

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare n° 735/12 e 861/12 riunita
Giudice delle Esecuzioni Dott. BURRA ALESSANDRA

Esecuzione promossa da:

VODAFONE OMNITEL N.V.

Con Avv.to [REDACTED]

e da

BANCO POPOLARE Soc. Coop., mandante
SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP s.c.p.a.,
ora **MARTE SPV s.r.l.** e per essa

HOIST ITALIA s.r.l.

Con [REDACTED]

con l'intervento di

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE

contro

[REDACTED]

Con [REDACTED]

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

1



PREMESSA:

Lo scrivente Geometra Giovanni P ARPINELLO, 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 25 gennaio 2016, dal G.E. Dott. Alessandra Burra del Tribunale di Treviso, nella Esecuzione Immobiliare promossa da: VODAFONE OMNITEL N.V. e SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP S.c.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 10 maggio 2016.

In data 09 giugno 2016 depositava l'elaborato peritale.

All'udienza del 15 maggio 2019 il G.E. disponeva procedere a nuova stima dell'immobile alla luce dell'incendio occorso, depositando un nuovo elaborato "autonomo".

Dall'esito delle risultanze, dalle opportune ricerche di mercato e dell'operato svolto, di seguito relaziona. Il presente elaborato peritale sostanzialmente ricalca il precedente, con implemento delle novità e variazioni intervenute.

INDICE

VERIFICA DOCUMENTAZIONE	PAGINA	3
DESCRIZIONE DEI BENI	PAGINA	3-9
CONFORMITA' URBANISTICA	PAGINA	9
CONFORMITA' CATASTALE	PAGINA	10
CONFORMITA' DATI	PAGINA	10
UTILIZZAZIONE PREVISTA	PAGINA	10-11
DIVISIBILITA' QUOTE	PAGINA	11
VINCOLI	PAGINA	11
VALUTAZIONE	PAGINA	11-14



RELAZIONE - RISPOSTE AI QUESITI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Dalla documentazione disposta dalla cancelleria e messi a disposizione, si rileva che i creditori hanno provveduto allegare: il primo le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data del 20.09.2012; il secondo certificato notarile, come previsto dal 2° comma art. 567 c.p.c., attestante, alla data del 19 aprile 2013, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che, per completezza della presente, si allegano (sub 2) unitamente ad ispezioni ipotecarie di aggiornamento sino al 18 maggio 2016. Si è provveduto ottenere copia ultimo atto di provenienza, in ordine temporale, in capo all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] dei beni oggetto di pignoramento: compravendita 14 maggio 2004 repertorio 186.698 notaio dott. Luigi Tassitani, che si allega (sub. 3); inoltre si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi telematici all'Agenzia delle Entrate, la mappa catastale, le visure catastali in capo all'esecutata ed ad altri intestati, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e la visura storica del mappale 498, foglio 6°, sezione A, Comune di Resana, che si allegano (sub 4).

Trattandosi di compendio comprendente particelle di sola area, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, così come disposto dal 2° comma art. 30 D.P.R. 380 del 06 giugno 2001, che si allega (sub 5).

DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso ai luoghi è avvenuto, previa comunicazione alle parti, nella mattinata del giorno 10 maggio 2016 unitamente ad un collaboratore di studio ed alla presenza del [REDACTED] [REDACTED] della Società esecutata, praticamente titolare effettivo dei beni staggiti, così come risultante dalla visura ordinaria per società di capitali allegata (sub 6);

3



ulteriore accesso ai luoghi è avvenuto, dopo alcuni rinvii per impossibilità dell'esecutato, in data 23 u.s..

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili pignorati sono così catastalmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio Urbano:

Comune di Resana, Sezione A, Foglio 6, Mappale n° 327:

sub. 5, cat. A/3, cl. 2, cons. 6 vani, sup. catastale 117 mq, rendita € 325,37;

sub. 6, cat. C/2, cl. 1, cons. 188 mq, sup. catastale 208 mq, rendita € 300,99;

sub. 7, area scoperta, b.c.n.c., comune ai sub 5 e 6.

Essi trovano altresì riscontro presso il medesimo Dipartimento, Catasto Terreni con Comune di Resana, foglio 6°, mappale 327, Ente Urbano di ha 0.14.75; unitamente al mappale 380, area urbana di mq 13.

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da fabbricato già rurale ad uso abitazione su due livelli e costruzione ad uso di magazzino-deposito sviluppato al solo piano terra, il tutto su lotto urbano sito nel comune di Resana, posizione decentrata rispetto agli agglomerati urbani del capoluogo e delle frazioni, in zona agricola, in via Caravaggio al civico 38, posto fra confini costituiti dal mappale 577 ad est, dal mappale 496 a sud, dai mappali 497 e 498, in fatto viabilità, ad ovest e a nord.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare un tempo apparteneva ad un più vasto aggregato rurale composto da un fabbricato ad uso di abitazioni con fronte principale a nord e retrostanti (sud) costruzioni ad uso di annessi rustici; il frazionamento di tale aggregato con dividente nord-sud ha generato due proprietà rurali, ciascuna composta da una abitazione, con termine a similitudine e retrostante annesso rustico pure in aderenza ad altra costruzione; la proprietà della porzione ovest di tale originario compendio è stata poi acquisita dall'odierna eseguita ed è ora oggetto della presente. Essa consta di un terreno totalmente recintato, complessivamente



esteso mq 1.488, di forma regolare, grossomodo rettangolare con indice di allungamento di 4:1, sopra eretti due fabbricati, uno ad uso residenziale l'altro di deposito. Nelle vicinanze aree e fabbricati hanno univoca destinazione agricola o per residenza connessa all'attività agricola, ubicazione isolata, non servita, comunque relativamente vicina alle strutture di servizio alla comunità, quindi in discreta posizione riguardo ai servizi ed agli impianti, sia primari che secondari, offerti dalle strutture collettive dell'insediamento urbano del comune di Resana. La recente realizzazione della nuova circonvallazione, entro fascia di rispetto stradale dalla quale viene a trovarsi ora l'intero compendio, ha comportato modifiche ai preesistenti percorsi stradali; l'accesso avviene ora dal fronte ovest, prospiciente la nuova viabilità, con due accessi carrabili, il principale dei quali immette nello spazio fra le due costruzioni esistenti.

L'intero compendio ha destinazione prettamente residenziale, compresa fra il "pied à terre" (appartamento usato solo temporaneamente da chi abitualmente risiede altrove) ed il "buen retiro" (luogo appartato e tranquillo ove si cerca e si trova temporaneo riposo).

Il fabbricato ad uso abitazione, posto sulla sinistra rispetto all'ingresso principale (nord), edificato verosimilmente nella prima metà del secolo scorso, ha aspetto sobrio e caratteristiche peculiari dei fabbricati rurali ad uso abitativo dell'epoca in cui è stato edificato, con sagoma compatta, elevata su due livelli, con muratura portante di mattoni pieni, solaio e tetto lignei con manto di copertura in coppi, ha pianta regolare quasi quadrata, bipartita da muro di spina che circa equamente suddivide in due porzioni rispettivamente ad est ed a ovest, la muratura portante che delimita la proprietà ad est è comune a coeva abitazione; l'accesso avviene dal fronte sud ed immette in un ampio ingresso che disimpegna un servizio, la scala di accesso al piano superiore e la zona cucina – pranzo – soggiorno che occupa l'intera porzione ovest; al primo piano un corridoio, un bagno e tre camere, una delle quali non disimpegnata, i locali sono



di buona dimensione, convenientemente esposti, il tutto di aspetto arioso e luminoso. La costruzione è stata, nel tempo, oggetto di più e reiterati interventi parziali di manutenzione e miglioria, ne consegue una diversa qualità e tipologia di finiture nei pavimenti in legno o cotto (parte originali in tavolato di larice come la scala interna, parte sopra posati e parte sopraelevati); nei serramenti da finestra (di caratteristiche diverse in funzione dell'epoca della loro sostituzione), nei servizi (pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetteria che rispondono a parametri estetici in uso all'epoca del loro rifacimento); per il resto scuri in legno lavorati a scandola con apertura ad anta, fissati a muro e vivacemente colorati. Sull'intero fronte ovest, in ampliamento ed in aderenza, è realizzata una struttura porticata, con ritti in legno, copertura con travi "uso Trieste", morali e perline, copertura con pannelli in lamiera di aspetto simile al manto in coppi, chiusa sui tre lati con serramenti parte in legno e parte in alluminio, pavimentazione con listoni in legno sopra posati a preesistente. L'impianto fisso di riscaldamento è assente, all'uopo sono destinate delle stufe ed il funzionamento "inverter" dei condizionatori; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con frutti e placche di diversi modelli. Non esistono agli atti certificazioni di conformità o qualsiasi degli impianti.

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 di Resana, 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 elevati 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 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 comunque 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, successive modificazioni ed integrazioni, recante disposizioni circa il superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti recanti abilità diverse, la costruzione sembra poter soddisfare il requisito della "ADATTABILITA'".

Sulla destra rispetto all'ingresso principale (sud), a circa 10 metri dall'abitazione, è ubicata la costruzione ad uso di magazzino/deposito, percorsa dal fuoco nello scorso mese di dicembre, essa consta di due corpi di fabbrica edificati in epoca diversa, in aderenza e contiguità fra loro, entrambi con sagoma in pianta rettangolare. La porzione posta a nord, più prossima all'abitazione, di impianto più antico, è in aderenza lungo il fianco est con similare unità di altra proprietà, essa si sviluppa esclusivamente al piano terra con struttura in muratura e tetto ligneo, manto di copertura con pannelli in lamiera, coibentati, di aspetto similare al manto in coppi, con una superficie di circa mq 80, articolata su un locale di deposito, bagno e cantina, in realtà attrezzato per uso residenziale: pavimentazione con tavole in legno sopraelevata dal sottostante pavimento circa



15 cm, controsoffitto in cartongesso, accesso a mezzo di portone scorrevole con vetrocamere su struttura in alluminio, finestre pure in alluminio apribili ad anta con vetrocamere e guarnizioni di tenuta, impianto elettrico sottotraccia, è presente un condizionatore. La porzione posta a sud è stata edificata nel relativo recente, consta di un unico grande locale ad uso deposito, muratura portante in blocchi “leca” splittati e colorati con finitura esterna a “faccia vista”, tetto in legno con struttura primaria costituita da capriate, travi, perline, manto di copertura in coppi, pavimentazione in cemento spolverato al quarzo con lisciatura meccanica, le aperture disposte sul lato ovest constano di due portoni scorrevoli, con passo d’uomo, su telaio in alluminio da mm 50 e pannellature parte cieche e parte a vetri, e di due finestre con struttura in alluminio su bancalini in lamiera, apribili a bilico con vetri smerigliati, grondaie e pluviali in rame.

L’incendio occorso si è evidentemente sviluppato da sud verso nord, il locale deposito di più recente edificazione è completamente distrutto, unica superstite la muratura perimetrale in blocchi “leca”, che dovrà verosimilmente essere demolita. La porzione posta a nord, di impianto più antico, investita dal fuoco successivamente e per un tempo minore, conserva unicamente le strutture murarie ed il tetto, tutti gli interni e gli impianti sono distrutti.

Lo spazio esterno è attrezzato per attività ludica con una piscina di circa 40 mq, spazio solarium, una tettoia lesionata dal fuoco, coperta con metacrilato addossata alla costruzione, giardino per il rimanente.

CONSISTENZA

La consistenza catastale è di 6 vani l’abitazione, mq 188 i locali di deposito, la superficie catastale è di totali mq 117 per l’abitazione e mq 208 il magazzino. La superficie lorda adibita assomma a mq 131 per l’abitazione e mq 216, per i due corpi di fabbrica ad uso deposito, questi ultimi con volumetria di mc 730, l’area coperta è di mq 275, quella scoperta di pertinenza assomma a mq 1.213. Nel



computo di cui sopra le tettoie e la piscina sono state escluse per i motivi di cui in appresso.

CONFORMITA' URBANISTICA

I lavori per la costruzione del fabbricato ad uso abitazione risultano iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967; in data 04 marzo 1997 il comune di Resana ebbe a rilasciare la Concessione Edilizia 4324 allegata (sub 7), la quale prevedeva, in norma della L.R. 24/85 allora vigente, la demolizione con ricostruzione ed ampliamento in altro sito; i concessionari non ebbero modo di eseguire la demolizione prima che l'immobile fosse trasferito ad altro soggetto, nessun provvedimento risulta intrapreso dal comune nel merito alla mancata demolizione, ragione per cui il sottoscritto ritiene che la porzione residenziale del fabbricato rurale in oggetto possa considerarsi assentita. I lavori per la costruzione del fabbricato ad uso di magazzino/deposito risultano iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967; in data 26 luglio 1997 il comune di Resana ebbe a rilasciare la Concessione Edilizia 4358 allegata (sub 7) per ristrutturazione di annesso rustico. Dall'esame delle pratiche edilizie, avvenuto in data 10 maggio u.s. presso l'ufficio tecnico del comune di Resana, si appalesa la conformità, per quanto sin qui descritto, dello stato dei luoghi all'assentito.

Le autorizzazioni relative al portico addossato sul lato ovest all'abitazione, alla tettoia con copertura in metacrilato addossata al magazzino ed alla piscina non trovano riscontro alcuno; per le stesse in data 23 settembre 2005 è stata emessa ordinanza n° 46 allegata (sub 7), per demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi; tale ordinanza non risulta trascritta né si ravvisa attività qualsiasi intrapresa dal Comune nel merito.



CONFORMITA' CATASTALE

Non esiste precisa identità fra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, in quanto:

- non risulta effettuata la voltura di cui decreto di trasferimento immobili in data 03 maggio 2004, emesso dal Tribunale di Treviso rep. 1830 trascritto in data 13 maggio 2004 ai n.ri 20286/13023, in relazione alla quota di 1/3 della proprietà delle particelle mappale 327 subalterni 4, 5, e 6 (ora 5, 6 e 7);
- non risulta effettuata la voltura di cui atto compravendita in data 14 maggio 2004 repertorio 186.689 ai rogiti notaio dott. Luigi Tassitani, trascritto il 27 maggio 2004 ai n.ri 22254/14329, in relazione alla quota di 2/3 della proprietà delle particelle mappale 327 subalterni 4, 5, e 6 (ora 5, 6 e 7) e mappale 380.

Le planimetrie catastali sono conformi all'assentito e, con l'eccezione di quanto all'ordinanza 46 del 23 settembre 2005 su citata, allo stato dei luoghi.

CONFORMITA' DATI.

Esiste identità tra i dati descrittivi ed identificativi del bene e quelli indicati nel pignoramento, i beni sono pertanto univocamente determinati. Ad ulteriore precisazione si rileva come nelle more di precedente procedimento, verosimilmente E.I. 303/2000, sia stata omesso/tralasciato il trasferimento in capo all'attuale esecutata della quota di 1/3 della proprietà del mappale 380, che pur risulta sottoposto a pignoramento nella E.I.861/2012 riunita alla presente.

UTILIZZAZIONE PREVISTA

Come già precisato l'intero compendio ricade in zona agricola, entro fascia di rispetto stradale, l'utilizzazione esclusivamente residenziale o agricola, o per servizi correlati alla residenza od all'attività agricola. Edificazione in

10



ampliamento è tecnicamente consentita ma in fatto di difficile realizzazione nel rispetto delle norme tecniche di attuazione vigenti nel comune di Resana, è comunque ammissibile la ristrutturazione della porzione percorsa dal fuoco e tale intervento di ristrutturazione è attuabile attraverso la demolizione e ricostruzione.

DIVISIBILITA' IN QUOTE

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

VINCOLI

L'immobile è da ritenersi nella disponibilità del [REDACTED] che, dell'esecutata è [REDACTED] la relativa informativa anagrafica allegata (sub 8).

Si rileva l'esistenza di vincoli di natura condominiale (muro in comunione) in seguito alla vendita frazionata dell'edificio.

VALUTAZIONE

Nel comune di Resana, in zona agricola ed entro fascia di rispetto stradale, posizione decentrata rispetto agli agglomerati urbani del capoluogo e delle frazioni, prossimo al limitare dell'abitato, è ubicato compendio immobiliare costituito da porzione di fabbricato ad uso di abitazione e non stabilmente abitato, in posizione tranquilla, in buono stato manutentivo e conservativo, impiantistica non certificata dotazioni e finiture mediamente accettabili, e da costruzione ad uso di magazzino/deposito percorsa dal fuoco, il tutto immediatamente utilizzabile.

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 soddisfa le esigenze per le quali è stato realizzato e che, nel suo stato attuale, rappresenti il più conveniente degli usi possibili, pertanto ritiene di dover eseguire la stima mediante comparazione con beni simili aventi analoghe caratteristiche.

Dati gli accadimenti occorsi, ai fini dell'analisi estimativa l'oggetto di stima viene suddiviso in due parti, per la parte ad uso abitativo il relativo segmento di mercato definito entro i seguenti parametri: abitazioni rustici o casali, con scoperto, privi di annessi, di almeno 5 vani e doppi servizi, non nuovi o recenti, immediatamente utilizzabile, in sostanziale buono stato, privi di riscaldamento ed in classe energetica bassa, siti nel comune di Resana, in zone periferiche non urbanizzate e non servite.

Non sono stati reperiti valori relativi a trasferimenti recenti di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato; anche la ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare non ha permesso di selezionare annunci sicuramente riferibili allo stesso segmento di mercato dell'oggetto di stima.

Si sono considerati i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2018 relativamente ad immobili di tipologia residenziale siti in posizione "R1/agricola, case sparse" nel comune di Resana che oscillano fra 750 e 900 €/mq per abitazioni civili in buono stato conservativo; il valore medio delle abitazioni in zone periferiche del comune di Resana è indicato in 792 €/mq per la tipologia appartamenti ed in 773 €/mq per la tipologia ville e villini (fonte borsinoimmobiliare.it)

Per la parte ad uso deposito/magazzino in primo luogo necessita disporre la rimozione delle macerie, e del fabbricato e del contenuto, con smaltimento alle discariche autorizzate, dato che la demolizione e ricostruzione a nuovo (giuridicamente ristrutturazione, nuova edificazione di non pacifica autorizzazione) consentirebbe poter disporre di un fabbricato conforme alle norme vigenti, il migliore degli usi possibili viene identificato nella demolizione



del misero relitto con ricostruzione a nuovo, conseguentemente il valore della porzione immobiliare determinato dal valore dell'area per la capacità edificatoria detratte le spese.

Anche in questo caso una ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare, non ha consentito rivelazione di annunci riferentesi ad immobili sicuramente appartenenti a tale segmento di mercato.

La valutazione immobiliare sintetica non può e non deve prescindere da dati e procedimenti di largo consenso, noti al mercato dei possibili compratori/venditori e da questi pacificamente accettati. In tale contesto il Consiglio Comunale di Resana, con delibera n° 31/2017, volta alla determinazione dei valori medi delle aree edificabili ai fini IMU, ha indicato lo stesso in 50 €/m² con riferimento a capacità edificatoria di 1 m³/m², importo successivamente non modificato, che gli abitanti del comune di Resana hanno sin qui pacificamente riconosciuto al fine del pagamento delle imposte.

ESPRESSIONE DEI VALORI

Per quanto sopra il sottoscritto identifica:

- in € 102.000 (mq 131 x 780 €/mq = € 102.180) il valore medio di mercato raffrontato all'offerta per la porzione ad uso abitazione;
 - in € 36.000 (mq 730 x 50 €/mq = € 36.500) il valore medio di mercato raffrontato all'offerta di un terreno che consenta l'edificazione di un immobile avente le stesse caratteristiche quantitative del magazzino/deposito percorso dal fuoco;
 - in € 25.000 il presunto costo delle opere di rimozione e smaltimento macerie, demolizione e smaltimento del relitto edificato per demolizione delle opere indicate nella ordinanza 46/2005 del comune di Resana;
- per un valore complessivo di mercato di $102.000 + 36.000 - 25.000 = € 113.000$.



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 allineamento delle posizioni catastali, 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 in € 90.000 (novantamila) il valore di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto.

Oderzo, 28 settembre 2019

L'esperto stimatore
Geom. Giovanni PARPINELLO

