TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 569/2011 **G. E. dott.ssa ALESSANDRA BURRA**

(prossima udienza in data 16.12.2015)

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto perito edile TONON MAURIZIO di Vittorio Veneto, con studio in Via N. Nannetti n° 4, libero professionista, iscritto al n° 376 del Collegio dei Periti Industriali della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, Dott.ssa ALESSANDRA BURRA, in data 28.05.2015, veniva nominato Consulente, esperto stimatore, nell'esecuzione in corso.

Il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito venivano effettuati in data 15.07.2015.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

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

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, le planimetrie catastali e per effettuare visure storiche;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti e richiederne copia;
- Archivio Notarile Distrettuale di Treviso per richiedere copia del titolo di provenienza e per effettuare visure di titoli contenenti servitù.

Firmato Da: TONON MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9bd06c0ccd4b4195bbccb23c28c

- Ufficio Tecnico del Comune di Pieve di Soligo al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa relativa agli immobili;
- Amministratore Piai Irnerio al fine di richiedere copia del regolamento di condominio, delle tabelle millesimali e della situazione contributiva in capo agli esecutati.

Previo accordo con il custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie, ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 14 settembre 2015 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 C.P.C.

La documentazione depositata ai sensi del art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea, e consiste nella relazione notarile sostitutiva.

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato detta documentazione con le visure catastali attuali, con la mappa attuale e con il vecchio copione cartaceo della stessa nonché con le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

Come da quesito viene allagata la copia del titolo di provenienza consistente nell'atto di acquisto da parte degli odierni esecutati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare anche visure presso l'Archivio Notarile relativamente ad ulteriori tre titoli di provenienza in quanto riportanti patti e servitù richiamate nell'atto di acquisto. Di detti ulteriori rogiti vengono allegate riprese fotografiche delle parti di maggior interesse.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

Quanto alla divisibilità il problema non si pone dal momento che i beni immobili sono oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà.

Quanto alla eventuale formazione di lotti va detto che quelle che potrebbero apparire come due distinte unità immobiliari, in quanto così denunciate al catasto, in realtà sono due porzioni della medesima unità. Tale risulta dai titoli edilizi abilitativi. Al catasto il "frazionamento per trasferimento di diritti" e la rappresentazione di una unità immobiliare in più porzioni è sempre possibile. Per ottenere due distinte unità immobiliari è necessario l'ottenimento di un permesso di costruire oneroso, ossia soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Per quanto detto non si ritiene di poter procedere con la vendita in più lotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

I beni immobili in oggetto consistono in due unità ad uso commerciale nel comune di Pieve di Soligo, Via Capovilla, n° 47-49 e 51-53, così censite c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi

catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **PIEVE DI SOLIGO** catasto dei fabbricati – Sezione **C** - Foglio **3**

Mapp.	**1375**	Sub.	**25**	Via Capovilla	p.	T	Cat.	**C/1**	cl.	**4**	mq.	**143**	R.C.€	**2.607,02**
Mapp.	**1375**	Sub.	**26**	Via Capovilla	p.	T	Cat.	**C/1**	cl.	**4**	mq.	**88**	R.C.€	**1.604,32**

L'immobile di cui fanno parte le suddette unità immobiliari, è eretto sui mappali 2656 e 2657 del catasto terreni, rispettivamente di 119 e 924 mq., che derivano dal frazionamento dell'originario mappale 359 di 2432 mq. Le unità immobiliari in argomento insistono sul corpo di fabbrica eretto sul mappale 2657.

Nella mappa catastale i mappali 2656 e 2657 non risultano rappresentati. Lo erano nel vecchio copione cartaceo della mappa, ma nella fase di trasposizione delle mappe cartacee a quelle digitali gli stessi sono stati erroneamente omessi o dimenticati. Nel database censuario, comunque, detti mappali sono presenti. Per l'aggiornamento della mappa digitale è sufficiente una semplice istanza di rettifica documentata.

Quanto alla diversa denominazione dei mappali del catasto terreni rispetto alle particelle del catasto dei fabbricati, si tratta di un disallineamento, non raro, risalente all'epoca in cui i catasti erano fisicamente dislocati in siti diversi. I mappali 2656 e 2657 del catasto terreni corrispondono al mappale (particella) 1375 del catasto dei fabbricati.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari, sono allegate alla denuncia di variazione prot. TV0037696 del 05.02.2008, dove la planimetria del sub. 25 è conforme allo stato di fatto, mentre quella del sub. 26 non lo è in quanto, nella stessa, non sono riportale le modifiche distributive interne apportate nel 2006 in seguito a Denuncia Inizio Attività. L'aggiornamento catastale, tuttavia, non è dovuto in quanto dette minime difformità non comportano variazione della consistenza catastale (Circolari Agenzia del Territorio n° 2 e 3 del 2010).

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi. Gli stessi non corrispondono ai dati identificativi attuali, tuttavia, identificano i medesimi immobili in uno "stadio" catastale pregresso. Le unità mappali 1375 sub. 25 e 26, infatti, derivano dall'unita mappale 1375 sub. 24 la quale deriva dall'unità mappale 1375 sub. 1 citata nel pignoramento.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene direttamente dallo scoperto pertinenziale comune del fabbricato, direttamente collegato alla strada Pubblica.

confini:

le unità immobiliari in questione, formano corpo unico e costituiscono l'intero piano terra del corpo di fabbrica al mappale 2657, confinante su tutti i lati con muri perimetrali esterni, oltre che con il vano scale comune. Detto corpo di fabbrica e l'area annessa, confina da Nord in

Firmato Da: TONON MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b06a0ccd4b41985bbccb32c08c

senso orario con mappali 359, 2656, 2561, 2562, 361 e 1360.

Vincoli e servitù:

nel titolo di provenienza vengono citate servitù di cui al rogito dott. Marino Broli rep. 8882 del 05.03.1971 ed al rogito del dott. Enrico Sartorio rep . 58988 del 20.12.1979, nel primo dei quali veniva fatto riferimento ad ulteriori servitù di cui al rogito sempre del dott. Marino Broli rep. 8692 del 08.02.1971.

Di detti atti vengono allegate alcune riprese fotografiche delle parti di maggior interesse ma in sintesi i patti e le servitù ivi costituite erano relative alla costruzione del fabbricato la quale avveniva in aderenza ad altro fabbricato, e relative alla precostituzione del condominio, con l'indicazione delle parti che sarebbero divenute comuni e con le relative servitù per gli impianti da realizzare. A carico delle unità in argomento non sono previste servitù.

PROPRIETÀ

I beni immobili di cui alla presente, correttamente identificati al punto precedente, risultano di proprietà di:

[redacted] per 1/6,
[redacted] per 1/6,
[redacted] per 1/6,
[redacted]
[redacted] per 3/6 dell'intera piena proprietà.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto in data 30.01.2006 rep. 123301, trascritto a Treviso in data 21.02.2006 ai numeri 8214/4904.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Desunte dalla certificazione notarile sostitutiva aggiornata al **11.11.2011**

Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO

Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	quota
25.08.11	30311	19491	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	[redacted]	Piena proprietà	1/1

Iscrizioni:

Firmato Da: TONIONI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b086c0ccd4b41195abbacb22c28c

data	Reg. Gen. / Reg. Part.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA CAPITALE	Diritto	Quota
21.02.06	8215 / 1947	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	[redacted]	205.770,00 / 137.180,00	Piena proprietà	1/1
21.02.06	8216 / 1948	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	[redacted]	293.683,00 / 195.789,00	Piena proprietà	1/1
30.04.07	20456 / 5450	IPOTECA LEGALE	[redacted]	9.353,82 / 4.676,91	Piena proprietà	1/1
14.02.08	5846 / 1243	IPOTECA LEGALE	[redacted]	3.903,06 / 1.951,53	Piena proprietà	1/1

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

Amministratore del condominio risulta essere il Sig. [redacted] il quale ha fornito il regolamento di condominio con le tabelle millesimali e la situazione delle spese condominiali relativa all'unità in argomento.

Si allega quanto ricevuto ma in sintesi i millesimi di proprietà generale relativi all'unità sono pari a 217/1000 e le spese condominiali insolute sono quelle relative alle intere annualità in corso e quella precedente, per un totale di € 5.093,00.

DESTINAZIONE P.R.G.

Non viene prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto la vigente normativa non lo prevede per i trasferimenti di diritti relativamente alla tipologia degli immobili in questione.

Si allega, comunque, l'estratto del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche, da dove si evince che gli immobili ricadono in centro storico zona A e che non sussistono vincoli.

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

Il fabbricato su cui insistono le unità in oggetto è stato edificato in forza di Autorizzazione n° 149 del 20.01.1971, con licenza di abitabilità in data 24.12.1971.

Successivamente sono state eseguite opere sulle parti comuni, per costruzione centrale termica e garage nonché modifiche prospettiche, in assenza di titolo abilitativo per cui è stata chiesta ed ottenuta la Concessione Edilizia in sanatoria n° 431 del 13.10.1997.

Le unità in questione hanno subìto lavori di risanamento conservativo e di cambio d'uso da aule scolastiche ad uffici in forza di Concessione Edilizia n° 357 del 28.09.1998.

Con Permesso di Costruire n° 140 del 21.07.2006 è stato ottenuto il cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale con fusione delle unità tramite realizzazione di una porta interna. Permesso, quest'ultimo, volturato agli attuali proprietari esecutati con provvedimento prot. 19229 in data 31.07.2006, al quale è seguito il rilascio del certificato di agibilità n° 83 del 08.08.2006.

In forza di Denuncia Inizio Attività prot. 26361 del 20.10.2006 sono stati eseguiti lavori di modifiche distributive interne.

Dal confronto fra i suddetti titoli abilitativi e lo stato di fatto, emerge una sostanziale conformità degli immobili. Tuttavia va precisato che siamo in presenza di un'unica unità immobiliare (ancorché catastalmente divisa in due porzioni) come dal permesso di costruire n° 140/2006, in quanto le opere interne eseguite con la successiva D.I.A. non hanno comportato un frazionamento dell'unità immobiliare.

Presso il Comune di Pieve di Soligo non risultano, neppure in itinere, procedure amministrative o sanzionatorie.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in una unità ad uso commerciale, suddivisa in due unità immobiliari catastali, insistente su fabbricato condominiale nel comune dei Pieve di Soligo, in via Capovilla ai civici 47, 49, 51 e 53.

Il fabbricato dove insistono le unità immobiliari è un edificio condominiale realizzato nei primi anni 70 dello scorso secolo, a cinque piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato in muratura e cemento armato con copertura a padiglione e manto di copertura in tegole, con serramenti in persiane avvolgibili e con finitura esterna ad intonaco tradizionale tinteggiato.

Complessivamente nel fabbricato ci sono, oltre alle due unità oggetto della presente, 10 abitazioni un ufficio e 10 garage. Scoperto e centrale termica sono comuni a tutte le unità immobiliari, mentre il vano scale e l'ascensore sono comuni ai soli appartamenti.

La disposizione delle unità è esattamente quella rappresentata nei grafici di cui alla Denuncia di Inizio Attività del 2006, allegata alla presente, e precisamente ciascuna delle due unità ha i vani principali sul fronte strada con due ampie vetrate, vani secondari sul retro e doppi servizi igienici, il tutto per una superficie lorda di circa 180 mq. per il sub. 25 e 130 mq. per il sub. 26 ed una superficie utile calpestabile di circa 160 mq. per il sub. 25 e 110 mq. per il sub. 26.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono vetusti e scadenti, con pavimenti in piastrelle, serramenti vetrate in alluminio e vetro semplice, finestre in legno anch'esse con vetro semplice, serramenti interni in legno tamburato.

Le unità sono staccate dall'impianto di riscaldamento centralizzato e la climatizzazione

avviene attraverso pompe di calore alimentate con l'energia elettrica.
Le due unità differiscono sia per la parte impiantistica, sia per le finiture dei bagni in quanto nel subalterno 25, attualmente adibito a bar, è tutto tal quale è stato realizzato nel 1971, mentre nel sub. 26, adibito a negozio alimentari, pompe di calore e bagni sono stati realizzati nel 2006.
Il tutto, comunque, risulta in uno stato di manutenzione e conservazione SCADENTE.
Certificazione e classe energetica
In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve di Soligo non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica G.
Presso il comune di Pieve di Soligo, allegati ad una pratica edilizia, sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

Alla data del sopralluogo è risultato che l'immobile identificato dal sub 25 è destinato a bar ed è condotto direttamente dai proprietari, mentre l'immobile identificato dal sub. 26 è adibito a negozio di alimentari ed è concesso in locazione.
Il sottoscritto ha effettuato le dovute ricerche e richieste all'Agenzia delle Entrate e, reperito un contratto di locazione, ne ha chiesto copia. Si tratta in effetti del contratto di locazione dell'unità sub. 26, redatto in data 24.02.2015, successivamente al pignoramento, dove detta unità viene concessa in locazione alla [redacted] per un periodo di sei anni a decorrere dalla data di stipula, per un canone annuo di 3600,00 € da aggiornare annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT relativo alla variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
Il contratto non ha data certa antecedente al pignoramento, tuttavia, per eventuali risultanze in contrasto, si precisa che il canone praticato risulta inferiore di oltre 1/3 rispetto a quello di mercato.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni

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

consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché ½ delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

superficie commerciale

Il bene immobile in questione è formato unicamente da superficie principale ovvero da superficie alla stessa assimilabile, tutta sul medesimo piano ed avente le medesime caratteristiche; non ci sono pertinenze od accessori che necessitino di coefficienti di ragguaglio. La superficie commerciale, pertanto, corrisponde alla totale consistenza.

determinazione valore di mercato

L'immobile oggetto di stima consiste in un negozio sito in centro del comune di Pieve di Soligo, in fabbricato condominiale dei primi anni 70. Si tratta di tipologia di immobile che ha risentito in modo pesante della crisi immobiliare ancora in atto, ma che ha risentito anche dell'avvento dei grandi centri commerciali. L'immobile in argomento, tuttavia, è in buona posizione, sito nel centro del paese in adiacenza ad ampi spazi a parcheggio e a verde pubblico, dove permane un po' di vitalità del mercato immobiliare. Si aggiunga che per le caratteristiche posizionali ma anche per quelle dimensionali, l'immobile si può prestare a molteplici utilizzi commerciali ed anche direzionali, artigianali o misti. Purtroppo esso sconta oltre che della normale vetustà, anche delle condizioni intrinseche sia per stato di conservazione e manutenzione sia per carenze impiantistiche.

Le indagini di mercato effettuate dallo scrivente, non hanno portato a dei comparabili veri e propri nel senso stretto del termine, ossia, non hanno portato a dei comparabili significativamente simili per caratteristiche tipologiche, ubicazionali, dimensionali, di vetustà, di stato di conservazione ecc., a quello oggetto di stima, affinché fosse possibile applicare il metodo del confronto di mercato con modalità analitiche. Le indagini del mercato effettuate,

hanno reso possibile una stima con un metodo sintetico comparativo, applicando un valore mediato e ponderato per l'unità di superficie commerciale, fra quei pochi riferimenti reperiti nel mercato ed i prezzi riferiti da operatori immobiliari della zona e riferibili ad immobili simili.

Le indagini di mercato eseguite fanno ritenere congruo per l'immobile in questione un prezzo pari a 950,00 €/mq. di superficie commerciale, da cui:

superficie commerciale	mq. 310	x €/mq 950,00	= € 294.500,00
Spese condominiali scadute e non pagate			- € 5.093,00
			SOMMANO € 289.407,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, per l'immobile in questione, si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato, in considerazione del fatto che si tratta di immobile sito in posizione centrale e pertanto appetibile.

Valore di vendita forzata = € 289.407,00 – 20% = arrotondati **€ 232.000,00**

(diconsi Euro duecentotrentacinquemila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto 12 novembre 2015

il consulente esperto stimatore
perito edile MAURIZIO TONON
Documento firmato digitalmente

Documentazione allegata:

1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita
2. avviso d'asta
3. documentazione fotografica
4. visure catastali attuali del catasto terreni e del catasto fabbricati
5. mappa catastale attuale e vecchia mappa cartacea
6. planimetrie catastali
7. titolo di provenienza
8. copie titoli di provenienza contenenti le servitù
9. Autorizzazione n° 149 del 20.01.1971, con relativa Abitabilità

10. Concessione Edilizia in sanatoria n° 431 del 13.10.1997
11. Concessione Edilizia n° 357 del 28.09.1998.
12. Permesso di Costruire n° 140 del 21.07.2006 con relative voltura ed agibilità.
13. Denuncia Inizio Attività prot. 26361 del 20.10.2006
14. estratto P.R.G. e norme tecniche
15. risposta Agenzia delle Entrate e copia contratto di locazione
16. regolamento di condominio e tabelle millesimali
17. comunicazione e-mail amministratore di condominio per spese condominiali
18. certificati di conformità degli impianti

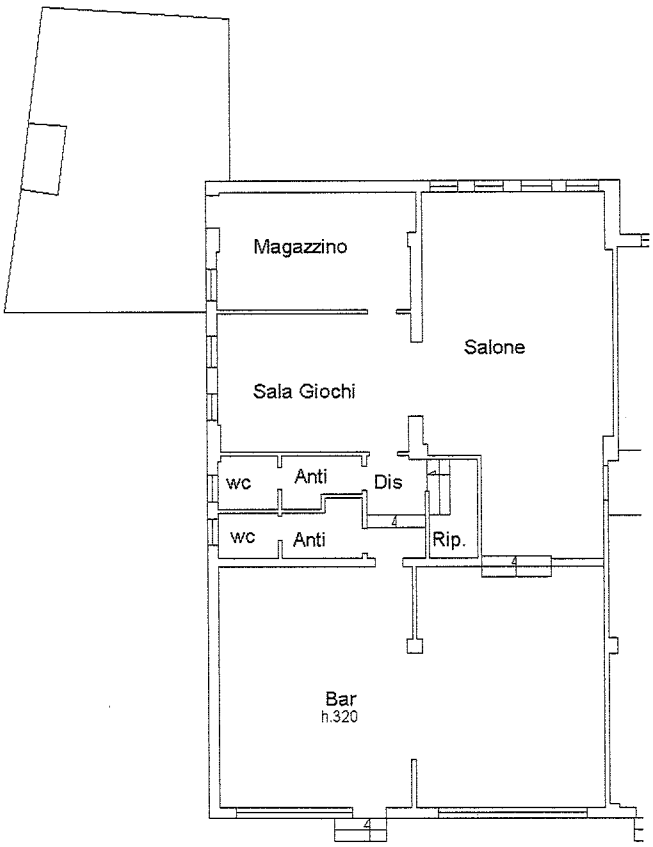
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0037696 del 05/02/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pieve Di Soligo
Via Capovilla civ.

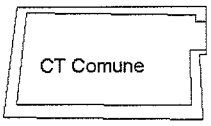
Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 3
Particella: 1375
Subalterno: 25

Compilata da:
Bernardi Rosa Maria
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 1798

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H.280



PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA

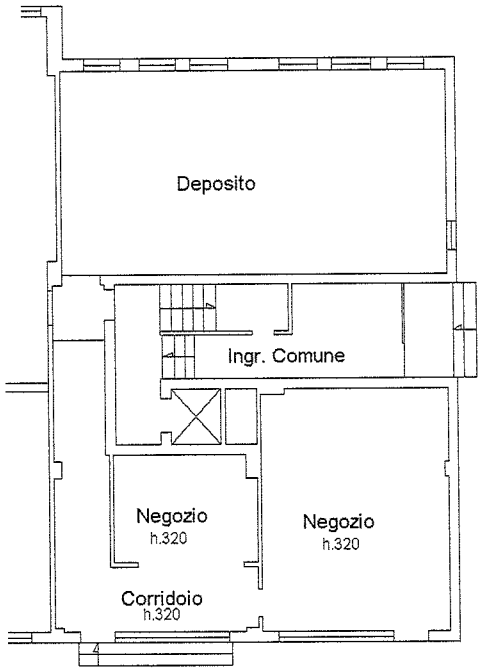
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n TV0037696 del 05/02/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pieve Di Soligo
Via Capovilla civ.

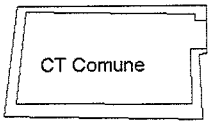
Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 3
Particella: 1375
Subalterno: 26

Compilata da:
Bernardi Rosa Maria
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 1798

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H.280



PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA