

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare n° 731/2014

Giudice delle Esecuzioni Dott. FRANCESCA VORTALI

Esecuzione promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Con Avv.to Mario Battistella

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 06 novembre 2017, dal G.E. Dott. Francesca Vortali del Tribunale di Treviso, nella Esecuzione Immobiliare promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA 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 sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente E.I. effettuato in data 14 marzo 2018.

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	3-8
CONFORMITA' DATI	PAGINA	8
CONFORMITA' CATASTALE	PAGINA	8
UTILIZZAZIONE PREVISTA	PAGINA	8
CONFORMITA' URBANISTICA	PAGINA	9-10
DIVISIBILITA' QUOTE	PAGINA	10
VINCOLI	PAGINA	10
VALUTAZIONE	PAGINA	10-13



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 05 gennaio 2015, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che, per completezza della presente, si allegano (sub 2) unitamente ad ispezione ipotecaria di aggiornamento sino al 02.05.2018. Si è provveduto ottenere copia atto di provenienza in capo all'esecutato dei beni oggetto di pignoramento: compravendita in data 07 luglio 2010, repertorio 88694 notaio dott. Pietro Pellizzari che si allega (sub. 3); inoltre si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi telematici all'Agenzia delle Entrate, le visure di terreni e fabbricati, la mappa catastale e la planimetrie catastale, che si allegano (sub 4).

Trattandosi di compendio allibrato al Catasto Urbano, avente superficie inferiore a 5.000 m², 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 14 marzo u.s. unitamente a collaboratore di studio, alla presenza del custode dott. Gianni Pretto e dell'esecutato.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile pignorato è così catastalmente identificato presso l'Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio Urbano, Comune di Cessalto, Sezione urbana A, Foglio 7:

-mappale 168, subalterno 2, categoria A/3, classe 2[^], vani 3,5, rendita € 155,91.



Esso trova altresì riscontro, infra altri, presso il medesimo dipartimento, Catasto Terreni con Comune di Cessalto, foglio 7, mappale 168, Ente Urbano di ha 0.08.48.

Trattasi di compendio derivante da frazionamento di precedente costruzione rurale ad uso abitazione unifamiliare. Il bene staggito è una unità abitativa al pianterreno, composto di tre locali e servizio, con diritto per la quota di $\frac{1}{2}$ alle parti comuni del fabbricato, quali indicate all'art. 1117 e seguenti del C.C. e del mappale 168 subalterno 1, area scoperta di mq 768, b.c.n.c., comune ai subalterni 2 e 3.

Il tutto è parte del più vasto mappale 168 esteso m² 848, nella mappa del Catasto Terreni delimitato e ricompreso fra la viabilità vicinale di accesso (via Ugo Foscolo), il mappale 1041 stesso foglio e la sede dell'autostrada A4.

DESCRIZIONE

Il compendio ove sono allocate le unità immobiliari oggetto della presente è sito nel comune di Cessalto, dal cui capoluogo dista circa un chilometro, formalmente ubicato nel territorio della frazione di Santa Maria di Campagna il cui abitato dista alcune centinaia di metri. La posizione, un tempo di aperta campagna, è venuta a trovarsi ad immediato ridosso dell'autostrada A4, in posizione isolata rispetto al residuo contesto urbano, tuttora priva di standard urbanistici, il che, unitamente ad uno stato di incuria e disordine, alla modestia della costruzione ed alla sua ubicazione, conferisce al tutto un aspetto infelice.

L'accesso avviene dalla strada Pubblica (via Ugo Foscolo), vicinale di vecchio impianto il cui tracciato è stato profondamente influenzato e modificato dalla realizzazioni autostradali, è ora una stradina senza sbocco della lunghezza di alcune centinaia di metri, che si diparte dalla rampa del sopra passo autostradale della S.P. 54 (via Dante), con fondo in asfalto e larghezza di circa 4 metri, per uso di alcune abitazioni e del personale di servizio all'area "Calstorta nord" sull'autostrada A4. La costruzione originaria, una modesta abitazione rurale di



tipo unifamiliare con disposizione delle stanze in linea ed ampliamento al piano terra sul retro, verosimilmente edificata nel periodo fra le due guerre mondiali, è stata oggetto, nei primi anni di questo secolo, di un progetto di suddivisione in due unità abitative, che hanno totalmente stravolto i concetti costruttivi e funzionali del preesistente fabbricato. La divisione è stata ottenuta realizzando una rampa di scale in un locale già ad uso rimessa nella porzione est delle preesistenze, realizzando due abitazioni, una per piano, ciascuna di tre locali ed un servizio e priva di ogni altro accessorio. L'area esterna è ora in gran parte ricoperta da gettata in cemento, per il residuo in stato di abbandono, verosimili problematiche legate allo scolo delle acque.

La costruzione è stata ampiamente rimaneggiata, sia dal punto di vista distributivo che funzionale, con interventi complessivamente minimali, la struttura portante è costituita dalle preesistenti murature, alcune delle quali in foglio, forse di elementi forati; strutture orizzontali in latero-cemento, tetto "a padiglione" con manto di copertura su struttura in legno, privo di isolamento, sul fronte sud è stato realizzato un portico, non assentito, costituito da misera struttura lignea e pavimentazione in cemento grezzo. Le stanze sono comunicanti e fra loro impegnate, da una di queste si accede al servizio, preceduto da un antibagno. Appare la necessità di più di qualche intervento manutentivo, sia in riguardo all'unità immobiliare che alle parti e strutture comuni, anche corposi in termini economici. I locali sono di buone dimensioni, le altezze interpiano non sono conformi alle previsioni degli attuali regolamenti attuativi.

Le finiture sono molto modeste, economiche all'epoca anche in relazione al periodo in cui sono state realizzate, forse funzionali all'utilizzo cui erano destinate, ora, considerate le odierne aspettative del mercato consumatori in termini estetici, tipologici ed impiantistici, da definirsi obsolete, non accettabili per alcune tipologie utenti, complice anche uno stato manutentivo e conservativo



molto carente secondo lo standard usuale presso la popolazione autoctona. Esse constano di pavimentazione in piastrelle 20x20” in tutte le stanze; porte interne in legno con finitura a smalto; davanzali in graniglia; battiscopa in legno ramino tinto; intonaci a base cementizia frattazzata, con tinteggiatura a tempera malamente eseguita.

L’impianto di riscaldamento, originariamente del tipo “a termosifone” con produzione di acqua calda per circuito di riscaldamento ed uso sanitario, caldaia verosimilmente con funzionamento a gasolio e radiatori in acciaio, è stato abbandonato. Alla necessità del riscaldamento sopperiscono stufe a legna, ciascuna con una propria canna fumaria non certo a norma, che raggiunge l’esterno e la copertura in legno con soluzioni tanto ardite quanto pericolose; nulla è previsto in riguardo ad acqua calda sanitaria. Allo stato attuale la caldaia, sita nel bagno, è ridotta ad una carcassa e deve essere smaltita; la cisterna interrata, già contenente gasolio, la cui ubicazione non ha potuto essere determinata, dovrà molto verosimilmente essere bonificata, successivamente estratta e smaltita.

L’impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchi “BTicino” serie “Magic”, agli atti del comune la dichiarazione di conformità ai sensi della L. 46/90 allora vigente.

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 dichiaratamente 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 di Qualificazione, Certificazione o Prestazione Energetica qualsiasi. Considerati comunque la consistenza e la 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 molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si suppone, quindi che il bene appartenga di gran lunga alla classe peggiore (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, poi modificato con titolo successivo a tale data, pertanto, nello specifico, corre obbligo del rispetto dei requisiti di cui al D.P.C.M. 05.12.1997, per il che, apparentemente, non sono stati eseguiti interventi. 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 carenti.

In riguardo al disposto di cui alla L. 13/89, successive modificazioni ed integrazioni, recante disposizioni circa il superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti recanti abilità diverse, la costruzione è da ritenersi non fruibile, per carenza dimensionale dei fori porta nelle murature portanti.

CONSISTENZA

La consistenza catastale dell'abitazione è di 3,5 vani e la sua superficie catastale è indicata in mq 67 escluse le aree scoperte. L'unità immobiliare ad uso abitazione ha superficie lorda adibita di mq 71,34 e scoperto comune di mq 768 (catastali). La superficie lorda convenzionale vendibile riferita all'unità residenziale, determinata così come convenzionalmente in uso, in loco, in sede di trasferimento a titolo oneroso, assomma complessivamente a mq 96,80 ed è data dalle superfici lorde: dell'unità abitativa per l'intero, dello scoperto in uso



condominiale per 1/15 e per la quota millesimale di proprietà, non considerando il portico eretto sulla proprietà comune.

CONFORMITA' DATI.

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

CONFORMITA' CATASTALE

Non esiste precisa identità fra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale.

In riguardo all'abitazione (subalterno 2) la variazione consiste in un ingrandimento della cucina a discapito dell'antibagno; dalle norme vigenti in materia catastale si desume che le difformità più lievi non compromettono affatto la "conformità" allo stato di fatto e che quindi tale "conformità" deve essere esclusa solo in presenza di variazioni che incidano sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe, ossia sulle "situazioni" dalle quali dipende la rendita catastale. Per quanto sopra si rende attestazione di sostanziale conformità ai sensi art 19, comma 14, L. 122/2010, che si allega (sub. 5).

Sull'area scoperta comune (subalterno 1), in diritto al bene staggito per la quota di $\frac{1}{2}$, per il residuo attribuito al subalterno 3 di altra proprietà, risulta edificato un portico con struttura lignea, ad immediato ridosso della costruzione, che non risulta introdotto né in mappa né a partita.

UTILIZZAZIONE PREVISTA

Per l'immobile oggetto della presente è ammessa l'utilizzazione quale residenza od attività correlata alla residenza.



CONFORMITA' URBANISTICA

La costruzione comprendente le unità immobiliari di che trattasi è compresa in zona agricola entro fascia di rispetto autostradale. Risulta edificata in epoca antecedente al 01.09.1967. Successivamente sono intervenuti lavori per: “modifiche interne e divisione in due unità immobiliari” autorizzati a mezzo permesso di costruire prot. 2.797/2003, n°03/3213 in data 10 settembre 2003; relativa abitabilità rilasciata il 12 dicembre 2003; documentazione relativa allegata (sub 6).

Eseguito controllo di conformità edilizia circa lo stato dei luoghi rispetto ai disegni approvati ed ai permessi rilasciati, in relazione al bene staggito si sono rilevate difformità nelle partizione interna, non è stata riscontrata variazione rispetto ai dati progettuali ed assentiti della superficie, del volume, delle altezze, delle distanze, delle sagome ed in genere dei parametri urbanistici tutti; le piccole difformità nel posizionamento di alcune tramezzature, quindi nella definizione dimensionale di alcuni locali, sono da considerarsi difformità parziale. L'intervento di modesta difformità realizzato, risulta conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sia all'attuale, è quindi possibile ottenere la sanatoria per le opere eseguite. Lo svolgimento della pratica prevede: istanza di sanatoria corroborata da relativi elaborati grafici, versamento dei relativi oneri e degli immancabili balzelli accessori (diritti di segreteria, spese istruttoria pratica, bollo), denuncia di variazione per le unità urbane (nuovo accatastamento) con versamento dei diritti erariali, ritiro del titolo abilitativo, il tutto con spesa prevista di € 2.500, compresa IVA e CP.

E' stata rilevata, ad immediato ridosso della costruzione, l'esistenza di un portico con misera struttura lignea, in fatto pertinenza del bene staggito, ma in diritto proprietà anche di terzi in quanto edificato sulla proprietà comune. Tale ampliamento, non assentito e per il quale non sono stati reperiti presso il comune



atti od autorizzazioni di qualunque natura, risulterebbe conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sia all'attuale, è sarebbe quindi tecnicamente possibile ottenere la sanatoria per le opere eseguite, pratica non economicamente conveniente data la pochezza dimensionale e qualitativa dell'abuso. Se ne prevede quindi la demolizione, del resto con spesa irrisoria, demandando una eventuale costruzione o ricostruzione in ampliamento alla preventiva acquisizione dell'area di sedime.

DIVISIBILITA' IN QUOTE

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

VINCOLI

L'unità immobiliare risulta occupata dai soggetti di cui alla allegata scheda anagrafica (sub 7).

Si riconoscono vincoli di natura condominiale in seguito alla vendita frazionata di parti di un originario unico edificio.

Sull'area comune esiste costruzione non assentita.

VALUTAZIONE

Nel comune di Cessalto, zona agricola ed entro fascia di rispetto autostradale, è unità abitativa parte di una più ampia originaria modesta abitazione rurale, con impiantistica certificata in origine, agibile ed abitabile, dotazioni, finiture, stato manutentivo e conservativo decisamente carenti, non dotata di acqua calda sanitaria.

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, quantomeno rispetto alla fascia meno abbiente del mercato utenti, le esigenze per le quali è stato realizzato e che, nel suo stato attuale, possa rappresentare per alcuni il più conveniente ed il migliore degli usi possibili, per altri l'opportunità di un investimento a basso costo. 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 di almeno tre stanze, isolate o in piccole costruzioni, non nuovi o recenti né ristrutturati, in accettabile stato, con insufficienti dotazioni, agibili, siti nel comune di Cessalto o limitrofi, in zona agricola, comunque priva di standard primario.

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 diverso stato d'uso, di ristrutturazioni più o meno accurate eseguite in tempi più o meno recenti in zone variamente servite e diverso contesto urbano. La relativa ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare, non ha permesso di selezionare annunci postati recentemente, riferentesi ad immobili appartenenti a tale segmento di mercato e situati nelle immediate vicinanze dell'oggetto di stima.

Si prende comunque atto che il prezzo medio per abitazioni offerte in vendita nel comune di Cessalto, nel mese di aprile 2018 è di 1.202 €/mq (fonte immobiliare.it). I valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2017, relativamente ad immobili di tipologia residenziale siti in zona R1 extraurbana – case sparse del comune di Cessalto, oscillano fra 730 e 880 €/mq per abitazioni in stato conservativo ottimo.

METODOLOGIA DI STIMA

Al momento è quindi inesistente un mercato per fabbricati, non propriamente rispondenti nelle dotazioni alle aspettative generalmente richieste dal mercato



utenti in termini estetici, funzionali ed impiantistici, che un tempo era prerogativa della fascia meno abbiente della popolazione, cui nei fatti è ora precluso l'accesso al credito.

L'oggetto di stima ha comunque una sua potenzialità per quanto residua, potenzialità che rappresenta comunque un valore su cui poter implementare delle trasformazioni, valore destinato a crescere con l'affermarsi, di nuove norme tese a limitare ulteriore consumo del suolo.

Preso atto di quanto sopra si procede alla determinazione del valore di trasformazione, che sarà dato dal valore del trasformato al netto del costo di trasformazione.

Con riferimento alle dimensioni relative all'oggetto di stima e sopra riportate, il costo di totale ristrutturazione di un fabbricato di tipologia residenziale bifamiliare, sito in Cessalto (TV), con strutture in muratura di due piani, rendimento energetico basso, economica qualità delle finiture, privo di interrato, ed ascensore e sottotetto, con normale accessibilità al cantiere, è dal sistema applicativo CRESME determinato in €/m² 648,04.

ASSUNZIONI

Si ritiene che il ciclo dei lavori di trasformazione e vendita possa essere concluso in 12 mesi, si ritiene altresì che la dinamica dei prezzi e dei costi non produrrà variazioni da ora per allora.

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 1.202 il valore unitario medio richiesto ed in € 106.700,00 ($90,60 \times 1.202 \times (1-2\%) = 106.723,18$), il valore



totale dei presunti ricavi dalla vendita del trasformato. Altresì in € 69.000 (96,80 x 648 x (1 + 10%) = 68.999,04) il globale dei costi da sostenere.

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

$V_i = 106.700 \times 1,1^{-1} - 69.000 = 28.000$, ritenuto il più probabile, possibile, valore di mercato all'attualità.

Tenuto debito conto di tutti i fattori contingenti e del particolare momento economico, presupposto un costo per la bonifica ambientale e lo smaltimento della dismessa cisterna gasolio interrata, 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, il sottoscritto perito identifica pertanto in € 21.000 (ventunomila) il valore di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto.

Oderzo, 07 maggio 2018

L'esperto stimatore
Geom. Giovanni PARPINELLO

