

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare n° 176/13

Giudice delle Esecuzioni Dott. ANTONELLO FABBRIO

Esecuzione promossa da:

ITALFONDIARIO S.P.A.

Quale procuratrice di speciale di

CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA

Con

Contro

con l'intervento di

EQUITALIA NORD S.P.A.

e

Contro

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

1

PREMESSA:

Lo scrivente Geometra Giovanni PARPINELLO, con studio in Via Degli Alpini n°10 a Oderzo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1540, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio con ordinanza del 10 novembre 2016, dal G.E. Dott. Antonello Fabbro del Tribunale di Treviso, nella Esecuzione Immobiliare promossa da: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA contro [REDACTED] il cui verbale di giuramento contenente tutti i quesiti viene, per comodità e completezza, allegato alla presente (sub 1), dava inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione, le verifiche presso i competenti uffici pubblici ed a sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente E.I. effettuati in data 22 febbraio 2017, alla presenza degli esecutati e di rappresentante del custode (IVG Treviso).

Dall'esito delle risultanze, dalle opportune ricerche di mercato e dell'operato svolto, di seguito relaziona.

INDICE

VERIFICA DOCUMENTAZIONE	PAGINA	4
DESCRIZIONE DEI BENI	PAGINA	4-9
CONFORMITA' DATI	PAGINA	10
CONFORMITA' CATASTALE	PAGINA	10
UTILIZZAZIONE PREVISTA	PAGINA	10
CONFORMITA' URBANISTICA	PAGINA	10-11
DIVISIBILITA' QUOTE	PAGINA	11
VINCOLI	PAGINA	11
SITUAZIONE OGGETTIVA	PAGINA	11-12
VALUTAZIONE	PAGINA	12-14

RELAZIONE - RISPOSTE AI QUESITI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Dalla documentazione disposta dalla cancelleria e messi a disposizione, si rileva che il creditore ha provveduto allegare documentazione, come previsto dal 2° comma art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sulla base delle quali è stata predisposta relazione istruttoria contenente l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che si allega (sub 2) unitamente ad ispezioni ipotecarie di aggiornamento sino al 06.03.2017.

Si è provveduto ottenere copia atto di provenienza in capo all'esecutato dei beni oggetto di pignoramento: compravendita 28 dicembre 1985 repertorio 25.235 notaio dott. Pietro Pellizzari, che si allega (sub. 3); inoltre si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi telematici all'Agenzia delle Entrate, le visure, la mappa catastale e le planimetrie catastali che si allegano (sub 4).

Trattandosi di compendio allibrato al Catasto Urbano avente superficie complessiva inferiore a mq 5.000 non è stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica, così come disposto dal 2° comma art. 30 D.P.R. 380 del 06 giugno 2001.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso ai luoghi è avvenuto, previa comunicazione alle parti, nel pomeriggio del giorno 22 febbraio u.s. alla presenza degli esecutati e di rappresentante del Custode (IVG Treviso).

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili pignorati sono come di seguito descritti e da descriversi presso l'Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio Urbano, comune di Portobuffolè, sezione A, foglio 1°, particella 537:

- subalterno 2, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 10, rendita € 790,18;
- subalterno 3 categoria C/6, classe U, consistenza 25 mq, rendita 68,43;

Essi trovano altresì riscontro, presso il medesimo Dipartimento, Catasto Terreni, unitamente al subalterno 5, area scoperta, b.c.n.c., con comune di Portobuffolè, foglio 1, mappale 537 ente urbano di totali ha 0.12.62.

Precisandosi che i sopradescritti identificano un fabbricato isolato ad uso residenziale, accessori relativi siti in Portobuffolè, via Papa Luciani, civico 32, nella mappa del Catasto terreni posto fra confini costituiti, da nord in senso orario, dal mappale 755, dai mappali 393 e 407 (standard primario di lottizzazione), dai mappali 408, 409 e 88.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato nel centro del capoluogo di Portobuffolè, il più piccolo dei comuni della provincia di Treviso, posto sulla direttrice Oderzo – Pordenone, che si fregia del titolo di “Uno dei Borghi più Belli d’Italia”, possedendo una serie di requisiti di carattere strutturale, quali l’armonia architettonica del tessuto urbano e la qualità del patrimonio edilizio pubblico e privato, caratteristiche generali che attengono alla vivibilità del borgo in termini di attività e di servizi alle persone che lo frequentano, sia in maniera permanente (residenti) che temporanea (visitatori).

Inoltre, tale titolo riscontrata una volontà, attraverso azioni concrete, di accrescerne le qualità, garantendo, attraverso la tutela, il recupero e la valorizzazione, il mantenimento di un patrimonio di monumenti e di memorie che altrimenti andrebbe irrimediabilmente perduto.

Il compendio oggetto della presente, è ubicato sul limitare dell’abitato, posizione comunque comoda ai servizi ed agli impianti offerti dall’insediamento urbano del comune di Portobuffolè, in zona residenziale di completamento, urbanizzazione realizzata negli ultimi decenni del secolo scorso, al momento satura al 90% circa.

L'ingresso alla proprietà avviene dalla strada di lottizzazione (via Papa Luciani), per tramite di due accessi fra loro contigui: uno pedonale dotato di riscontro elettrico al cancello e servito da citofono, che immette nel percorso pedonale; l'altro carrabile con cancellata a doppia anta motorizzata (al momento della visita rimossa), che immette nella percorrenza carrabile sino all'ingresso dell'autorimessa, questa preceduta da uno spazio idoneo per sosta e manovra.

Il fabbricato ha forme regolari, composite sia in pianta che in elevazione, si sviluppa su tre piani di diversa consistenza (interrato, terra e primo), ciascuno su un unico livello, copertura con triplice struttura a due falde.

L'ingresso all'abitazione avviene al piano terra, di poco sopraelevato rispetto agli accessi pedonale e carraio al lotto, il relativo dislivello superato da alcuni gradini per il percorso pedonale e da rampa in leggera pendenza per il percorso carraio, è ubicato circa a metà del fronte nord, preceduto da una ampia loggia coperta. Attraverso un portoncino in legno massello di pregevole fattura, immette direttamente in un locale giorno di grandi dimensioni, funzionalmente suddiviso in tre bracci ad uso rispettivamente di ingresso, soggiorno e pranzo, caratterizzato da soffitto inclinato e scala semicircolare sospesa.

Lo spazio ingresso disimpegna un piccolo servizio per ospiti preceduto da antibagno e la zona notte, questa articolata con bagno, due camere singole ed una camera patronale dotata di ulteriore servizio, il tutto servito da un locale di disimpegno di convenienti dimensioni.

La zona pranzo comunica con la cucina, abitabile e di generose dimensioni, sul retro di questa un piccolo disimpegno fra un locale ad uso studio (catastalmente disimpegno) e l'autorimessa dotata di doppio portone basculante motorizzato e comunicante con un locale ad uso centrale termica.

Sul fronte ovest un portico accessibile e dalla cucina e dalla zona pranzo, dotato di caminetto a fiamma libera.

La scala semicircolare conduce: all'interrato ove ampi spazi ad uso sgombero, cantina e magazzino, sono in realtà attrezzati ad ulteriori pranzo e soggiorno con caminetto a fiamma libera, sostanzialmente taverna come un tempo in uso; ed al primo piano (sottotetto), ove sono una camera con autonomo servizio, un locale soppalco aperto sul sottostante soggiorno e due terrazze, una della quali ampia, ricavate nella struttura del tetto.

I locali sono di generose dimensioni, ben disposti ed esposti, dall'aspetto arioso e molto luminoso.

Le finiture, sono quelle originali dell'epoca della costruzione, allora come ora di qualità, per la gran parte riscontrano anche all'attuale le preferenze del mercato utenti in termini estetici ed impiantistici. Esse constano di pavimentazione in listoni di rovere 8x60" con posa a correre in andamento diagonale rispetto alle stanze per la zona notte; cotto con posa diagonale e fuga larga per tutte le altre stanze e locali della casa e per le terrazze; ceramica per pavimenti e rivestimenti dei servizi; serramenti di finestra e porta finestra in rovere massiccio con vetrocamere di prima generazione. Esternamente scuri ad anta, alcuni elementi ad arco, porte interne con telaio in rovere massiccio e pannellature a vetri o cieche pure in rovere; portoni dell'autorimessa con struttura metallica rivestita in legno; la scala elicoidale è rivestita in pietra naturale; i davanzali sono realizzati con mattoni pieni a vista; intonaci a base cementizia del tipo a civile e tinteggiatura. Esternamente per il fabbricato intonaco esterno tipo "vetroso", manto di copertura in coppi, percorsi pedonali e marciapiedi in "pietra di Prun", percorsi carrabili in "pietra Piasentina" con inserti in ciottolato di sassi di fiume. Il giardino totalmente recintato con rete metallica su zoccolo in cemento, ricomprende anche il mappale 408 escluso dal presente procedimento.

L'impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda anche per uso sanitario, verte su caldaia VISSMAN con funzionamento a gas naturale,

riscaldamento a pavimento con integrazione di impianto a termosifone per i servizi; impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Non esistono agli atti certificazioni di conformità degli impianti all'origine ai sensi della L. 46/90 in quanto postuma all'edificazione.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risultano effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica qualsiasi dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune non sono stati rinvenuti Attestati Energetici di qualsiasi natura. Considerati quindi la consistenza dell'immobile, la sua superficie, il volume, il rapporto S/V fra i due, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, valutate le tecniche costruttive dell'involucro edilizio in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio-alti rispetto ai fabbricati più recenti, indice di scadente qualità energetica. Si suppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi medio-basse (E,F,G) sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Nel merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio rilasciato anteriormente al 20.02.1998, pertanto, nello specifico, non corre obbligo del rispetto dei requisiti di cui al D.P.C.M. 05.12.1997. Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture, la qualità delle stesse ed analizzato lo schema strutturale, valutate le tecniche costruttive, e della struttura e dell'involucro edilizio e degli impianti fissi, in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia prestazioni acustiche meno che modeste.

In riguardo al disposto di cui alla L. 13/89, recante disposizioni circa il superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti recanti abilità diverse e la cui entrata in vigore è comunque postuma all'edificazione, ad un sommario esame eseguito dal sottoscritto perito, la costruzione è da ritenersi "ADATTABILE".

CONSISTENZA

La consistenza catastale dell'abitazione è di 10 vani, per l'abitazione e mq 25 per l'autorimessa. Le superficie catastali sono indicate in mq 260 e 25 rispettivamente con esclusione delle aree scoperte; la superficie catastale del terreno è di mq 1.262, dei quali 237 coperti e 1.025 scoperti. Dal certificato di abitabilità si rilevano i dati relativi alla superficie totale di mq 330 e la volumetria totale di mc 1.230, dei quali 975 mc fuori terra e 255 mc entro terra.

La superficie totale adibita assomma a mq 384 suddivisi per allocazione fra interrato (109,5 mq), piano terra (237 mq) e sottotetto (37,5 mq), ulteriormente suddivisibili per destinazione in vani principali: 206,5 mq (ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, intera zona notte al pianterreno e locali nel sottotetto), accessori diretti 151,5 mq (locali all'interrato, autorimessa con disimpegno, sgombero e locale caldaia), accessori indiretti 26 mq (portico e loggia), oltre a terrazze per mq 18.

La superficie lorda convenzionale vendibile dell'intero compendio, determinata così come convenzionalmente in uso, in loco, in sede di trasferimento a titolo oneroso assomma complessivamente mq 352 ed è determinata dalle superfici lorde delle unità abitative per l'intero, degli accessori diretti per quota di una metà, degli accessori indiretti e delle terrazze per quota di un quarto, della superficie scoperta in uso esclusivo per quota un decimo sino al concorso con la superficie dell'abitazione, un ventesimo sino al concorso con il doppio della superficie dell'abitazione, un cinquantesimo oltre.

CONFORMITA' DATI.

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi dei beni e quelli indicati nel pignoramento, i beni sono pertanto univocamente determinati.

CONFORMITA' CATASTALE

Esiste precisa identità fra lo stato dei luoghi dei beni staggiti e la documentazione catastale, del che si rende attestazione di conformità ai sensi art 19, comma 14, L. 122/2010 che si allega (sub. 5).

Esiste un subalterno 4 categoria C/6 di mq 2 sia in visura che in planimetria, senza nessun riscontro in loco: si desume trattarsi di errore nella pratica catastale definibile con spesa modesta.

UTILIZZAZIONE PREVISTA

Per l'immobile oggetto della presente l'utilizzazione è esclusivamente residenziale o per servizi correlati alla residenza.

CONFORMITA' URBANISTICA

I lavori per la costruzione del fabbricato ricomprendente le unità immobiliari in oggetto risultano autorizzati con Concessione Edilizia 19/85 rilasciata in data 31.12.1985 per "nuova costruzione di fabbricato uso civile abitazione"; successivamente con Concessione Edilizia 14/90 in data 16.10.1990 per "sanatoria di ampliamento e variante in corso d'opera e recinzione del fabbricato ad uso di civile abitazione autorizzato con concessione edilizia 19/85 del 31.12.1985".

Per i lavori di cui sopra, constatata la regolare esecuzione, risulta rilasciato "Certificato di Agibilità 4/90, in data 19.10.1990 con protocollo 2765. Documentazione tutta allegata (sub 6). Lo stato attuale del bene e dei luoghi è

conforme all'assentito, eccetto una traslazione di 1,5-2 metri verso est nel posizionamento del fabbricato rispetto agli elaborati di progetto.

DIVISIBILITA' IN QUOTE

Il bene in oggetto è pignorato per l'intero e non divisibile.

VINCOLI

L'immobile è da ritenersi nella disponibilità degli esecutati, uno dei quali colà residente come da certificazione anagrafica allegata (sub 7).

Come già rilevato, all'interno della recinzione e senza fisica demarcazione, è il mappale 408, verosimilmente proprietà degli esecutati, non sottoposto al presente procedimento, il quale gode dello stesso accesso dei beni staggiti. Con la traslazione operata nel posizionamento del fabbricato oggetto di stima, questo è venuto a trovarsi ad una distanza dal confine con il suddetto mappale 408 inferiore alla minima prevista. E' inoltre tecnicamente possibile che la rete di fognatura acque nere venga ora a trovarsi all'interno del summenzionato mappale 408. Ulteriori indagini tecniche non eseguite per non gravare sul procedimento.

SITUAZIONE OGGETTIVA

In sede di sopralluogo si sono riscontrate tracce di infiltrazioni d'acqua piovana dalle terrazze in copertura non recenti e presenza d'acqua nell'interrato, circa 10-15 cm, acqua chiara, piovana o di falda, a detta dell'esecutato imputabile ad avaria della pompa sommersa di sollevamento, avvenuta nei giorni immediatamente precedenti.

Effettivamente la settimana precedente era stata interessata da precipitazioni anche abbondanti ma non eccezionali, dopo un lungo periodo di siccità. La costruzione è ubicata in luogo relativamente elevato rispetto

all'intorno ed il fenomeno riscontrato non dovrebbe aver avuto modo di verificarsi, ovvero avrebbe dovuto autonomamente risolversi nel giro di alcuni giorni. Da un esame della documentazione tecnica si è appreso che l'interrato è stato realizzato su fondazioni continue, non quindi a platea come convenientemente in uso in caso di presenza d'acqua, e l'uso di guaine bentonitiche era sconosciuto ai più all'epoca della costruzione. Il sottoscritto non ha ritenuto eseguire ulteriori indagini tecniche per non gravare sul procedimento, è comunque del parere che l'infiltrazione possa essere imputabile a perdita di carico della rete acque meteoriche e che per l'eliminazione del difetto si devano sopportare dei costi anche di una certa rilevanza.

VALUTAZIONE

Nel centro di Portobuffolè, in zona urbanizzata con standard coerenti è costruzione isolata, articolata su tre livelli, vetustà di circa un quarto di secolo, in stato manutentivo e conservativo apparentemente accettabile, impiantistica non certificata, dotazioni e finiture rispondenti alle attuali dell'abitare e alle richieste del mercato.

ELEMENTI OGGETTIVI DELLA VALUTAZIONE

Il sottoscritto perito, accertato quanto fin qui descritto in loco, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati nonché delle proprie, personali, esperienze e conoscenze, rileva come l'immobile possa soddisfare più che egregiamente, le esigenze per le quali è stato realizzato e che, nel suo stato attuale, rappresenti il più conveniente ed il migliore degli usi possibili. Pertanto ritiene di dover eseguire la stima mediante comparazione con beni simili aventi analoghe caratteristiche.

Ai fini dell'analisi estimativa il segmento di mercato cui appartiene l'oggetto di stima viene definito entro i seguenti parametri: abitazioni isolate, con ampio giardino e superficie non inferiore a mq 300, in accettabile stato manutentivo,

non restaurate o ristrutturate nel relativo recente, finiture coeve, abitabile, sito nel comune di Portobuffolè, posizione centrale.

I valori reperiti, relativi ai rari trasferimenti recenti di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, non si sono rilevati omogenei, verosimilmente in funzione di ristrutturazioni più o meno accurate eseguite in tempi più o meno recenti in zone forse di diverso contesto urbano.

Si è quindi provveduto eseguire una ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare, il che ha permesso di verificare come al momento non siano offerti su piazza beni comparabili. La ricerca del prezzo medio degli immobili residenziali posti in vendita in Portobuffolè anche nel relativo recente non ha consentito rilevazioni di sorta, esito scontato considerato che il Comune conta 763 abitanti su un territorio di Km² 5 e che l'intero patrimonio immobiliare consta di 310 abitazioni, ubicati in 273 edifici. I valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre 2016 relativamente ad immobili residenziali di qualunque tipologia siti nel comune di Portobuffolè oscillano fra 920 e 1.050 €/mq, mentre l'unico prezzo medio degli immobili in vendita in Portobuffolè è indicato in €/mq 1.023 (fonte immobiliare.it)

ESPRESSIONE DEI VALORI

Preso atto di quanto sopra il sottoscritto identifica, considerata la grande superficie, in € 950/mq, il valore unitario marginale per l'oggetto di stima, ottenendo un controvalore totale di € 335.000,00 (352 x 950= 334.400), ritenuto medio di mercato raffrontato all'offerta.

In considerazione della situazione oggettiva dell'immobile e della necessità di eseguire alcuni lavori di ordinaria manutenzione, si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo in ragione della vetustà, assunto pari all'uno per cento per ogni anno trascorso dal rilascio del certificato di usabilità (27% nel caso di specie).

Tenuto debito conto di tutti i fattori contingenti e del particolare momento economico, considerata una cifra che possa agevolmente ricomprendere le spese per cancellazione delle formalità, per la variazione catastale e più in generale ogni onere anche indiretto a carico dell'acquirente, valutato che la vendita avviene senza garanzia per i vizi, dato poi che l'aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico dal proprio investimento, e che, stante la prevedibile stagnazione della dinamica dei prezzi tale incentivazione può ora essere rappresentata esclusivamente da uno sconto all'acquisto, considerato che il gap medio fra domanda e prezzo realmente pagato per immobili in provincia di Treviso è del 22,6% (fonte idealista.it, riferimento gennaio 2017) il sottoscritto perito identifica pertanto in € 190.000 ($335.000 \times (1-27\%) \times (1-22,6\%) = 189.281,70$), il valore di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto.

Oderzo, 13 marzo 2017

L'esperto stimatore
Geom. Giovanni PARPINELLO