

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare N. 166/2013 R.G.E.

promossa

da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI**

con l' avv.to Maria Miraglia

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

del Geometra Carlo Cason

PREMESSA

Con comunicazione di cancelleria datata 26/10/2016 veniva trasmessa allo scrivente geometra CARLO CASON, nato a Miane l'08/02/1968, con studio tecnico in Follina Piazza IV Novembre civico 15, Cod. Fisc. CSN CRL 68B08 F190R, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, la nomina ad esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con disposizione del G.E. dott. ANTONELLO FABBRO di comparire innanzi al Cancelliere il giorno 10/11/2016 per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento.

Sono state eseguite presso le Pubbliche Amministrazioni le verifiche del caso direttamente allo sportello o con modalità telematica, laddove possibile, richiedendo la copia dei documenti disponibili ovvero il rilascio di certificati riguardanti lo stato agli atti; i predetti documenti e certificati sono qui allegati e nel proseguo sarà fatto puntuale riferimento, essendo gli stessi di particolare

utilità anche ai fini descrittivi dell'immobile.

Sono stati compiuti accertamenti presso:

- l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e per acquisire i dati catastali ed ipotecari;

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Cordignano per accertare la regolarità edilizio-urbanistica;

- gli Uffici Anagrafe, Tributi e Polizia Municipale del Comune di Cordignano per conoscere eventuali residenti presso l'immobile nonché gli importi di eventuali imposte non versate riconducibili all'immobile pignorato.

Nel corso del sopralluogo del 29.12.2016, effettuato congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, custode nominato, è stato possibile rilevare, anche metricamente, la consistenza e le caratteristiche dell'unità pignorata ed eseguire riprese fotografiche col fine di documentare con adeguata chiarezza, al Signor Giudice, la tipicità dell'oggetto della presente esecuzione.

In tale data l'abitazione era occupata dall'esecutata e dalla sua famiglia.

RELAZIONE DI STIMA

1 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di unico lotto costituito da abitazione unifamiliare al piano terra e primo di proprietà dell'esecutata per l'intero; al fabbricato risulta pertinenziale la circostante area scoperta.

2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile è sito nel Comune di Cordignano, in via Luigi Cadorna civ. 19.

E' direttamente accessibile dalla strada pubblica.

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1 L'immobile oggetto della presente procedura è così allibrato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio - servizi catastali, Ufficio provinciale di Treviso:

Comune di CORDIGNANO

Catasto dei Fabbricati

Sezione B – Foglio 3

particella n. **696** - categoria **A/3** - classe **3[^]** - vani **6,5** – superficie catastale mq

167⁽¹⁾ - R. C. € 386,05 - via Luigi Cadorna – P. T – 1.

⁽¹⁾ totale escluse aree scoperte mq 165

3.2 Intestazione

Per l'intero di proprietà dell'esecutata (vedi documento n. 2).

3.3 Conformità delle planimetrie

In ottemperanza ed in conformità al disposto dell'art. 19 del D.L. 78/2010 è stato verificato che la scheda urbana del m.n. 696 non è conforme allo stato rilevato in seguito a modestissime modifiche interne non incidenti sulla rendita, precisamente: realizzazione di una porzione di tramezza divisoria e chiusura di una porta al piano terra (**documento n.3.2**).

3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni

L'area di sedime del fabbricato pignorato e l'area scoperta sono identificati al C.T. del Comune di Cordignano al foglio 11 con il m.n. 696 (già 223/b), ente urbano di mq. 1070.

(Estratti di mappa vedi documento n. 1)

(Visure vedi documento n. 2 - Planimetria vedi documento n. 3)

4 – CONFINI DEL LOTTO

Confini in mappa del C.T. :

a nord con il mn. 638, ad est con il mn. 695, a sud con strada comunale via Luigi Cadorna e ad ovest con il mn.920.

5 – TITOLI DI PROVENIENZA

L'immobile, come sopra catastalmente individuato, è pervenuto all'esecutata in forza dei seguenti titoli:

1 – quanto alla quota di 5/15 con atto di cessione i diritti a titolo oneroso ai rogiti del notaio Giuseppe DALL'ANTONIA di Vittorio Veneto, rep. n. 36769 del 14/11/1989 registrato a Vittorio Veneto il 04/12/1989 al n.1489 mod. 1V, trascritto a Treviso il 13/12/1989 - Registro Particolare 22792 - Registro Generale 30732 (doc. 8-1);

2 – quanto alla quota di 5/15 : decreto di trasferimento beni immobili, Tribunale di Treviso, Rep. n. 4281 - fall.- del 19/04/1990, trascritto a Treviso il 29/06/1990 - Registro Particolare 12835 - Registro Generale 17218 (doc. 8-2);

3 – quanto alla quota di 5/15 : atto di cessione di diritti a titolo oneroso ai rogiti del notaio Giuseppe DALL'ANTONIA di Vittorio Veneto, Rep. n. 67400 del 19/12/1996, registrato a Vittorio Veneto il 08/01/1997 al n. 49 serie 1V, trascritto a Treviso il 30/12/1996 - Registro Particolare 25088 - Registro Generale 34876 (doc. 8-3).

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E. è qui prodotta la copia dei predetti atti di acquisto, con l'eccezione del decreto del

Tribunale di Treviso, in quanto non già allegati alle note di deposito dell'esecutante.

Non essendo stata reperita la copia del Decreto di trasferimento di cui al precedente punto 2, si riporta nel seguito il tenore del titolo come risultante dalla visura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari:

" TRIBUNALE DI TREVISO

DECRETO DI TRASFERIMENTO

IL GIUDICE DELEGATO al fallimento ..."omissis" ...

visto il verbale d'asta in data 05.02.1990 ..."omissis" ...

TRASFERISCE

alla signora ...(*medesima ditta qui eseguita n.d.r.*) ...la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni,
i seguenti beni immobili
così descritti al catasto:

LOTTO PRIMO (solo per la quota di 1/3 in ditta al fallito: ..."omissis" ...

COMUNE DI CORDIGNANO (TV)

Catasto Terreni – Foglio 3° - Sez. B: Mapp. 223/b di mq.1.070-RDL.107,00

-RAL.32,10, con sopra costruito un fabbricato di due piani e cinque vani, censito

al N.C.E.U. Foglio 3- Sez. B – mapp. 223/B – via Cadorna; ..."omissis" ...

6 – SERVITU'

I titoli notarili di provenienza citati al precedente punto non menzionano alcuna servitù, se non all'art. 3, in entrambi gli atti, con la generica formula di rito:

"I diritti immobiliari sopradescritti vengono trasferiti ed accettati a corpo, nel loro stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, usi, servitù attive e

passive, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli".

Nessuna servitù è menzionata nel decreto di trasferimento del Tribunale di Treviso.

7 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI

7.1 Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare risulta prodotta la documentazione ex art. 567, 2° comma, C.P.C. formata: da un certificato notarile (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 30/07/2013) e un certificato storico per immobile.

Tale documentazione è stata aggiornata con le verifiche eseguite dallo scrivente, mediante consultazione telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio; con l'ispezione ipotecaria eseguita il 29/12/2016 è stato accertato che, a tale data **NON risultano altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, oltre a quelle raccolte nella citata documentazione agli atti (vedasi **documento n. 4**).

7.2 Si segnala che, dagli accertamenti compiuti presso l'ufficio Tributi del Comune di Cordignano, non risultano pendenze in merito ai tributi comunali ICI/IMU/TASI (vedasi **documento n.9**).

7.3 Non è stato possibile accertare se esistano o meno eventuali procedimenti giudiziari sul bene oggetto di consulenza. L'esecutata afferma non esistere alcun provvedimento giudiziario in corso.

8 - DESCRIZIONE DEL BENE

8.1 Il provvedimento de quo ha per oggetto la piena proprietà di un'abitazione unifamiliare al piano terra e primo con scoperto esclusivo, ubicati nella prima periferia del Comune di Cordignano, in via Luigi Cadorna civ. 19.

L'immobile edificato si trova nel mezzo del lotto completamente recintato accessibile direttamente dalla via pubblica.

La zona è tranquilla, di buona qualificazione urbana; nella norma i servizi urbani ed i trasporti. Sufficiente sia il parcheggio pubblico che quello ad uso privato.

L'edificazione del fabbricato è stata autorizzata in data 18/02/1964.

Il fabbricato è strutturalmente costituito da muratura portante, non coibentata, in blocchi di cemento. Le tramezze interne sono laterizie. I solai sono in latero-cemento e la copertura a due falde con manto in tegole. Lo stato di conservazione è mediocre. Il fabbricato, improntato all'economia già in fase costruttiva, necessita di opere di ristrutturazione. Viene riferito che nessuna straordinaria manutenzione è stata eseguita dalla costruzione ad oggi.

Al piano primo è ubicato l'alloggio, direttamente accessibile da una scala esterna. La pavimentazione della zona giorno e del bagno è di piastrelle tipo "marmette" di cemento. Quella delle camere di legno. Le murature interne sono finite ad intonaco e pittura a civile. I locali manifestano umidità sul soffitto, che riferisce l'esecutata, sono conseguenti ad infiltrazioni d'acqua dal tetto.

I serramenti esterni sono doppi, quelli interni in legno con vetro semplice e avvolgibili in legno; quelli esterni in alluminio e vetro semplice. La porta d'ingresso e le porte interne sono di legno tamburato.

Le finiture sono modeste. L'impianto idrico ed elettrico sono funzionanti ma da adeguare. L'impianto di riscaldamento invece non funziona ed i termosifoni presenti sono rovinati e sono afflitti da perdite d'acqua. La caldaia posta al piano

terra funziona a gasolio e serve unicamente per la produzione di acqua calda sanitaria. Il riscaldamento dell'alloggio avviene con una stufa a legna.

Il piano terra risulta quasi completamente al grezzo; l'altezza di ml 2,19 è inferiore a quella prevista, di norma, per gli accessori residenziali. I pavimenti sono di cemento liscio. Nel vano cantina le pareti ed il soffitto sono privi di intonaco, altrove sono intonacati e tinteggiati. Il w.c. non risulta funzionante.

I serramenti sono in legno e vetro semplice, privi di oscuranti, ma dotati di grate di ferro. Il portone di accesso alla legnaia è in alluminio e vetro. Il piano terra ed il piano primo sono collegati da una scala interna, di cemento, ripida, della larghezza appena superiore ai cm 70.

La soffitta non è utilizzabile.

Il fabbricato non è accessibile da persone con ridotta o impedita capacità motoria.

A ridosso del lato nord del fabbricato, al piano terra, è stata costruita una tettoia, in parte chiusa, di ml.7,75x2,40 circa, con pannelli e travi di legno. La copertura appare essere costituita da lastre di "eternit". Lungo il confine nord del lotto vi è un manufatto al grezzo, edificato con mattoni di cemento, già adibito a pollaio (documento n.3.1).

Le costruzioni accessorie inanzi citate risultano prive di titolo abilitativo.

Nello scoperto a ridosso del fabbricato grava una cisterna interrata, in disuso, per lo stoccaggio del gasolio da riscaldamento.

Non è nota la consistenza e la costituzione dell'impianto fognario. L'esecutata riferisce che lo stesso impianto convoglia i reflui in un pozzo perdente.

Si evidenzia che le indagini sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare

riferimento alla struttura del fabbricato e alla qualità del terreni utilizzato quali pertinenze.

Secondo gli standard urbanistici del P.I. vigente la capacità edificatoria residua del lotto e di circa 165 mc.

8.2 Consistenza.

La consistenza immobiliare è indicata con riferimento alla **superficie commerciale** (superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie relativa ai muri di confine), ponderata mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti e ragguagliata secondo la destinazione dei vani, la cui distinta applicazione è più oltre riportata.

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

8.3 Calcolo delle superfici.

8.3.1 Sono di seguito indicate anche le superfici nette per destinazione d'uso e ciò al solo fine di fornire una più concreta descrizione dell'effettiva estensione calpestabile, arrotondata al mq.

Destinazioni coperte	Consistenza in mq
Cantina p. T.	30
dispensa p. T	15
legnaia p-T	19
w.c. p.T	1
caldaia p.T	11
Camera matr.p.1	14
Camera p.1	8
Camera p.1	13

bagno p.1	5
salotto p.1	15
cucina p.1	13
Ingresso/disbrigo p.1	11
terrazza	6
SOMMANO	161

La superficie netta complessiva risulta di mq.161 oltre allo scoperto di mq 966 catastali.

8.3.2 SUPERFICI LORDE COMMERCIALI

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

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. 1	103	1	103,00
terrazza	6	0,25	1,50
Vani accessori p.T	103	0,5	51,50
Sup. comm. complessiva mq.			156,00

La superficie commerciale (o convenzionale) dell'abitazione alla quale verrà applicato il valore unitario di mercato per la determinazione del più probabile valore venale in comune commercio risulta, arrotondata al mq, di **mq. 156**.

L'area scoperta è pari a 967 mq catastali.

9 – DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA'

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia

Privata del Comune di Cordignano col fine di accertare la destinazione di zona e la sussistenza di autorizzazioni amministrative alle opere realizzate.

Il vigente strumento urbanistico P.I. definisce la destinazione di zona "AR1 – Ambito residenziale consolidato" ; Il fabbricato non risulta vincolato.

Per una puntuale lettura delle norme richiamate si rimanda integralmente al documento n. 5 qui allegato.

9.2 CONFORMITA' EDILIZIA (vedasi documento 5-1)

L'ufficio tecnico del Comune di Cordignano ha fornito i seguenti documenti :

- 1) Autorizzazione n. 668/64 del 18/02/1964 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione
- 2) Nulla osta Genio Civile di Treviso prot.1634 del 31/03/1964
- 3) Certificato di abitabilità n.668 del 23/01/1965

9.3 DIFFORMITA' DALL'AUTORIZZATO

Dal confronto dello stato rilevato con i grafici di progetto forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cordignano non sono emerse differenze apprezzabili, ad eccezione per il ricavo di un w.c. al piano terra, già indicato nella planimetria catastale, della costruzione di una tramezza e la chiusura di una porta tra la legnaia e la caldaia.

Risultano due manufatti edificati senza il preventivo rilascio del titolo abilitativo, precisamente: una tettoia uso deposito, della superficie lorda coperta di circa mq.18, eretta a ridosso del lato nord del fabbricato (vedi foto 6 e 7); una tettoia uso pollaio/deposito sul lato nord del lotto, della superficie lorda coperta di circa mq. 10 (vedi foto 8).

Tali opere non appaiono sanabili essendo erette in violazione delle distanze dai confini o per le caratteristiche di precarietà del manufatto, privo di struttura collaudabile.

Il costo delle opere di ripristino e sanatoria, comprese le spese tecniche, salva la sanzione pecuniaria che potrebbe essere rilevata dai competenti Uffici, è stimato in complessivi € 2.500,00.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

Relativamente alle difformità dall'autorizzato di cui è afflitta l'unità immobiliare, ed alle più approfondite verifiche sulla eventuale sanzionabilità/sanabilità delle stese, lo scrivente rileva l'impossibilità pratica di poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e conclusivo sul punto, nel rispetto dell'incarico ricevuto, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete.

D'altronde, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare plausibile intenderlo teso fin tanto a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli Uffici medesimi, è da ribadire, subordinano le proprie manifestazione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

E' pertanto qui puntualizzato che, in ossequio del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi esposto in termini orientativi e previsionali e, particolarmente per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di fornire un quadro di massima d'utilità esclusiva per le finalità peritali.

E' da precisarsi, pertanto, che le indicazioni peritali possono essere soggette a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

9.4 CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato, ma la collocazione dell'unità immobiliare è presumibile tra le peggiori classi energetiche sotto il profilo del risparmio energetico.

9.5 DICHIARAZIONI LEGGE 13/89

Non sono state riscontrate dichiarazioni in relazione al superamento delle barriere architettoniche.

9.6 DOCUMENTAZIONE TECNICA

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente.

10 – DIVISIBILITA'

L' unità immobiliare pignorata non è divisibile.

11 – DISPONIBILITA'

11.1 Stato dei possessi e delle occupazioni.

E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che il fabbricato in oggetto è attualmente occupato [REDACTED], come risulta dalla dichiarazione dell'ufficio anagrafe del Comune di Cordignano allegata (vedasi documento n. 7-1). Nessuna comunicazione è giunta dall'Ufficio di Polizia Municipale con riguardo alle informazioni richieste (vedasi documento n.

7-2).

11.2 Non risultano, dagli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, contratti di locazione e/o di comodato registrati a nome dell'esecutato per l'unità pignorata (vedasi documento n. 6).

12 - STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

Si deve tuttavia precisare che la tipologia immobiliare in oggetto, pur classificabile in segmenti di mercato riscontrabili nella zona d'appartenenza, presenta caratteristiche peculiari tali da rendere assai difficoltosa ed incerta l'applicazione di metodi di confronto analitici, mancando comparabili significativi ed aggiornati. E' risultato possibile, tuttavia, far ricorso a metodi sintetici comparativi applicando valori unitari medi, sia a diretta personale conoscenza sia direttamente reperiti dagli operatori immobiliari della zona. Gli elementi attinti dalle indagini innanzi esposte al fine di raffrontare il bene da stimare con quelli di valore cognito, mediante opportune scale di merito, sono sufficienti per la formulazione del giudizio.

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

Tale raffronto viene sintetizzato nel valore del parametro mq. lordo, che è espressione di tutte le considerazioni come dette in precedenza, dato dalla diretta conoscenza del mercato immobiliare locale confortata da indagini svolte presso professionisti ed operatori immobiliari della zona.

Alla luce delle fonti bibliografiche che si riconducono a indagini di mercato svolte da istituti di ricerca e osservatori del mercato immobiliare, si profila un mercato immobiliare congestionato, variato nel tradizionale rapporto tra valore e reddito capitale, i cui apici caratterizzati dalle contrattazioni dei primi anni duemila non sono ipotizzabili neppure a medio termine.

Dopo la precedente breve premessa il valore venale dell'immobile in oggetto viene così definito dallo scrivente esperto stimatore:

Superficie commerciale abitazione ed accessori esclusivi mq	156
Valore unitario a mq	€ 500,00
valore abitazione	€ 78.000,00
Superficie catastale dello scoperto mq	967
Valore unitario a mq	€ 25,00
valore scoperto	€ 24.175,00
cubatura residua mc	165
cubatura residua valore unitario a mc	€ 50,00
valore cubatura residua	€ 8.250,00
Sommano complessivamente	€ 110.425,00
Costi di ripristino opere abusive	-€ 2.500,00
Totale	€ 107.925,00

Valore immobiliare, dell'abitazione e dell'area scoperta (€ 78.000,00 + € 32.425,00), detratti gli oneri di ripristino, stimato per leggero eccesso, in € 108.000,00 (diconsi euro centottomila/00).

13 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione, delle finiture e della necessità di interventi edilizi, tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, anche considerata l'abbondanza sul mercato di beni analoghi, si ritiene congruo valutare il valore per la vendita forzata in misura pari al 85% del valore in comune commercio.

€ 110.425,00 x 0,85 = € 93.861,25

costi in detrazione -€ 2.500,00

sommano € 91.361,25

che si arrotondano per leggero difetto ad € 91.000,00 (diconsi euro novantaunomila/00).

14 - ELENCO ALLEGATI

1 - estratto di mappa

2 - visure catastali

3 - planimetrie catastali ed elaborati di rilievo

4 - Ispezione ipotecaria

5 - Estratto strumento pianificazione urbanistica e titoli edilizi abilitativi

6 - Comunicazione Agenzia Entrate

7 - Comunicazione Ufficio Anagrafe e Polizia Locale del Comune di Cordignano

8 - Titoli di provenienza

9 - Comunicazione ufficio Tributi del Comune di Cordignano

10 - Documentazione fotografica

11 - Attestazione di invio alle parti
