

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare n° 86/14
Giudice delle Esecuzioni Dott. ANTONELLO FABBRO

Esecuzione promossa da:

INTESA SAN PAOLO S.p.A.
Con Avv.to Lorenzo Sternini

Contro

[REDACTED]

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 27 aprile 2017, dal G.E. Dott. Antonello Fabbro del Tribunale di Treviso, nella Esecuzione Immobiliare promossa da: INTESA SAN PAOLO S.P.A. 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 29 settembre 2017.

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

INDICE

VERIFICA DOCUMENTAZIONE	PAGINA	3
DESCRIZIONE DEI BENI	PAGINA	3-7
CONFORMITA' DATI	PAGINA	7
CONFORMITA' CATASTALE	PAGINA	7
UTILIZZAZIONE PREVISTA	PAGINA	8
CONFORMITA' URBANISTICA	PAGINA	8
DIVISIBILITA' QUOTE	PAGINA	8
VINCOLI	PAGINA	8
VALUTAZIONE	PAGINA	9-12



RELAZIONE - RISPOSTE AI QUESITI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Dalla documentazione disposta dalla cancelleria e messi a disposizione, si rileva che il creditore ha provveduto allegare certificato notarile, come previsto dal 2° comma art. 567 c.p.c., attestante, alla data del 07 marzo 2014, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che, per completezza della presente, si allega (sub 2) unitamente ad ispezione ipotecaria di aggiornamento sino al 10.11.2017;

Si è provveduto ottenere copia atto di provenienza in capo all'esecutato dei beni oggetto di pignoramento: compravendita 26 settembre 2001 repertorio 18265 notaio dott. Oleg Nicola Acconcia, trascritto a Treviso 12.10.2001 al n.ro 7744, 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, nella mattinata del giorno 29 settembre u.s. unitamente ad incaricato del Custode (ASTE33 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 Oderzo, sezione urbana D, foglio 3, particella 1455:

3



- subalterno 3, categoria C/6, Classe 5, consistenza 24 mq, rendita € 81,81;
- subalterno 24, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10,5, rendita € 997,79;
Essi trovano altresì riscontro presso il medesimo Dipartimento, Catasto Terreni, con Comune di Oderzo di Treviso, foglio 15, mappale 1455 ente urbano di totali ha 0.34.30.

Trattasi di abitazione ai piani secondo e terzo con cantina ed autorimessa all'interrato in costruzione condominiale, confinanti: l'autorimessa con muro perimetrale, vano scala condominiale, corridoio condominiale ed unità similare; la cantina con vano scala condominiale, corridoio condominiale, unità similare e muro perimetrale; l'abitazione, al piano secondo con vano scala condominiale e muro perimetrale, al piano terzo con muro perimetrale su tutti i lati. Nella mappa del Catasto Terreni l'intero compendio confina a sud ed a est con Viabilità Pubblica, quindi in senso antiorario con mappali 799, 713 e 1454.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato in costruzione condominiale di pregevole aspetto generale, che eleva su quattro livelli organizzati su più vano scala, in zona ritenuta di pregio, denominata "lottizzazione Brandolini", urbanizzata nei primi anni '70 del secolo scorso, per la gran parte costituita da ville e villette mono o bifamiliari, con alcune costruzioni condominiali nella parte centrale. Le unità in oggetto sono ubicate nel condominio denominato "Murialdo 2", prospiciente via De Federici, servite dal vano scala più a nord, che disimpegna due abitazioni per piano (terra primo e secondo), con cantine ed autorimesse all'interrato. L'abitazione, originariamente ubicata al secondo ed ultimo piano, con accesso dal vano scala comune e per il resto attestata sulle murature perimetrali, prevedeva una disposizione classica con ingresso, soggiorno, cucina, ed il disimpegno della zona notte fra le tre camere ed il bagno, verosimilmente sin da subito, in concomitanza con l'edificazione stante l'unicità di impianti e finiture ed alcune tracce documentali reperite presso il



Comune, è stata totalmente trasformata con utilizzo a fini abitativi dell'intero sottotetto condominiale, quale zona notte, collegata con scala in legno al sottostante piano secondo, a sua volta trasformato esclusivamente a zona giorno, opere successivamente sanate con condono edilizio ai sensi della L.47/85.

L'accesso all'abitazione avviene al secondo piano ed immette direttamente in un locale molto ampio, ad uso di ingresso, soggiorno, zona pranzo e che disimpegna la cucina, un locale pluriuso ed un bagno con anti, una scala in legno a due rampe conduce nel sottotetto, ove sono ricavate quattro camere, due bagni e due terrazze. La distribuzione degli spazi risente dell'adattamento ad una progettazione pregressa avente altre finalità, a parere del sottoscritto da reputarsi non ottimale in ragione del basso rapporto fra superfici utili e superfici totali; necessitano alcuni lavori di manutenzione forse anche importanti, specie con riferimento ad infiltrazioni in più punti.

Le finiture, sono quelle originali dell'epoca della costruzione, allora certo di qualità, ora non consone alle aspettative del mercato in un'unità abitativa di sì fatte dimensioni e pretese. Esse constano nella zona giorno di pavimentazione in piastrelle bi-cottura decorate 20x20", 15x15" e forme composite, rivestimento a soffitto nel bagno, serramenti di finestra e porta finestra in "douglas fire" del tipo a monoblocco con vetri di doppio spessore ed avvolgibili in plastica, porte interne tamburate su struttura in legno, piastrelle 10x10" nelle terrazze. Nella zona notte pavimenti in legno sopra posato rispetto a preesistenze, soffitti perlinati, piastrelle smaltate 25x25" nei servizi con sanitari "Ideal Standard serie conca", la pavimentazione dei terrazzi è stata recentemente rifatta con guaine bituminose, prive di rivestimento, serramenti in profili di alluminio anodizzato con struttura non a taglio termico, vetrocamere primordiali. L'impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda anche per uso sanitario, verte su caldaia Ocean modello "Nuvola" di modesta potenza, con funzionamento a gas



naturale, riscaldamento del tipo a termosifone con radiatori. Impianto elettrico è del tipo sottotraccia con frutti BTicino.

Non esistono agli atti certificazioni di conformità degli impianti all'origine ai sensi della L. 46/90, del resto 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 più basse (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 non fruibile ed un eventuale adattamento difficile in termini giuridici ed oneroso in termini economici.

CONSISTENZA

La consistenza catastale dell'abitazione è di 10,5 vani, per l'abitazione e mq 24 per l'autorimessa. Le superficie catastali sono indicate in mq 134 e 24 rispettivamente con esclusione delle aree scoperte.

La superficie totale adibita assomma a mq 200 suddivisi per allocazione fra piano secondo (99 mq), e sottotetto (101 mq), oltre ad autorimessa di mq 24, accessori indiretti per 11 mq (cantina) e terrazze per mq 54.

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 228 ed è determinata dalle superfici lorde delle unità abitative per l'intero, dell'autorimessa per una metà, degli accessori e terrazze per quota di un quarto.

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).



UTILIZZAZIONE PREVISTA

Per l'immobile in oggetto l'utilizzazione è esclusivamente residenziale.

CONFORMITA' URBANISTICA

I lavori per la costruzione del fabbricato ricomprendente le unità immobiliari in oggetto risultano autorizzati dal sindaco del Comune di Oderzo con:

- Licenza per esecuzione lavori edili n.83 (costruzione di condominio ad uso abitazioni e negozi) in data 27.06.1972;
- Variante di Licenza per esecuzione lavori Edili n. 136 del 07.06.1974;
- Licenza n. 45, Variante alla Licenza per esecuzione lavori Edili n. 136 del 07.06.1974, rilasciata in data 25 febbraio 1975;
- Ulteriore variante alla Licenza per esecuzione lavori Edili n. 136 del 07.06.1974, rilasciata in data 17 marzo 1975 con il n. 63;
- Ulteriore variante alla Licenza per esecuzione lavori Edili n. 136 del 07.06.1974, rilasciata in data 24 maggio 1976 con il n. 151;

Per i lavori di cui sopra, constatata la regolare esecuzione dei lavori, risulta rilasciato "Permesso di Agibilità n. 153 del registro certificati", in data 28.05.1976.

In data 30.09.1986 risulta rilasciata, con il n. 55, Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi della L.47/85. Documentazione tutta allegata (sub 6).

Lo stato attuale del bene e dei luoghi sono conformi all'assentito.

DIVISIBILITA' IN QUOTE

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

VINCOLI

Si segnalano servitù di tipo condominiali venutesi a formare in seguito alla vendita frazionata della originaria costruzione.



VALUTAZIONE

Nel comune di Oderzo, in zona residenziale ritenuta di pregio, è unità abitativa con pertinenze, di rilevanti dimensioni, disposta su due piani, in costruzione condominiale vetusta circa 40 anni, agibile ed abitabile con finiture originali, ora non consone alle aspettative del mercato in un' unità abitativa di sì fatte dimensioni e pretese, la distribuzione degli spazi che risente dell'adattamento ad una progettazione progressa avente altre finalità, necessitano alcuni lavori di manutenzione forse anche importanti anche se nel complesso lo stato conservativo e manutentivo può definirsi accettabile.

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, non soddisfi, rispetto al mercato utenti, le esigenze per le quali è, e pur rappresentando, nel suo stato attuale, il più conveniente, il migliore ed unico degli usi possibili si rendono necessari lavori di totale riatto, al fine di renderlo conforme alle aspettative del mercato utenti per immobili residenziali di grandi dimensioni, disposti su più livelli in costruzioni condominiali.

Trovandosi il bene in una fase intermedia di un ciclo di utilizzazione, il sottoscritto ritiene di eseguire la stima attraverso il criterio di trasformazione. Ne consegue che il valore dell'immobile è eguale alla differenza tra il valore di mercato dello stesso trasformato ed il costo di trasformazione. In questo il processo di trasformazione è attività di impresa comportante i relativi rischi, attività dalla quale il soggetto imprenditore si attende un ritorno economico rappresentato dall'utile. Tale processo economico di produzione/trasformazione dovrà verificare l'uguaglianza: Ricavi dalla vendita - costo trasformazione - utile d'impresa = valore attuale del bene, che sarà esplicitato con metodo dello sconto attualizzato dei flussi di cassa.



ELEMENTI OGGETTIVI DELLA VALUTAZIONE

Ai fini dell'analisi estimativa il segmento di mercato cui appartiene l'oggetto di stima viene definito entro i seguenti parametri: abitazioni su più livelli negli ultimi piani di costruzioni condominiali in zone definite di pregio, di nuova o recentissima costruzione, ovvero nel recente totalmente riattati, siti nel comune di Oderzo, capoluogo, in zona urbanizzata al di fuori del centro storico.

I valori reperiti, relativi a trasferimenti recenti di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, non si sono rilevati omogenei, verosimilmente in funzione di una diversa vetustà. Si prende comunque atto che il prezzo medio per appartamenti offerti in vendita nel comune di Oderzo, nel mese di ottobre 2017, è di 1.779 €/mq, in aumento da inizio anno (fonte immobiliare.it). La ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare, ha permesso di selezionare 4 annunci postati negli ultimi mesi, riferentesi ad immobili appartenenti all'identificato segmento di mercato, ubicati non nelle immediate vicinanze ma in posizioni più centrali, con superfici comprese fra m² 150 e 260, per controvalori fra € 290.000 e 380.000, prezzo medio unitario di 1.960 €/m².

Con riferimento alle dimensioni relative all'oggetto di stima e sopra riportate, il costo di totale rinnovo di unità immobiliare in costruzione di tipologia residenziale, sito in Oderzo (TV), rendimento energetico alto, la migliore qualità delle finiture, con interrato agibile ma non abitabile, sottotetto agibile ed abitabile, privo di ascensore, con accessibilità al cantiere molto penalizzante (assenza ascensore, sottotetto non esattamente sovrapposto al secondo piano, solo un fronte senza accesso carraio consente l'utilizzo di impalcature permanenti), che preveda il totale rifacimento delle tramezzature, degli isolanti e coibenti, dei pavimenti e rivestimenti, degli impianti e dei serramenti, è dal sistema applicativo CRESME determinato in € 183.820,93, arrotondato ai fini della presente in € 184.000.



ASSUNZIONI

Si ritiene che il completamento dei lavori possa essere eseguito entro 24 mesi dall'aggiudicazione e che la vendita possa concludersi nei successivi 12 mesi. Si ritiene altresì che la dinamica dei prezzi e dei costi e dei valori di mercato non produrrà variazioni da ora per allora. I costi saranno equamente suddivisi nelle annualità in cui se ne prevede la spesa e considerati posticipati; analogamente i ricavi saranno considerati posticipati.

Si considera il soggetto imprenditore immobiliare puro senza spese generali, perseguente un utile del 10% comprensivo delle imposte sul reddito (valore nella media). Si suppongono oneri della vendita pari al 2% sul venduto (provvigioni passive) ed oneri sui lavori a carico del committente del 10% (8% spese tecniche + oneri amministrativi ed eventuali piccoli imprevisti).

ESPRESSIONE DEI VALORI

Per quanto sopra il sottoscritto identifica: in €/mq 1.800 il valore unitario medio richiesto ed in € 400.000 ($228 \times 1.800 \times (1-2\%) = 402.190$), il valore totale dei presunti ricavi dalla vendita, da computarsi nella terza annualità. Altresì in € 202.000 ($184.000 \times (1 + 10\%) = 202.400$) il globale dei costi da sostenere da computarsi in € 101.000 per ciascuna delle prime due annualità.

Il montante costituito dal capitale e utile previsto è 1,1 (1+10%), consegue:

Valore iniziale (Vi) = $400.000 \times 1,1^{-3} - 101.000 \times 1,1^{-2} - 101.000 \times 1,1 = 125.230,67$, ritenendo l'importo di € 125.000 il più probabile, possibile, valore di mercato.

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 e più in generale ogni onere anche indiretto a carico dell'acquirente, considerato che la progettazione, l'edificazione strutturale e l'aspetto esteriore sono già state eseguite su considerazioni e tecniche imprenditoriali altrui e da sottoporre alla incondizionata approvazione dell'assemblea condominiale, e che ciò potrebbe



rappresentare più che una risibile alea, 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, il sottoscritto perito identifica pertanto in € 95.000 (novantacinquemila) il valore di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto.

Oderzo, 13 novembre 2017

L'esperto stimatore
Geom. Giovanni PARPINELLO





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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

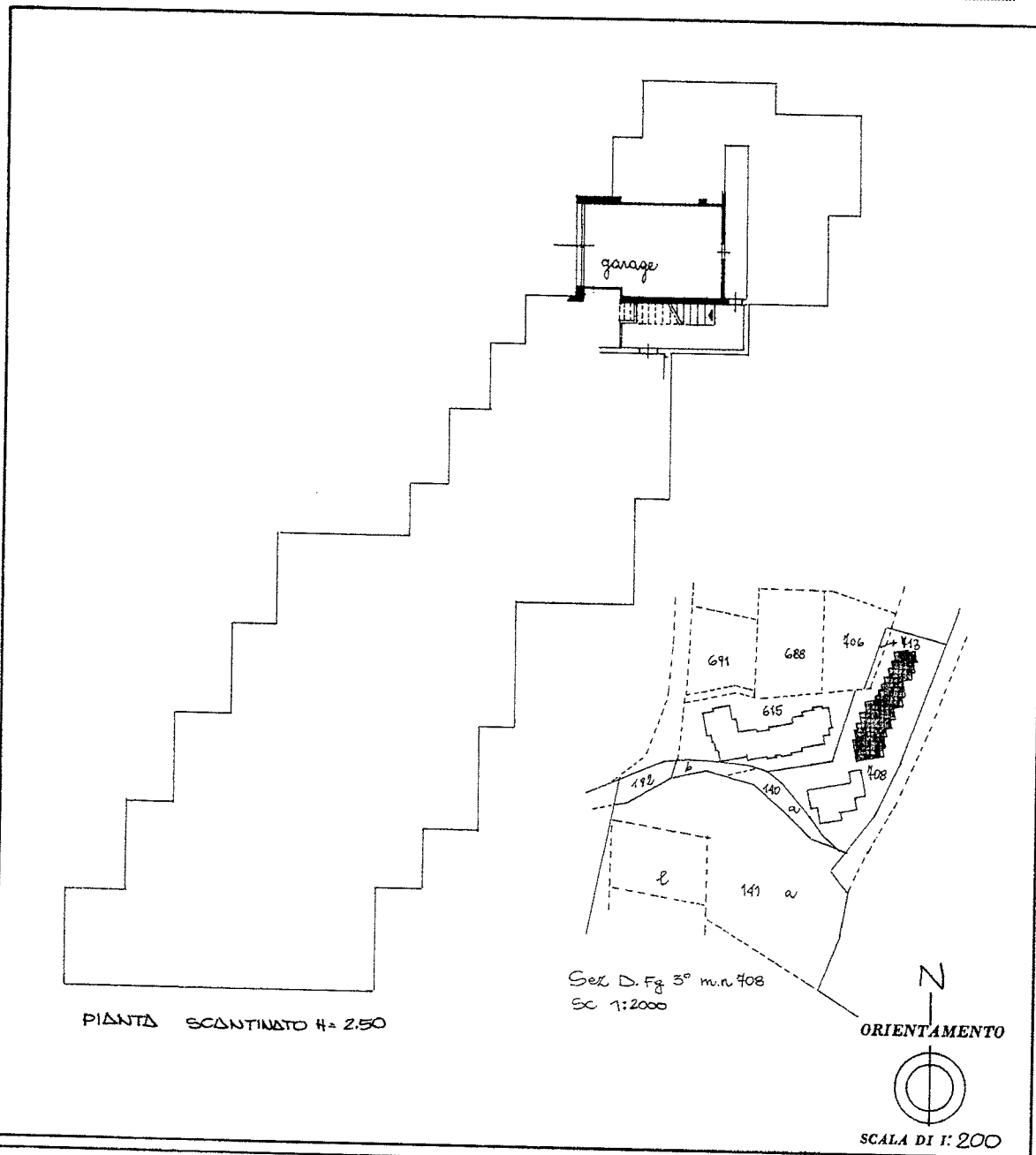
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ODERZO Via Lotizz. BRANDOLINI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 334

0/3/746/3

Compilata dal _____
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 ARCH. G. VENDRAME
 Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
 della Provincia di TREVISO
 DATA 20. 2. 1976
 Firma: *arch. vendrame*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2017 - Comune di ODERZO (3999) - < Sez. Urb. D - Foglio: 3 - Particella: 1455 - Subalterno: 3 > ipatu 01

Mod. A (Nuovo Quadro Edilizio Urbano)

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

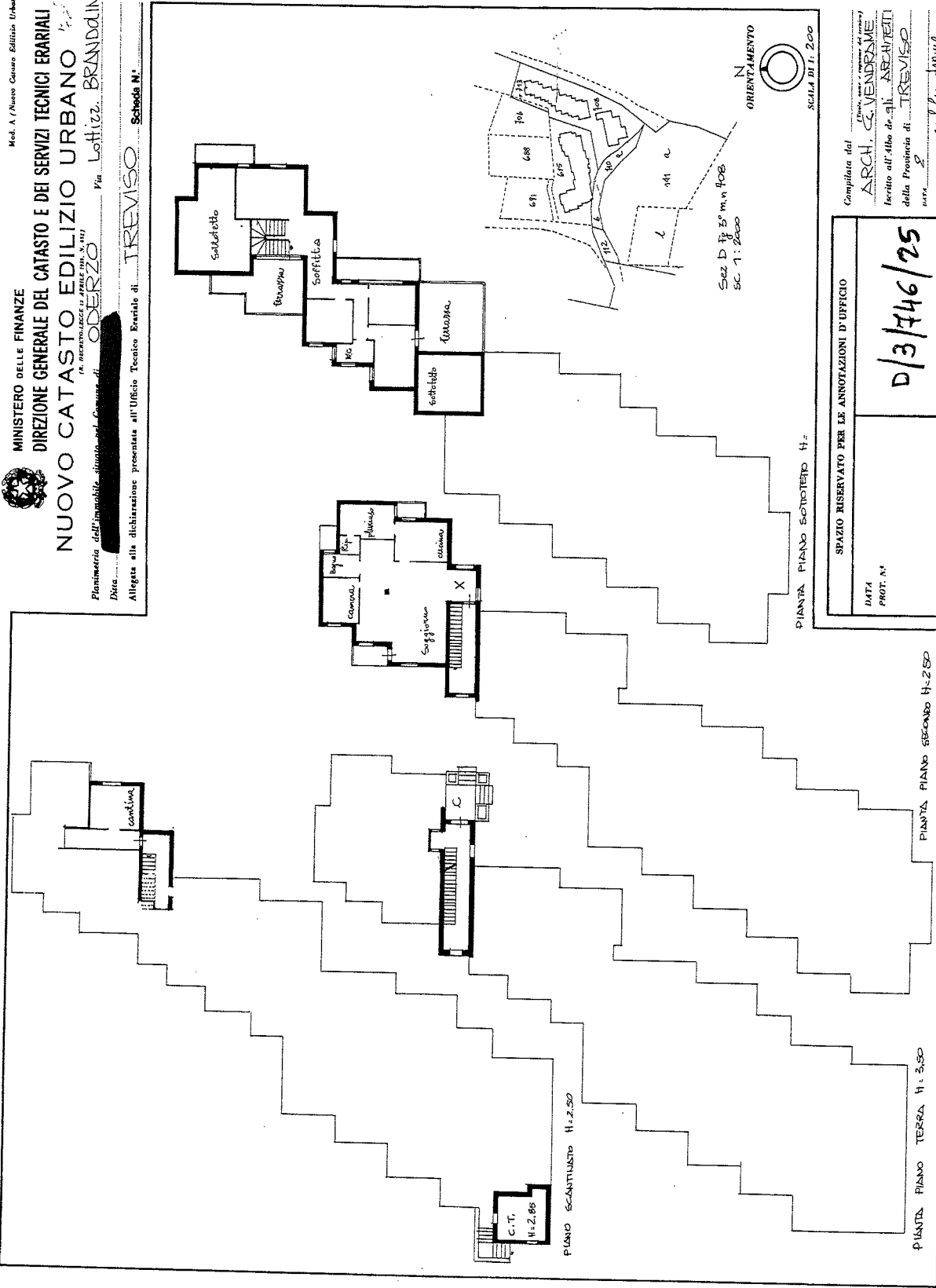
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN ADESIONE ALLE LINEE S. N. 117
 Via. Lotizz. BRINDINI

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **ODERZO**

Ditta: **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esente di **TREVISO** Scheda N. **[REDACTED]**



Compilata dal
ARCH. C. VANDERME
 iscritto all'Albo de. gli ARCHITETTI
 della Provincia di **TREVISO**

DATA **03/746/25**

PROT. N. **[REDACTED]**

ELIOGRAFIA 45 - TREVISO

PIANTA PIANO SOTTOTERRA H=2

PIANTA PIANO SECONDO H=2,50

PIANTA PIANO TERZO H=3,50

SCALA 1:1: 200

ORIENTAMENTO

Sez. D' 55 m. n. 408
 SC. 1: 2000