

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 180/14

Giudice delle Esecuzioni Dott. ANTONELLO FABBRO

Esecuzione promossa da:

BANCA POPOLARE DI CIVIDALE

SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Con Avv.ti Simonetta Forti e Stefania Muggioli

con l'intervento di

L'AMBIENTE S.R.L.

Con Avv. Nicola Chiesura e Marco Chiesura

HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A.

Con Avv. Franco Zorzan

VOLKSBANK – BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE

SOCIETA' PER AZIONI

Con Avv. Gianni Solinas

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 29 giugno 2017, dal G.E. Dott. Antonello Fabbro del Tribunale di Treviso, nella Esecuzione Immobiliare promossa da: BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.A.R.L. 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 10 ottobre 2017.

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

INDICE

VERIFICA DOCUMENTAZIONE	PAGINA	3
DESCRIZIONE DEI BENI	PAGINA	3-7
CONFORMITA' DATI	PAGINA	8
CONFORMITA' CATASTALE	PAGINA	8
UTILIZZAZIONE PREVISTA	PAGINA	8
CONFORMITA' URBANISTICA	PAGINA	8
DIVISIBILITA' QUOTE	PAGINA	9
VINCOLI	PAGINA	9
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 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 29.11.2017;

Si è provveduto ottenere copia conforme atto di provenienza in capo all'esecutata dei beni oggetto di pignoramento: conferimento nel capitale sociale di cui verbale di assemblea straordinaria del 29.12.2010 repertorio 75426 notaio dott. Paolo Talice, registrato a Treviso 04.01.2011 al n. 365 serie 1T e trascritto a Treviso 05.01.2011 ai n.ri 423/268, che si allega (sub. 3); inoltre si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi telematici all'Agenzia delle Entrate, le visure del Catasto Terreni e Fabbricati, la mappa catastale, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico, 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.

Si allega (sub 5) visura camerale in capo alla società esecutata, quale estratto dal Registro delle Imprese in data 17.07.2017.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso ai luoghi è avvenuto, previa comunicazione alle parti, nella mattinata del giorno 10.10.2017 u.s. unitamente a collaboratore di studio, alla presenza del conduttore e ad incaricato del Custode (dott. David Moro).

3



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 11, particella 190:

- Sub 8, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 939,95;
- Sub 33, categoria C/6, classe 6, consistenza 33 mq, rendita €131,23.

Essi trovano altresì riscontro, infra altri, presso il medesimo Dipartimento, Catasto Terreni, con Comune di Oderzo, foglio 23, mappale 190 ente urbano di totali ha 0.20.47.

Precisandosi che i sopradescritti identificano una unità ad uso abitativo su tre livelli ed una autorimessa all'interrato di compendio immobiliare ad uso residenziale e commerciale, accessori relativi, siti in Oderzo, centro storico del capoluogo, Calle Eno Bellis civico 6. L'intero compendio, costituito dai mappali 190 e 189, nella mappa del Catasto terreni, è posto fra confini costituiti da Viabilità Pubblica a nord ed a sud, mappali 196 e 193 ad est, mappali 184, 188, 1907, 185, 1905 e 1904 ad ovest; l'autorimessa al primo piano sotto strada confina, da nord in senso orario, con subalterno 34, con muro perimetrale, con subalterno 38 e subalterno 40 (b.c.n.c.); l'abitazione confina: al piano terra da nord in senso orario con subalterni 2 (b.c.n.c.), con mappale 196, con subalterni 7 e 1, con subalterno 36 (b.c.n.c.); ai piani 1 e 2 con subalterno 15 ad ovest, muro perimetrale gli altri lati.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato in un più vasto compendio immobiliare, denominato condominio "Borgo Maggiore" sito nel centro storico del capoluogo del comune di Oderzo, ricompreso fra via Umberto I° a sud e viabilità pubblica lungo il fiume Monticano a nord, oggetto di Piano di Recupero con ristrutturazione, restauro e nuova costruzione di fabbricato uso abitazioni, uffici e negozi, eseguita nei primi anni '90 del secolo scorso. L'intervento ha



previsto il restauro dei fabbricati storici attestati sul fronte sud, e nuove costruzioni sul retro, le strade a nord ed a sud sono collegate con percorsi pedonali ove sono ubicati dei negozi e gli accessi ai soprastanti uffici ed abitazioni; le porzioni immobiliari di che trattasi appartiene alla parte edificata ex novo, con vetustà complessiva di 25 anni.

L'unità immobiliare ad uso abitazione si sviluppa su tre livelli: terra, primo piano e sottotetto, mentre l'autorimessa trova posto al primo piano sotto strada.

L'accesso all'abitazione avviene al piano terra, da un sottoportico pedonale ad uso pubblico, immette direttamente nel locale entrata di circa 25 m², con affaccio su uno spazio scoperto, lastricato, di pari superficie; al primo piano la parte giorno con cucina abitabile, ampio soggiorno suddiviso in due zone, un bagno con anti, due piccole terrazze; nel sottotetto due camere, due bagni, un locale guardaroba e una terrazza a pozzo.

I tre livelli dell'abitazione sono fra loro collegati da una scala avente struttura in calcestruzzo, con rivestimento in legno lucido di essenza scura per alzata e pedata, il primo ed il secondo piano hanno identica pianta, regolare, a forma di trapezio rettangolo, i locali sono di generose dimensioni, ben disposti e convenientemente esposti, con aspetto arioso e 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 generalmente in legno lucido di essenza scura, con listelli in formato 5x25" a correre; piastrelle in marmo per l'entrata al piano terra, gres 30x30" a posa normale per la cucina, nei bagni pavimenti e rivestimenti in tozzetti 10x10" della "Cotto Veneto", sanitari Ideal Standard serie "Conca", porte interne in rovere con specchiature cieche, serramenti di finestra e portafinestra in abete tinto di essenza scura, comandi di apertura tipo "cremonese", vetrocamere fissate con fascette fermavetro, zanzariere, scuri in legno con apertura a libro. Nel sottotetto



copertura tipo mansarda con perline in legno e struttura lignea a vista, finestre a soffitto tipo “velux” per le camere ed un bagno; davanzali e soglie in pietra naturale, intonaci a base cementizia del tipo a civile e tinteggiatura.

Il garage è ubicato al piano interrato, accessibile a mezzo rampa condominiale direttamente da viabilità pubblica, ha dimensioni bastevoli per il ricovero di due autovetture, dotato di comandi da remoto sia per accesso allo spazio di manovra condominiale che all’unità autorimessa.

L’impianto di riscaldamento, con produzione di acqua calda anche per uso sanitario, autonomo con funzionamento a gas naturale, del tipo a termosifone con radiatori in acciaio; condizionamento “Emerson” con macchina esterna sul tetto; impianto elettrico è del tipo sottotraccia con frutti BTicino.

Non esistono agli atti certificazioni di conformità degli impianti all’origine in quanto l’edificazione iniziata anteriormente alla promulgazione della L. 46/90.

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 peggiori (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 al titolo abilitativo, ad un sommario esame eseguito dal sottoscritto perito, la costruzione è da ritenersi non fruibile ed un eventuale adattamento oneroso in termini economici.

CONSISTENZA

La consistenza catastale dell'abitazione è di 7 vani, per l'abitazione e mq 33 per l'autorimessa. Le superficie catastali sono indicate in mq 194 e 37 rispettivamente con esclusione delle aree scoperte.

La superficie totale adibita assomma a mq 196 suddivisi per allocazione fra piano terra (26 mq), primo piano (88 mq) e sottotetto (82 mq), oltre a terrazze per complessivi mq 30.

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 222 ed è determinata dalle superfici lorde delle unità abitative per l'intero, dell'autorimessa per quota di una metà, delle 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. 6).

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 dal sindaco del Comune di Oderzo:

- con Concessione Edilizia 57/88 prot. 10544/87 rilasciata in data 08.09.1988 per “la ristrutturazione il restauro e nuova costruzione di fabbricati uso abitazioni, uffici e negozi – opere di urbanizzazione di cui al piano di Recupero n° 3”;
- con Concessione Edilizia 552 del 24.07.1990 “Variante alla Concessione 57/88;
- con Concessione Edilizia 791 del 18.10.1990 “Variante alla Concessione 57/88;
- con Concessione Edilizia protocollo 189999 del 20.11.1990 “Variante alla Concessione 57/88;

Per i lavori di cui sopra, constatata la regolare esecuzione risulta rilasciata dichiarazione di abitabilità, in data 30.03.1992. Documentazione tutta allegata (sub 7). 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

L'immobile è condotto dal soggetto di cui certificazione anagrafica allegata (sub 8), con contratto di locazione ultra novennale registrato a Treviso il 02 gennaio 2012, autenticato nelle firme dal notaio dottor Paolo Talice con repertorio 77.715 in data 29.12.2011 ed allegato (sub 9)

Si segnalano vincoli di tipo condominiale e derivanti dalla vendita frazionata dell'edificio.

VALUTAZIONE

Nel centro storico del capoluogo del comune di Oderzo, posizione di pregio, è abitazione di generose dimensioni su tre livelli con doppia autorimessa all'interrato, vetustà circa un quarto di secolo, in ottimo stato manutentivo e conservativo, impiantistica non certificata, dotazioni e finiture rispondenti alle attuali esigenze 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/appartamenti in

9



Oderzo zone centrali di pregio, di superficie medio-grande, in ottimo stato conservativo e manutentivo.

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 siano offerti in vendita sulla piazza due immobili con definizione di “appartamento/attico centralissimo in ottimo stato”, di superficie di 120 e 130 mq, per controvalori di € 250.000 e 280.000, comportanti un prezzo di €/mq 2.083 e 2.153 rispettivamente (valore medio 2.118 €/mq). Nella medesima ricerca si è verificato che al momento sono altresì offerti in vendita tre abitazioni con definizione di “appartamento/attico centralissimo nuovo” aventi superficie di 150, 170 e 220 mq, per controvalori di € 380.000, 440.000 e 545.000 rispettivamente, comportanti prezzi di €/mq 2.533, 2.588 e 2.477 (valore medio 2.527 €/mq); applicando a tali prezzi del nuovo il coefficiente di vetustà introdotto con la L. 392/78 (1% per ogni anno oltre il quinto), si perviene ad un valore a nuovo deprezzato di 2.022 €/mq. Considerati i valori di riferimento espressi dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre 2017 relativamente ad immobili residenziali in zona centrale pregiata del comune di Oderzo, in ottimo stato manutentivo, indicati fra 1.950 e 2.150 €/mq.

ESPRESSIONE DEI VALORI

Preso atto di quanto sopra il sottoscritto identifica, in € 2.050/mq, il valore unitario marginale per l’oggetto di stima, ottenendo un controvalore totale di € 455.000,00 ($222 \times 2.050 = 455.100$), ritenuto medio di mercato raffrontato all’offerta.



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, 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 21,6% (fonte idealista.it, riferimento ottobre 2017) il sottoscritto perito identifica pertanto in € 350.000 ($445.000 \times (1-21,6\%) = 348.880$), il valore di libero mercato, alla data odierna, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto liberi da contratti locativi.

Nel caso di specie l'immobile è locato sino al 31.12.2031 ad un canone annuo attualmente di € 10.000 annui con titolo opponibile alla procedura, ed il mercato dei possibili aggiudicatari è rappresentato dagli investitori piuttosto che dai diretti utilizzatori.

Si rileva che il valore delle locazioni per immobili in Oderzo, zona centrale, è compreso fra € 6,5 e 9,5/mq x mese (fonte O.M.I. 1° semestre 2017) e fra € 6,68 e 9,71 €/mq x mese (fonte immobiliare.it in relazione a novembre 2017); assunto in ragione della posizione di pregio in € 9/mq x mese il valore locativo è determinato in € 24.000 ($222 \times 9 \times 12 = 23.976$), che consente una rendita annua lorda pari al 6,86% ($24.000/350.000 = 0,06857$).

Nel caso di specie il rapporto fra il valore locativo reale e quello stabilito dal mercato è quindi pari a 0,4166 ($10.000/24.000$), rapporto che è pari allo scostamento fra il valore dell'oggetto di stima ed il valore di mercato.



Si perviene pertanto ad un valore di libero mercato, alla data odierna e con i vincoli locativi esistenti, di € 145.000 ($350.000 \times 0,4166 = 145.810$), ciò in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), che consente un rendimento annuo lordo del 6,89% ($10.000/145.000 = 0,0689$) alla pari del mercato immobiliare in Oderzo, zone centrali di pregio,

Oderzo, 06 dicembre 2017

L'esperto stimatore
Geom. Giovanni P ARPINELLO

