superfici di cui sopra.

Si precisa che, seppure nel DPR sopraccitato, per la superficie delle pertinenze scoperte ad uso esclusivo di unità commerciali sia previsto il computo al 20 %, ritengo commercialmente equo il computo come sopraesposto, essendo, l'Allegato C di tale decreto, specifico per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari, mentre in questo caso il computo deve essere fatto ai fini della determinazione della superficie commerciale.

Per quanto riguarda l'area scoperta ad uso esclusivo, che concorre al calcolo della superficie commerciale, viene considerata solo la parte posta a nord, in sinistra dell'ingresso principale del ristorante (lato est), della superficie di mq. 318 circa, in quanto tale area, essendo attrezzata con marciapiedi, piazzole pavimentate, impianto di illuminazione, ecc., concorre alla formazione del reddito gestionale dell'attività.

L'area verde posta invece in destra dell'ingresso principale (lato ovest), della superficie di mq. 146 circa, essendo tenuta esclusivamente a verde e non potendo essere utilizzata come spazio relazionale, produce solo costi di manutenzione e nessun profitto gestionale, pertanto il suo valore viene calcolato a parte rispetto alla superficie commerciale.

Anche l'area posta a sud del fabbricato, ad uso parcheggio e spazi di manovra, della superficie di mq. 716 circa, viene valutata a parte rispetto alla superficie commerciale.

Le superfici lorde risultano essere:

- locali aventi funzione principale: mq. 504 circa
- locali accessori a servizio diretto: mq. 168 circa
- locali accessori a servizio indiretto: mq. 28 circa
- terrazza coperta: mq. 40 circa
- terrazza scoperta: mq. 10 circa
- area esclusiva (verde attrezzato): mq. 318 circa

Applicando i criteri di calcolo come sopra descritti si ottiene che la **superficie commerciale risulta essere di mq. 632 circa.**

Aree esterne (sub. 29 e 30)

Le aree esterne oggetto della procedura esecutiva di che trattasi, seppure limitrofe e poste tutt'attorno al fabbricato, hanno caratteristiche diverse e sono così descrivibili:

- **sub. 29**

E' la più grande, costituente l'area scoperta sui lati ovest, nord e est attorno al fabbricato condominiale.

La superficie è costituita da aree asfaltate di transito e parcheggio, e da una superficie tenuta a verde relativa alle aiuole antistanti il ristorante, che sono di pertinenza, uso e manutenzione dello stesso.

Tale area verde, della superficie complessiva di mq. 464 circa, in parte attrezzata con marciapiedi, piazzole, ingresso principale al ristorante, ecc..., per mq. 318 circa, ed in parte tenuta esclusivamente a verde per mq. 146 circa, non fa parte degli enti comuni dell'intero edificio, dettagliatamente descritti nel regolamento di condominio.

Pertanto l'area scoperta di cui al sub. 29, con esclusione della superficie a verde di cui sopra, di fatto è un bene comune condominiale anche se catastalmente intestata alla società esecutata.

Sulle zone della parte asfaltata insistono delle servitù dettagliatamente descritte nello specifico precedente capitolo.

Per la determinazione del valore di questa area scoperta, viene considerata solo la superficie delle aiuole a verde, ad uso esclusivo dell'unità commerciale, pari a mq. 318 circa che concorrono nel computo della superficie commerciale e mq. 146 circa valutate a parte, mentre per tutta la restante superficie non se ne tiene conto in quanto, di fatto e di diritto, la stessa è un bene comune condominiale.

- **sub. 30**

E' la più piccola, posta sul lato sud del fabbricato, di proprietà esclusiva della società esecutata in quanto non ceduta per quote millesimali negli

atti di cessione delle varie unità condominiali, come invece è avvenuto per l'area di cui sopra (sub. 29).

Nella scheda catastale è evidenziata solo l'area scoperta di mq. 685, ma è anche chiaramente indicata, sia in pianta che in descrizione, l'area coperta di mq. 251.

La scheda catastale relativa alla parte coperta, non è mai stata presentata al catasto fabbricati di Treviso, probabilmente perché trattasi di una tettoia coperta completamente abusiva.

Essendo che il sub. 30 di che trattasi, non essendo costituito da un'area urbana vera e propria, ma bensì da una superficie scoperta indicante anche il corpo di fabbrica coperto, si ritiene che le due superfici, scoperta e coperta, costituiscano un'unica unità.

Di conseguenza, in fase di vendita all'asta, oltre all'indicazione del subalterno censito al catasto fabbricati con il n. 30, sarà bene indicare anche i mappali censiti al catasto terreni, così come rilevabili nella mappa e corrispondenti ai numeri 345, 348, 349 e 402, con conseguente onere per l'affidatario di provvedere alle relative variazioni ed aggiornamenti catastali, anche in accordo con il condominio in base alle servitù che insistono sull'area, dettagliatamente descritte nello specifico precedente capitolo.

Il piano viabile di questa area è particolarmente degradato, con alcuni punti anche pericolosi per il transito, inoltre la condotta ed i pozzetti per lo sgrondo delle acque meteoriche sono quantomeno da manutenzionare. Come sopra già citato, la tettoia coperta, della lunghezza complessiva di m. 52.00 e con larghezza della copertura pari a m. 4.40 circa, quindi con

una superficie coperta di mq. 229 circa, risulta essere completamente abusiva, non sanabile, e quindi da demolire.

In corrispondenza della testa lato ovest, parte al di sotto e parte sporgente dalla tettoia stessa, vi è installata una baracca in lamiera delle dimensioni di m. 6.80 x 2.60 x h=2.00-2.25, anche questa abusiva e quindi da demolire.

Il valore di questa area scoperta viene stabilito in base alla superficie effettiva (mq. 716 circa) che può essere abbinata in uso esclusivo all'unità commerciale, salvo le servitù e le occupazioni da parte di terzi già descritte.

SITUAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI

In merito alla classificazione energetica delle unità immobiliari in oggetto, si precisa che le stesse sono stati edificate in data anteriore al 08.10.2005, e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica delle stesse.

Con l'ultima pratica edilizia, relativa alla sola unità ad uso commerciale (ristorante), di cui alla D.I.A. prot. n. 9688 del 29.11.2008, pur trattandosi di manutenzione straordinaria e sistemazione area esterna, non sono stati eseguiti lavori di riqualificazione energetica.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiarano non sono inoltre stati rinvenuti né gli Attestati di Qualificazione Energetica, né gli Attestati di Certificazione Energetica.

Considerati, quindi, la consistenza degli immobili, il loro stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse,

(vedasi descrizione ai capitoli precedenti), ed in base agli Attestati di Prestazione Energetica che il sottoscritto a fatto redigere da tecnico qualificato, che si allegano alla presente perizia, si può affermare che i beni appartengano ad una delle peggiori classi sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, cioè:

- **unità abitativa (appartamento) classe F**

- **unità commerciale (ristorante) classe G**

SITUAZIONE AI FINI DELLE LEGGI EDILIZIE

Per gli immobili oggetto di stima sono state presentate e/o rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione a lottizzare del 01.10.1980 intesa a lottizzare il terreno sul quale è stato edificato il futuro fabbricato;
- Convenzione urbanistica in data 05.11.1980, rep. n. 15717, notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza, registrata a Treviso il 25.11.1980 al n. 9925 mod. 71 M Pubblici, trascritta a Treviso il 02.12.1980 al n. 27151 registro generale e n. 22610 registro particolare, non ancora chiusa e le cui opere da eseguire e da cedere non sono ancora, ne completate, ne tanto meno collaudate;
- Concessione Edilizia n. 975 rilasciata dal Comune di Chiarano in data 06.11.1980: costruzione di un centro commerciale e n. 8 appartamenti;
- Concessione Edilizia n. 1052 rilasciata dal comune di Chiarano in data 09.07.1981: ampliamento e variante in corso d'opera di un fabbricato residenziale e commerciale;

- Concessione Edilizia n. 1035 rilasciata dal comune di Chiarano in data 27.04.1982: variante per la costruzione di un centro commerciale e residenziale nel centro di Fossalta Maggiore;
 - Licenza di agibilità – pratica n. 975-1052-1135 rilasciata il 30.04.1982 per i soli locali adibiti a ristorante;
 - Licenza di agibilità – pratica n. 975-1052-1135 rilasciata il 28.06.1982 per le restanti unità, con la sola esclusione del negozio lato [REDACTED] perché incompleto;
 - Licenza di agibilità – pratica n. 1135 rilasciata il 14.11.1992 per il negozio lato [REDACTED] di cui al punto precedente;
 - Concessione Edilizia n. 1724 rilasciata dal comune di Chiarano in data 13.03.1991: ampliamento di unità condominiale al fine di ampliare un ristorante;
 - Concessione Edilizia n. 90/1837 rilasciata dal comune di Chiarano in data 13.03.1991: ampliamento di complesso condominiale per ricavo negozio;
 - Concessione Edilizia n. 91/1929 rilasciata dal comune di Chiarano in data 09.06.1992: variante ampliamento edificio uso residenziale e commerciale (variante alle concessioni n. 1724 e 90/1837);
 - Denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.) n. 06/504 presentata in data 29.11.2006, prot. n. 9688: lavori di manutenzione straordinaria locali ad uso ristorante denominato [REDACTED]
 - Licenza di agibilità n. 06/504 rilasciata il 19.06.2008 per quanto riguarda il locale ad uso ristorante (sub. 32);
- Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, modificato dal Decreto Legislativo 27 dicembre 2002 n.

301, si può affermare che sulle unità in oggetto sussistono degli abusi edilizi relativi a:

Unità abitativa (appartamento)

L'abuso consiste nell'aver reso accessibile una parte della copertura a terrazza, adiacente l'appartamento sui lati nord ed est, per una superficie di mq. 100 circa, rendendo tale zona di uso esclusivo dell'unità abitativa così come anche indicato nella relativa scheda catastale.

Trattasi di due tipologie di abuso che possono essere sanate con costi che sono elencati e descritti nel capitolo "C" del computo metrico di cui all'allegato n. 10, relativo agli oneri a carico dell'affidatario.

Unità commerciale (ristorante)

Trattasi di due tipologie di abuso consistenti in:

1 – installazione di una copertura di tipo fisso sul pergolato antistante l'ingresso del ristorante, delle dimensioni di m. 9.90 x 3.75 circa pari a mq. 37 circa, costituendo di fatto una superficie coperta e relativo volume edilizio non autorizzato, oltre che non accatastato, ricadente sull'area scoperta di cui al sub. 29, all'interno però delle aiuole a verde ad uso esclusivo.

A seguito del ripristino del pergolato allo stato assentito, si potrà eventualmente richiedere un regolare titolo abilitativo in base ai regolamenti vigenti al momento della richiesta, naturalmente previa autorizzazione condominiale o di terzi aventi diritto.

2 – installazione di una tettoia abusiva, realizzata con struttura e copertura in acciaio, della superficie coperta di mq. 229 circa oltre all'installazione di una

baracca in lamiera delle dimensioni di m. 6.80 x 2.60, dell'altezza di m. 2.00-2.25.

Tali abusi NON possono essere sanati e si dovrà quindi procedere alla rimozione delle opere, con costi che sono elencati e descritti nel capitolo "C" del computo metrico di cui all'allegato n. 10, relativo agli oneri a carico dell'affidatario.

CONDIZIONI LOCATIVE

I beni pignorati risultano essere occupati dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] come da contratto di locazione in data 02.01.2007, registrato a Oderzo il 25.01.2007 al n. 992.

Oltre all'unità ad uso commerciale (ristorante) ed abitativo (appartamento) sono state date in uso esclusivo le seguenti porzioni di aree esterne:

- parcheggio con tettoia coperta per complessivi mq. 238.50 posti sul retro del fabbricato (lato sud); tale area non è mai stata autorizzata ed è quindi completamente abusiva;
- area scoperta esclusiva per aree di svincolo e parcheggio sul retro del fabbricato (lato sud) per complessivi mq. 496.00;
- aiuole antistanti il ristorante e verde esclusivo per complessivi mq. 378.00.

Si precisa che le superfici di dette aree non corrispondono alla realtà, quelle reali sono indicate nel precedente capitolo descrittivo, inoltre l'onere della perfetta manutenzione è a completo carico del conduttore.

La durata della locazione era prevista dal 01.01.2007 al 31.12.2012, pari ad anni 6 (sei), tacitamente rinnovabile per ulteriori pari periodi salvo che non intervenga disdetta da inviarsi all'altra parte a mezzo raccomandata a.r. almeno 12 mesi prima della scadenza, fatto salvo quanto disposto dall'art. 29 Legge 392/78 1° comma..

A tutt'oggi il contratto di locazione è ancora in essere, con scadenza al 31.12.2018; **è quindi opponibile alla procedura essendo stato registrato prima del pignoramento.**

Il canone annuo è di € 34.800,00 (trentaquattromilaottocento/00) + IVA, da pagarsi in rate anticipate di 1/12, pari a € 2.900,00 (duemilanovecento/00) entro i primi dieci giorni di ogni mese.

Dopo il primo anno e così di seguito, il canone sarà aggiornato annualmente, anche senza specifica formalità di richiesta, nella misura del 75 per cento delle variazioni all'uopo accertate dall'ISTAT.

SPESE CONDOMINIALI

Dalla documentazione trasmessa dall'attuale amministratore di condominio, alla data del 07.02.2015 risulta un debito nei confronti del condominio pari a € 1.520,00.

Si precisa però che detto importo è in corso di riscossione attraverso un pignoramento presso terzi, con rate che vengono versate mensilmente dell'importo di € 723,00; pertanto si può affermare che **non ci sono debiti nei confronti del condominio.**

Le spese condominiali, per la gestione ordinaria, ammontano a € 1.547,00 circa per l'appartamento ed a € 2.120,00 circa per l'unità commerciale, per complessivi € 3.667,00.

FORMALITA' IPOTECARIE

Sugli immobili di che trattasi si sono rilevate alla data del 05.02.2015 le seguenti formalità ipotecarie:

A) Trascrizioni contro:

1) CONVENZIONE URBANISTICA

Convenzione Urbanistica del 05.11.1980, rep. 15717, Notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza, trascritto a Treviso il 02.12.1980, Registro Generale n. 27151, Registro Particolare n. 22610, a favore [REDACTED]
[REDACTED]

2) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Verbale di pignoramento immobili del 09.11.2010, rep. 6261, Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 18.11.2010, Registro Generale n. 41317, Registro Particolare n. 25702, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro
[REDACTED] per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, sulle unità immobiliari così identificate:

Catasto Fabbricati, Comune di Chiarano, Sez. A, Foglio 6, mappali:

- 78 sub. 28, via Roma, p.1, cat. A/2, vani 4,5;
- 78 sub. 29, via Roma, p.T, cat. Terreno;
- 78 sub. 30, via Roma, p.T, cat. Terreno;
- 78 sub. 32, via Roma, p.T, cat. C/1, mq. 552;

B) Iscrizioni contro:

1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritta a Treviso in data 27.09.2001 Registro Generale n. 39153, Registro Particolare n. 6690, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 20.09.2001, Rep. n. 330591, Notaio Giacomo Innocenti di Oderzo (TV), capitale Lire 1.500.000.000 pari a Euro 774.685,35, totale Lire 3.000.000.000 pari a € 1.549.370,70 a favore della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà, per la

quota di 1/1, sulle unità immobiliari così identificate:

Catasto Fabbricati, Comune di Chiarano, Sez. A, Foglio 6, mappali:

- 78 sub. 28, via Roma, p.1, cat. A/2, vani 4,5;
- 78 sub. 29, via Roma, p.T, cat. Terreno;
- 78 sub. 30, via Roma, p.T, cat. Terreno;
- 78 sub. 32, via Roma, p.T, cat. C/1, mq. 552;

2) IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritta a Treviso in data 03.01.2004 Registro Generale n. 160, Registro Particolare n. 63, derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 22.12.2003, Rep. n. 78106, Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV), capitale Euro 275.000,00, totale € 440.000,00 a favore della [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1:

Catasto Fabbricati, Comune di Chiarano, Sez. A, Foglio 6, mappali:

- 78 sub. 28, via Roma, p.1, cat. A/2, vani 4,5;
- 78 sub. 30, via Roma, p.T, cat. Terreno, mq. 685
- 78 sub. 32, via Roma, p.T, cat. C/1, mq. 552;

per il diritto di proprietà, per la quota di 494.8/1000

- 78 sub. 29, via Roma, p.T, cat. Terreno, mq. 2815.

3) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGINTIVO DEL TRIBUNALE DI TREVISO**

Iscritta a Treviso in data 27.10.2010 Registro Generale n. 38515, Registro Particolare n. 8644, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 22.10.2010, Rep. n. 2779, capitale Euro 46.498,62, totale € 70.000,00 a favore della [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
contro [REDACTED]

per il diritto di piena, per la quota di 1/1:

Catasto Fabbricati, Comune di Chiarano, Sez. A, Foglio 6, mappali:

- 78 sub. 28, via Roma, p.1, cat. A/2, vani 4,5;
- 78 sub. 30, via Roma, p.T, cat. Terreno, mq. 685
- 78 sub. 32, via Roma, p.T, cat. C/1, mq. 552;

Catasto Terreni, Comune di Chiarano, Foglio 6, mappali:

- 263, ha. 0.03.90;
- 345, ha. 0.04.34;
- 346, ha. 0.02.60;
- 347, ha. 0.01.40;
- 348, ha. 0.01.71;
- 349, ha. 0.01.65;

per il diritto di proprietà, per la quota di 494.8/1000

Catasto Fabbricati, Comune di Chiarano, Sez. A, Foglio 6, mappale:

- 78 sub. 29, via Roma, p.T, cat. Terreno, mq. 2815.

Si precisa che detta iscrizione comprende anche beni non oggetto di pignoramento, esclusi dalla presente procedura.

STIMA DEI COSTI CERTI E/O POSSIBILI A CARICO DELL’AFFIDATARIO

La società esecutata, in riferimento all’intervento urbanistico denominato [REDACTED], con la convenzione urbanistica stipulata

in data 05.11.1980, rep. n. 15717, notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza, registrata a Treviso il 25.11.1980 al n. 9925 mod. 71 M Pubblici, trascritta a Treviso il 02.12.1980 ai n.ri 27151 registro generale e 22610 registro particolare, ha assunto i seguenti obblighi:

- cedere gratuitamente al comune di Chiarano “tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e definite in mq. 119 di parcheggio e mq. 143 di spazi pubblici di verde attrezzato; tali zone risultano indicate in rosso nella tavola di progetto n. 9002”;
- realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
 - n. 5 punti luce di illuminazione pubblica come da disegno n. 9002;
 - mq. 152 di marciapiede;
 - n. 2 parchi Robinson come da tavola n. 9010;
 - adeguata rete fognante con relativo impianto di depurazione dimensionato sulla base della legge nazionale “Merli bis”;
 - vari allacciamenti per la rete di distribuzione Enel, Sip, Acquedotto, Gas, ecc, ecc.;

inoltre:

- invece di cedere mq. 596 di urbanizzazione secondaria, monetizzare tale estensione al costo di £ 1.460 salvo conguaglio al mq. come definito da tabelle regionali;

In relazione a detti obblighi si precisa che:

- la cessione gratuita delle aree al comune di Chiarano è fattibile in quanto la prevista superficie è già stata identificata con frazionamento tipo n. 19 del 10.12.1982 con i mappali n. 392, 393 e 394 per complessivi mq. 262, e di conseguenza si può procedere alla

stipula del relativo atto notarile, previo collaudo delle opere ricadenti in tale area, che però allo stato attuale non lo sono.

Da precisare inoltre che circa 8 mq. di aiuola verde posta lungo Via Roma, geometricamente ricadono all'esterno di detti mappali; sarà quindi da stabilire se il condominio intenda cedere anche tale modesta superficie;

- alcune opere sono state realizzate, ma, per essere collaudabili e quindi cedute al comune, necessitano di interventi di sistemazione;
- altre opere, in particolare i n. 2 parchi Robinson non sono mai stati realizzati, per i quali, sarà da concordare con il comune di Chiarano se realizzarli in loco come da progetto, cosa tra l'altro non fattibile e comunque di nessuna pubblica utilità, realizzarli in altro sito stabilito dal comune oppure monetizzarne il valore;

L'elenco dei lavori e degli oneri, con i relativi costi, per ottemperare definitivamente agli obblighi assunti con detta convenzione urbanistica, salvo eventuale intervenuta prescrizione, da valutare, che comunque esula dalla presente relazione, sono dettagliatamente descritti nel capitolo "A" del computo metrico di cui all'allegato 10 e si possono così riassumere:

- area a parcheggio e verde	€	5.261,86
- impianto di illuminazione pubblica	€	4.501,80
- marciapiedi	€	7.176,65
- n. 2 parchi Robinson come da tavola 9010	€	185.552,85
- rete fognante	€	1.781,20
- allacciamento acquedotto	€	3.354,00
- oneri di urbanizzazione secondaria	€	943,85

- spese tecniche di collaudo	€	2.562,00
- spese notarili per cessione aree	€	<u>2.813,00</u>
<u>sommano per chiusura convenzione urbanistica €</u>		<u>213.947,21</u>

A carico dell'affidatario, potrebbero esserci inoltre altri oneri relativi ad un riordino generale, catastale e giuridico, delle aree scoperte, da concordare comunque con il condominio.

Tali oneri sono stati ipotizzati e descritti al capitolo "B" del computo metrico di cui all'allegato n. 10,

pari a circa € 12.158,65

Si elencano inoltre i costi per la sanatoria e l'eliminazione degli abusi edilizi non sanabili, dettagliatamente descritti nel capitolo "C" del computo metrico di cui all'allegato n. 10,

pari a circa € 13.773,00

VALORI

E' inoltre doveroso precisare che il comune di Chiarano è classificato, secondo l'Ordinanza del Presidente dei Ministri n. 3274/2003, come zona sismica di categoria 3 dal punto di vista amministrativo ma l'edificio in oggetto non risulta rispondente né all'attuale normativa antisismica (D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni") né a quelle precedenti in quanto è stato realizzato prima della zonizzazione sismica di tutto il territorio nazionale.

Dalla ricognizione generale del fabbricato non sono stati riscontrati né segni di dissesto strutturale né cedimenti differenziali delle strutture portanti.

Unità abitativa (appartamento)

I valori vengono stabiliti con riferimento ai valori OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari riferiti a quelli ultimi disponibili e cioè al semestre 1 dell'anno 2014, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si collocano gli immobili; in base alle "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)".

Considerando i seguenti fattori negativi:

- le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche dei primi anni 80, considerando inoltre il costruito di modesta fattura, sia per quanto riguarda la struttura principale che le opere di finitura, isolamenti ed impiantistica;
- sul fabbricato e sulle parti esterne non sono mai state eseguite opere di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria, se non minimali lavori di manutenzione ordinaria e di mantenimento funzionale;
- l'unità è posta al primo piano, con a fianco e soprattutto al di sopra, altre unità abitative, quindi con tutti gli inconvenienti acustici di una struttura non isolata e di modesta fattura;
- l'orientamento non è buono in quanto rivolto a nord-est e soprattutto verso la strada principale;
- l'unità non ha a disposizione un posto auto coperto ne tanto meno un'area a parcheggio esclusiva;

- i costi di gestione energetica sono da stimare piuttosto alti, indice di scadente qualità energetica (classe F).
- non essendo rispettata l'attuale normativa sull'acustica e considerata la vicinanza con la strada principale avente un traffico anche di tipo pesante e piuttosto intenso, notevoli sono i disturbi acustici.

Il valore normale unitario deriva dalla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI min.} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$

dove

Val OMI_{min.} e Val OMI_{max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati come sopra descritto;

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K₁ (taglio superficie) e K₂ (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

nel nostro caso si ha:

$$K_1 \text{ (taglio superficie)} = \text{oltre 70 mq. fino a 120 mq.} \quad 0,5$$

$$K_2 \text{ (livello di piano)} = \text{piano primo} \quad 0,4$$

$$K = 0,425$$

L'unità oggetto di stima è catastalmente classificata in categoria A/2, cioè abitazione di tipo civile, anche se in realtà, considerando la tipologia costruttiva, le finiture e lo stato di conservazione, la stessa si può oggi definire di tipo economico.

Il valore normale unitario, considerando i valori di mercato per le abitazioni di tipo civile con uno stato conservativo normale, in base ai valori OMI, risulta pertanto pari a € 510,00/mq., essendo Val OMI_{min.} = € 1.000,00; Val OMI_{max} = € 1.200,00.

Detto valore viene anche verificato applicando i coefficienti correttivi indicati agli art. 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della Legge n. 392 del 27 luglio 1978, che risultano come essere:

- categoria catastale: abitazioni di tipo economico coef. 1.05
- classe demografica del comune: fino a 10.000 abit. coef. 0.80
- ubicazione: centro edificato, popol. < 20.000 abit. coef. 1.00
- livello di piano: primo piano (intermedio) coef. 1.00
- vetustà: - 1% da sesto anno per 15 anni; -0.5% succ. coef. 0.785 (-21.5 %)
- stato di conservazione e manutenzione: mediocre coef. 0.80

Si precisa che per la categoria catastale si applica il coefficiente relativo alle abitazioni di tipo economico, in base allo stato di fatto dell'unità stessa, anche se catastalmente è classificata in categoria A/2, cioè abitazione di tipo civile.

Complessivamente, il coefficiente correttivo in diminuzione, risulta essere pari a 0.5275 al quale però ritengo opportuno applicare un'ulteriore coefficiente correttivo in diminuzione pari a 0.90 per il fatto che l'unità in oggetto, così come pure l'intero condominio, non rispetta le attuali normative, in particolare quella sugli isolamenti termici, acustici e antisismica.

Pertanto il valore unitario, con questo metodo di calcolo, partendo da € 1.100,00, corrispondente al valore medio OMI con uno stato conservativo

ottimo, cioè a mio avviso paragonabile al nuovo, al quale applicando il coefficiente dello 0.4748 corrisponde a € 522,28/mq.

La media fra i due valori risulta: € (510,00 + 522,28) /2 = € 516,14, arrotondato a € 516,00/mq.

Riassumendo quanto fin qui descritto, considerando anche l'attuale stagnazione del mercato immobiliare, il valore dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento si può così esprimere:

Valore di mercato:

- Unità ad uso abitativo (appartamento)

mq. 108 x € 516,00 = € 55.728,00

Unità commerciale (ristorante)

Trattasi di un'unità commerciale adibita a ristorante, sviluppata ai piani terra ed interrato per quanto riguarda alcuni locali di servizio, comprese due aree scoperte esclusive o pressoché tali.

Tenendo conto che le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche dei primi anni 80, di modesta fattura, sia strutturale che impiantistiche, **è da ritenere pertanto che da ora in avanti, sia le unità oggetto di stima, che l'intero fabbricato, avranno alti costi di manutenzione straordinaria.**

Il valore normale unitario medio, considerando i valori di mercato per le unità ad uso negozio con uno stato conservativo ottimo, cioè paragonabile al nuovo, in base ai valori OMI, risulta di € 1.400,00/mq., essendo Val OMI min. = € 1.300,00; Val OMI max = € 1.500,00.

A detto valore, applicando i seguenti coefficienti correttivi in diminuzione:

- classe demografica del comune: fino a 10.000 abit. coef. 0.80

Arrotondato a: € 458.000,00

(euroquattrocentocinquantaottomila/00)

Il valore complessivo può essere anche calcolato, per verifica e confronto, in base alla rivalutazione della rendita con un saggio di interesse, naturalmente, in questo caso, piuttosto alto, considerando la tipologia delle unità oggetto di stima, le loro dimensioni, il luogo, le caratteristiche costruttive, la vetustà, il grado di mantenimento e soprattutto le condizioni attuali del mercato immobiliare.

Il saggio di interesse per tale calcolo, considerando ad oggi, l'investimento a rischio medio-alto, può essere fissato al 4 - 5 %.

In base ai dati attuali, sia dei ricavi che delle spese, anche se alcuni solo stimati ed arrotondati, si ha:

- rendita lorda in base al canone di locazione attuale € 34.800,00

A dedurre le spese:

- IMU appartamento € 360,00

- IMU unità commerciale € 2.185,00

- TASI appartamento € 38,00

- TASI unità commerciale € 230,00

- IRES € 5.857,00

- IRAP € 500,00

- manutenzione straordinaria unità:

€ 35.000,00 / 10 anni = € 3.500,00

- manutenzione straordinaria condominio:

€ 300.000,00 / 15 anni x 315.12/1000 = € 6.302,00

- spese condominiali ordinarie	<u>€ 3.700,00</u>	
sommano per spese	€22.672,00	
Rendimento netto		€ 12.128,00
arrotondato		€ 12.000,00
<u>€ 12.000,00 / € (458.000,00+13.773,00) = 2.54 % (molto inferiore al 4 – 5 %)</u>		

In caso di vendita all'asta a breve termine, ritengo ipotizzabile che si possa applicare uno sconto del 25 % circa, in relazione alla scarsa appetibilità sul mercato immobiliare per immobili di tipo commerciale, di grandi dimensioni e posizionati in un piccolo paese, considerando quindi il probabile investimento a rischio medio-alto.

Probabile valore di realizzo nel caso di vendita all'asta a breve termine:

(- 25.09 %) € 340.000,00
(eurotrecentoquarantamila/00)

€ 12.000,00 / (340.000,00 + 13.773,00) = 3.39 % (inferiore al 4 – 5 %)

Nella valutazione si è tenuto conto dell'ubicazione degli immobili nonché degli attuali valori medi di mercato del Comune di Chiarano, specificatamente per la zona centrale della frazione di Fossalta Maggiore.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare ad espletamento dell'incarico ricevuto, consegnando la presente relazione alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

Oderzo, li 10 febbraio 2015

L'esperto stimatore

(geom. Enzo Scotton)



Enzo Scotton

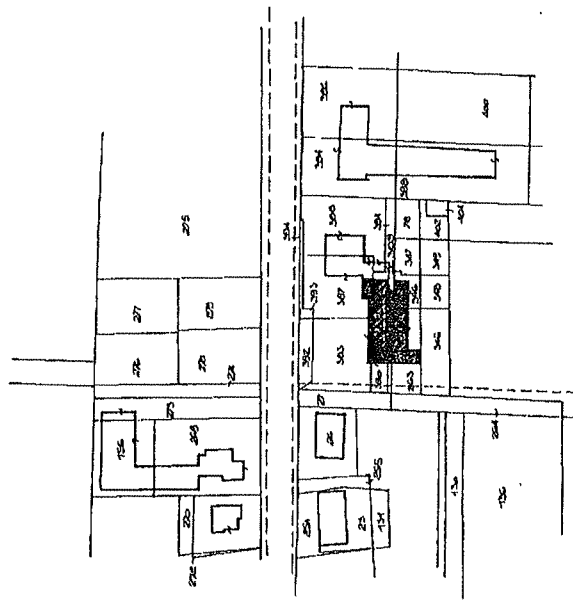
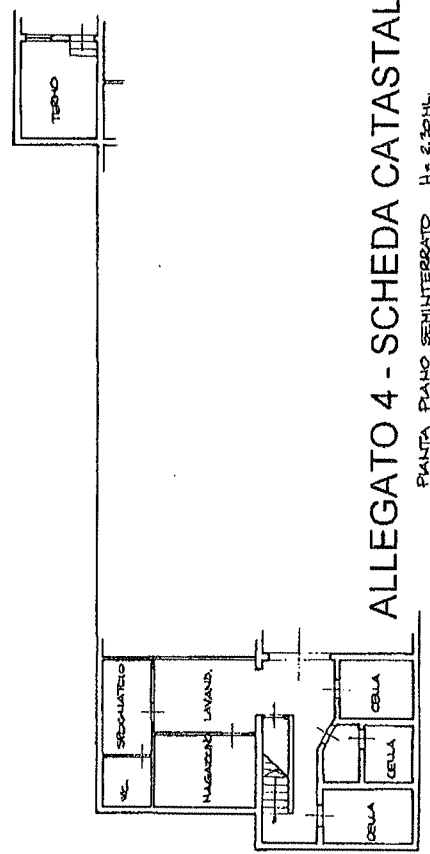
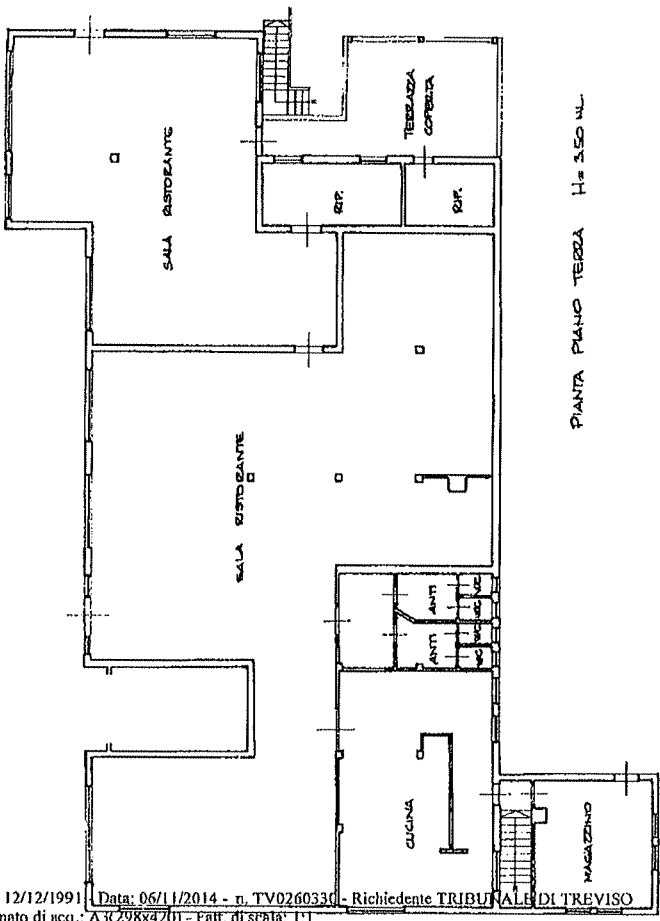
Documenti allegati :

- 1) Estratto P.R.G. scala 1:5000
- 2) Planimetria catastale scala 1:2000
- 3) Scheda catastale unità uso abitazione (sub. 28)
- 4) Scheda catastale unità uso commerciale (sub. 32)
- 5) Scheda catastale area scoperta (sub. 29)
- 6) Scheda catastale area scoperta (sub. 30)
- 7) Copia atto di provenienza
- 8) Copia contratto di locazione
- 9) Copia convenzione urbanistica
- 10) Stima dei possibili costi a carico dell'affidatario
- 11) Documentazione fotografica
- 12) Planimetria aree esterne
- 13) APE unità ad uso abitazione
- 14) APE unità ad uso commerciale

MOD. AN (CEU)
 JRE
 400

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.I.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1989, n. 652)
 Planimetria di u.i.u. in Comune di CHIARANO, Via ROMA

MODULARIO
 P. 5, art. 10, n. 10



COMUNE DI CHIARANO
 SEZ. A - FOLIO 6° - NN. 345 - 346 -
 347 - 348 - 349 - 283 - 284 - 285 - 300 -
 302 - 303 - 304 - 307 - 308 - 309 - 351 -
 402 - 404.
 PLANIMETRIA - 1:2000
 ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000
 RISERVATO ALL'UFFICIO

ALLEGATO 4 - SCHEDA CATASTALE UNITA' USO COMMERCIALE (SUB. 32)

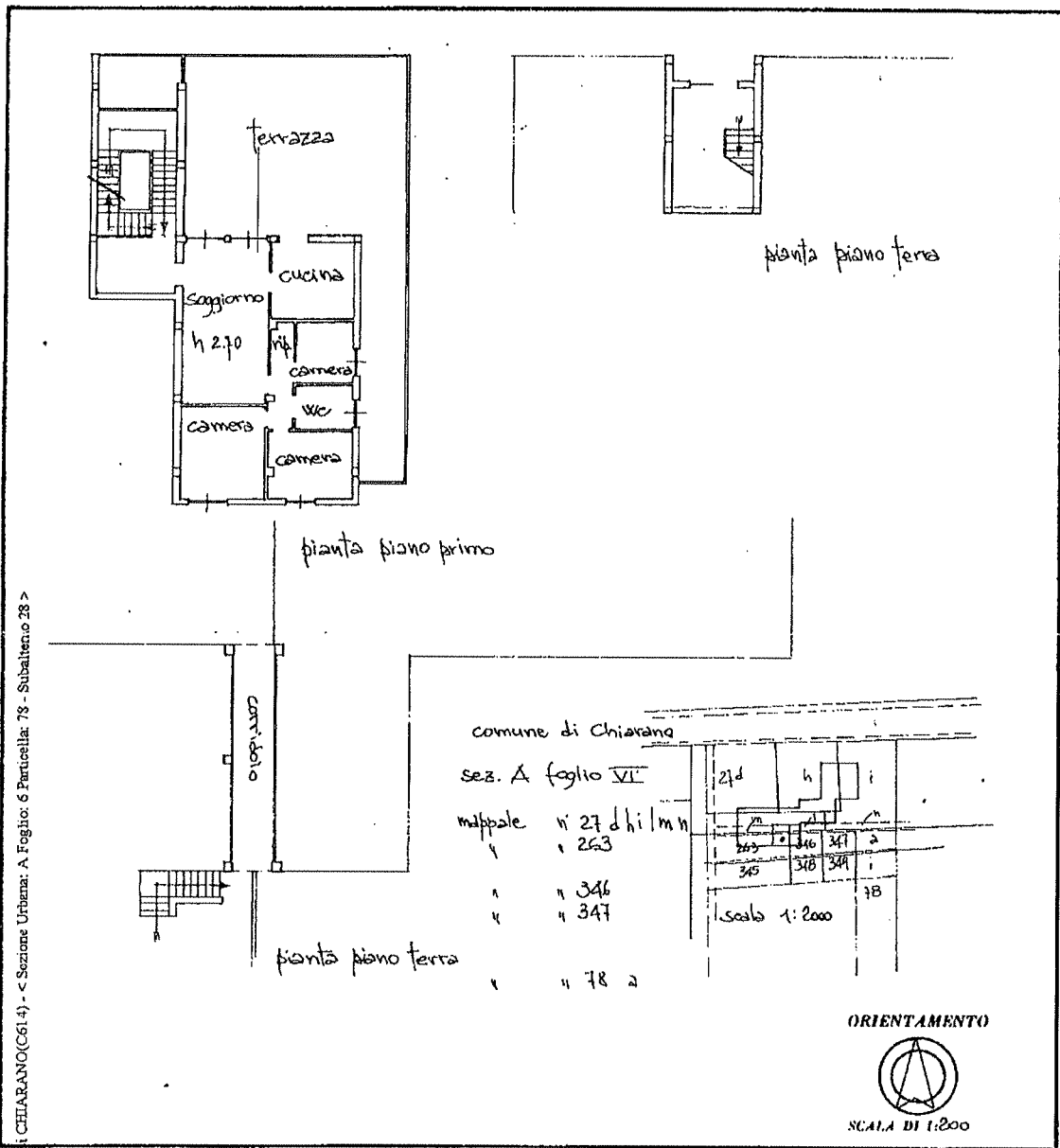
Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione
 Comitate del **GEOMETRA** (Titolo, sopravente e note)
CLEMENTI FERRELLICO
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della provincia di **TREVISO**
 P. n. **78** sub. **32**
 14837



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Chiarano Via Roma
 Ditta _____
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso



Comune di CHIARANO(C61.4) - < Sezione Urbana: A Foglio: 6 Particella: 78 - Subalterno 28 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N.° <u>492</u>	A 6 78 28

Compilato dall' architetto
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Sergio Malgarotto
 Iscritto all'Albo degli architetti
 della Provincia di Treviso
 DATA 5 luglio 1982
 Firma: _____

ALLEGATO 3 - SCHEDA CATASTALE UNITA' USO ABITAZIONE (SUB. 28)

MODULARIO
F. rig. rend. 487



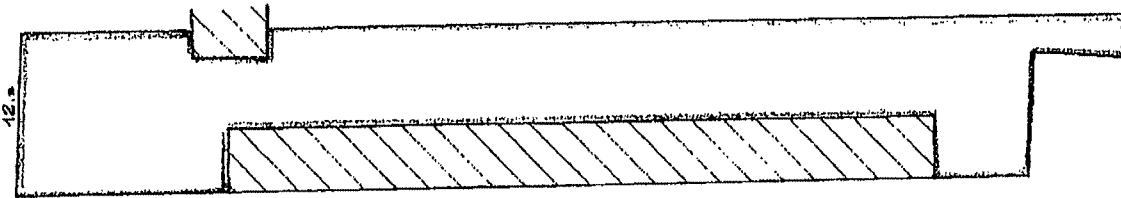
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

LIRE
250

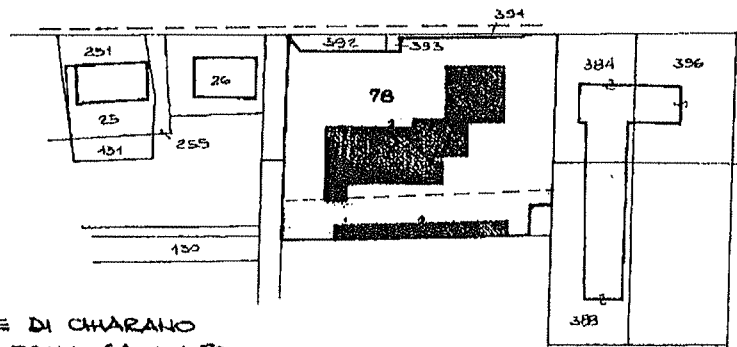
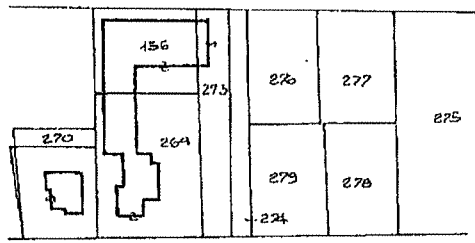
Planimetria di u.l.u. in Comune di CHARANO via ROMA civ.....

ALLEGATO 6 - SCHEDA CATASTALE AREA SCOPERTA (SUB. 30)



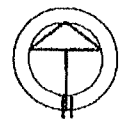
AREA SCOPERTA = MQ. 685

AREA COPERTA MQ. 251
AREA SCOPERTA MQ. 685



COMUNE DI CHARANO
SEZ. A - FOGLIO G° - M.H. 78
PLANIMETRIA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

[Handwritten signature]

VIA ROMA

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
CLEMENTI FERDINANDO

RISERVATO ALL'UFFICIO

ta presentazione: 12/12/1991 - Data: 06/11/2014 - n. TV0260328 - Richiedente TRIBUNALE DI TREVISO
t.schede: 16 Formato di acq.: A4(210x297) - Patt. di scala: 1:1
n. 78 sub 30 della provincia di Treviso n. 917

1687

MODULARIO
F. rig. rend. 497



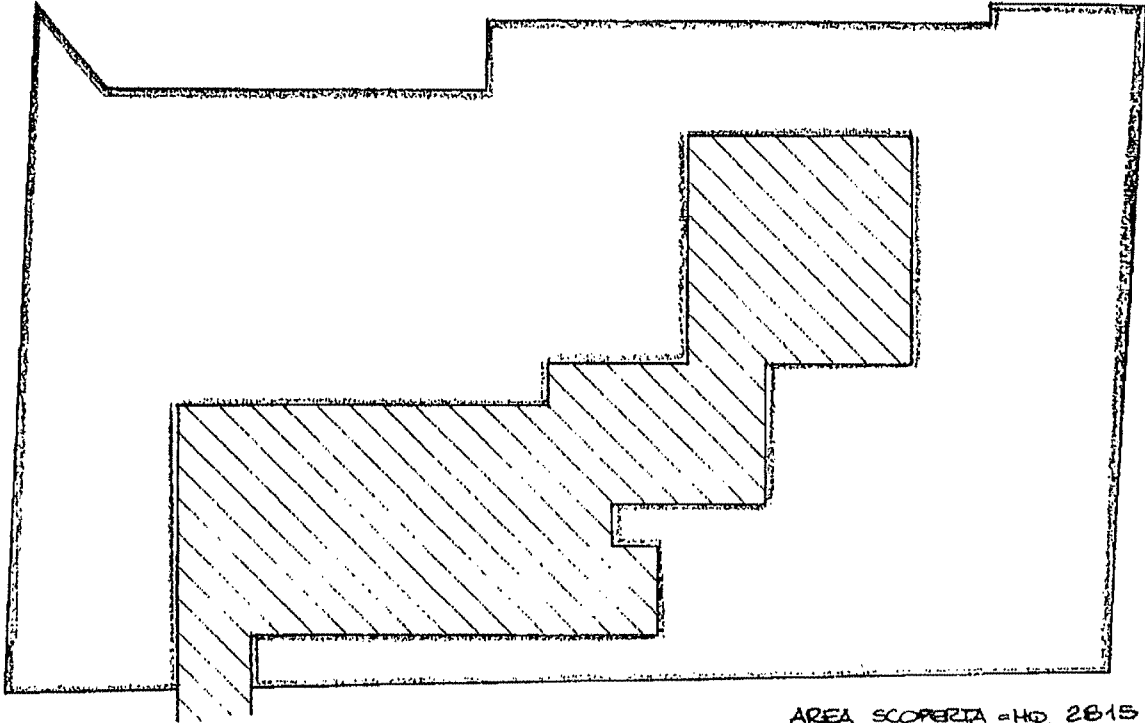
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BR (CI)

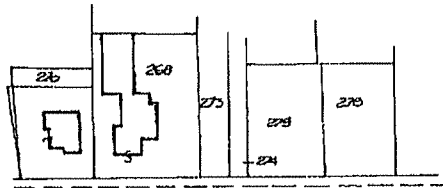
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CHIARANO via ROMA civ.

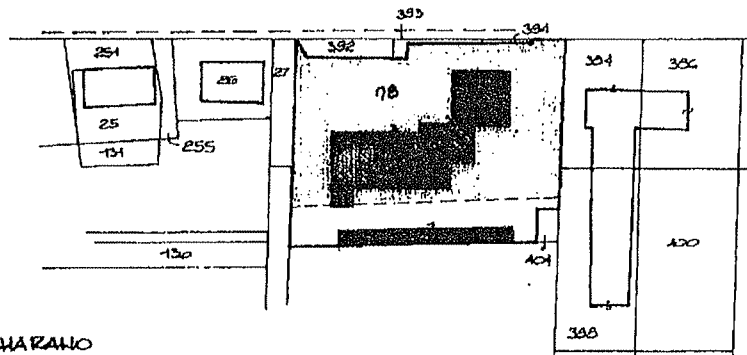
ALLEGATO 5 - SCHEDA CATASTALE AREA SCOPERTA (SUB. 29)



AREA SCOPERTA = MQ. 2815

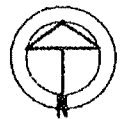


AREA COPERTA = MQ. 1.163
AREA SCOPERTA = MQ. 2815



COMUNE DI CHIARANO
SEZ. A - FOGLIO 6° - M.H. 78
PLANIMETRIA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

[Handwritten signature]

Verba R.C.M. Agnelli e Zuccato Studio - P.V.

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
CLEMENTI FERRUCCIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

ta presentazione: 12/12/1991 - Data: 06/11/2014 - n. TV0260327 - Richiedente TRIBUNALE DI TREVISO
t. schede: G. Formato di mq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1000
n. 78 sub 29 della provincia di ...

11.137