

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE II - CIVILE

Esecuzione Immobiliare N. R.G.E. **524/2009** promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla [REDACTED]

[REDACTED]
(esecuzione immobiliare N. R.G.E. 524/2009).

PREMESSA:

in data 13.03.2014 il G.E. Dott. [REDACTED], ha dato incarico al sottoscritto Enzo Scotton, geometra iscritto all'albo dei geometri di Treviso con il n. 1926 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Treviso con il n. 198, di procedere alla stima dei beni immobili relativi al procedimento indicato a margine.

Il sottoscritto C.T.U., ritirata la documentazione in Cancelleria, ha provveduto a tutte le indagini necessarie all'adempimento del mandato che di seguito si riporta:

1) VERIFICA DOCUMENTAZIONE

La documentazione in atti risulta completa in base all'art. 567, 2° comma c.p.c.; successivamente ho:

- predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti ed ulteriori visure c/o l'Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- acquisito i dati catastali (mappa, elaborato planimetrico, scheda catastale e relative visure);

- acquisito copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte della società esecutata così come trasmesso dall'archivio notarile di Vicenza.

DESCRIZIONE CATASTALE:

I beni immobili pignorati sono così catastalmente identificabili:

Catasto Fabbricati

Comune di Chiarano

Sezione B, Foglio 5, mapp. 155

sub. 31, Via Baldizza, piano T, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza mq. 123, Rendita € 1.108,50;

Per l'unità immobiliare di che trattasi si precisa che non è stato necessario procedere ad alcuna variazione al Catasto Fabbricati in quanto la stessa corrisponde alla planimetria catastale che viene di seguito allegata.

La descrizione della via non è però corretta visto che nello stradario comunale è censita in Via Don Gio-Batta Zanardo, civico n. 16 anziché in Via Baldizza.

DITTA CENSUARIA:

I beni come sopra descritti, sono catastalmente censiti a nome di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED], proprietà per 1/1.

PROVENIENZA:

I beni sono pervenuti alla ditta proprietaria con atto di compravendita del 02.11.2004 Rep. n. 211351, Notaio [REDACTED] di Vicenza (VI), registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Vicenza-1 in data 09.11.2004 al n. 4552, Serie 1T, trascritto a Treviso il 11.11.2004 ai n.ri 47502 Registro Generale e 30793 Registro Particolare.

CONFINI:

Gli immobili confinano in senso N.E.S.O. come segue:

sub. 30, scoperto comune, sub. 32, scoperto comune.

Si precisa che il sub. 32 corrisponde all’attuale Ufficio Postale di Chiarano.

SERVITU’:

L’unità immobiliare ha diritto per la quota sottoindicata alle parti comuni del fabbricato di cui è parte, quali indicate agli art. 4 e 5 del Regolamento di Condominio e relative tabelle millesimali di cui in appresso, ed a quanto previsto come parte comune dall’art. 1117 del Codice Civile ed in particolare alle seguenti:

- per la quota indivisa di 41,55/1000 (quarantauno virgola cinquantacinque millesimi): area scoperta del “Corpo B” di mq. 1114 (planimetria 2037) secondo Tabella n. 01;
- per la quota indivisa di 26,04/1000 (ventisei virgola zero quattro millesimi): area scoperta pertinenziale di mq. 3486 secondo Tabella n. 02;

Non sono riscontrabili altre particolari servitù attive o passive.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili sono inseriti all'interno di una zona classificata dallo strumento urbanistico vigente P.R.G. del comune di Chiarano approvato con D.G.R. n. 2140/2005 e successive varianti, come zona B – Residenziale di completamento;

DESCRIZIONE E STIMA:

L'unità immobiliare da stimare si trova nel centro del capoluogo ed è censita dal comune di Chiarano con al seguente indirizzo:

Via Don Gio-Batta Zanardo, civico n. 16.

Trattasi di un'unità ad uso commerciale posta al piano terra, posizionata sul corpo "B" del fabbricato.

Il fabbricato, essendo che l'edificazione ha avuto corso nel periodo 1983-1984, ha un'età di 30 anni.

Nel corpo "B" del condominio, parte di che trattasi, i piani primo e secondo sono adibiti ad unità abitative (appartamenti) mentre l'intero piano terra è adibito ad unità commerciali (negozi) e direzionali (uffici), oltre ai garage ricavati al piano interrato.

L'area condominiale esterna è principalmente adibita ad uso pubblico per parcheggio e percorsi pedonali.

Nell'unità sono ricavati i seguenti locali:

- ampio locale principale,
- piccolo antibagno;
- un servizio igienico;

L'immobile non ha diritto ad un'area esterna esclusiva ad uso parcheggio, deve quindi usufruire, se disponibili, dei parcheggi ad uso pubblico.

La superficie commerciale è calcolata ai sensi dell'Allegato C al DPR 23 marzo 1998, n. 138 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96, comprendente:

- muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- superficie dei locali aventi funzione principale;
- superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagno e antibagno, computata nella misura del 50 %

La superficie lorda del locale principale è di mq. 130 circa, mentre quella dei locali accessori a servizio diretto (bagno e antibagno) è di mq. 6 circa.

Applicando i criteri di calcolo come sopra descritti si ottiene che la **superficie commerciale risulta essere di mq. 133.**

La superficie calpestabile netta è di mq. 124 circa.

Per quanto riguarda le parti comuni, in questo caso, non se ne tiene conto.

Finiture interne del negozio:

- le vetrate sul prospetto d'ingresso sono in alluminio anodizzato, con tipologia costruttiva minimale, non a taglio termico e di modestissima fattura, i vetri sono a strato unico e, dal riscontro visivo, si ipotizza siano non di sicurezza, ne tanto meno antisfondamento; non essendo pertanto conformi rispetto alle attuali norme di sicurezza, in caso d'uso dei locali devono essere sostituite;

- la chiusura delle vetrate di cui sopra è costituita da serrande in acciaio verniciato del tipo avvolgibile;
- i serramenti sui fori finestra e porta di servizio sul prospetto est sono in alluminio anodizzato del tipo come sopra, con vetro singolo retinato, quindi non a norma circa le dispersioni termiche ma sufficienti per la sicurezza; non sono presenti le inferriate metalliche antintrusione in quanto sono state volontariamente tolte come visibile dal ripristino degli intonaci sulle spallette;
- il pavimento è in piastrelle di ceramica dim. cm. 20x30 del tipo in uso all'epoca della costruzione, di scarsa qualità;
- il servizio igienico e l'antibagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica dim. cm. 20x20, sia sul pavimento che sui muri fino all'altezza di m. 2.00;
- il battiscopa, in legno, è stato divelto e quindi deve essere riposizionato;
- le porte del servizio igienico e dell'antibagno sono in legno tamburato con apertura ad anta;
- l'impianto elettrico, privo di tutte le lampade a soffitto, con quadri generali vetusti, con un numero minimale di punti luce e prese, di fatto da revisionare completamente perché nelle attuali condizioni, se utilizzato, potrebbe essere pericoloso;
- l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con la caldaia murale (RHOSS) installata nell'angolo nord-est del locale principale con espulsione fumi a tetto attraverso canna fumaria, i corpi scaldanti sono costituiti da due fan-coil di tipo vecchio (Jucker), vi è un solo termostato ambiente; l'impianto di fatto è da revisionare completamente perché nelle attuali condizioni, se utilizzato, potrebbe essere pericoloso;

- non sono realizzati a norma i fori di sicurezza essendo il locale allacciato al gas metano; sono presenti solo n. 7 fori del diametro di circa tre centimetri pari ad una superficie aerante di circa 50 cmq., quindi nettamente inferiore alla norma per superficie, oltre al fatto che non sono posizionati sulla parete in prossimità della caldaia ma bensì su quella d'ingresso, opposta all'allacciamento del gas, solo a soffitto e mancando completamente il regolare foro a pavimento;

- non è presente un impianto di condizionamento;

In definitiva l'unità risulta con più che modeste finiture, anche in relazione alla vetustà (30 anni), tenuto non bene e bisognoso quantomeno di una certa manutenzione.

Per rispettare le attuali normative circa le dispersioni termiche, l'acustica e di sicurezza, sono necessari i seguenti interventi:

- sostituzione di tutti i serramenti (vetrate principali, finestre e porta di servizio);
- isolamento termico e acustico mediante rifodera interna di tutte le pareti perimetrali, interne ed esterne, con pannelli in cartongesso ed opportuni materiali isolanti;
- isolamento del soffitto con pannelli in cartongesso ed opportuni materiali isolanti;
- isolamento del piano di calpestio con opportuno materiale isolante e pavimentazione in elementi prefinti di tipo leggero per non appesantire il solaio costituito da lastre pre-dalles, tenuto conto che al piano interrato sottostante sono ricavati i garage, quindi locali non riscaldati, aperti ed aerati per la sicurezza a norma VV.FF.;

- rivedere e, se necessario, mettere a norma l'impianto elettrico;
- rifare l'impianto di climatizzazione con sostituzione dell'attuale caldaia a gas attraverso l'installazione di un condizionatore a pompa di calore per garantire, oltre al riscaldamento invernale anche il condizionamento estivo ed evitare così tutti i rischi e le incombenze derivanti dall'allacciamento al gas metano.

SITUAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08.10.2005 (1983 – 1984) e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiarano non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, (vedasi descrizione al capitolo precedente), si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica.

Si può affermare quindi, che il bene appartenga alla classe peggiore sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, cioè **Classe G**.

SITUAZIONE AI FINI DELLE LEGGI EDILIZIE

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, modificato dal Decreto Legislativo 27 dicembre 2002 n.

301, si può affermare che sull'unità in oggetto **sussiste un modesto abuso edilizio.**

L'edificazione del fabbricato è avvenuta a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Chiarano in data 06.05.1983, Pratica n. 1107/B, per costruzione di un complesso residenziale per n. 30 alloggi e negozi denominato "Residenza Centro" – secondo stralcio corrispondente al fabbricato B;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Chiarano in data 10.12.1984, Pratica n. 1306, per variante distribuzione interna edificio residenziale e commerciale denominato "Residenza Centro" secondo stralcio corrispondente al plesso B;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Chiarano in data 20.12.1984, Pratica n. 1313, per variante costruzione di complesso residenziale e commerciale corpo B denominato "Residenza Centro";
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Chiarano in data 19.03.1985, Pratica n. 1331, per varianti.

L'abitabilità degli appartamenti è stata rilasciata in data 18.04.1985 e l'agibilità dei negozi è stata rilasciata in data 07.01.1985 ed in data 25.03.1985, come da Certificati in pari data del Sindaco del Comune di Chiarano.

In fase di costruzione del fabbricato, sul prospetto est dell'unità di che trattasi, è stata modificata la forometria, con lo spostamento della porta di servizio al posto di una finestra (a fianco del servizio igienico), ed il ricavo di due sole finestre al posto delle tre previste più la porta.

Quanto eseguito corrisponde alla planimetria catastale ma non a quanto urbanisticamente autorizzato con l'ultima concessione edilizia di variante comprendente l'unità in oggetto (pratica n. 1313 del 20.12.1984), pertanto tale modifica costituisce di fatto un abuso edilizio che può essere sanato mediante la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria con pagamento della relativa oblazione (516,00 €)

La modifica forometrica del prospetto ha diminuito la superficie aerante del locale principale che risulta essere di mq. 2.32, dovendo considerare per regolamento solo le due finestre perchè le porte non costituiscono superficie aerante; il rapporto di aerazione risulta pari a 0.019 rispetto alla superficie netta del locale, quindi di molto inferiore al minimo stabilito nel regolamento edilizio, cioè 0.125 (1/8).

La superficie illuminante complessiva, pari a mq. 18 circa, è invece a norma essendo superiore al minimo previsto di mq. 15 (1/8).

In questo caso però, essendo che la modifica è stata apportata in fase di costruzione, quindi prima della relativa autorizzazione sanitaria e del conseguente rilascio dell'agibilità, può essere accettata e quindi sanata, considerando anche il fatto che l'aerazione naturale può essere integrata mediante l'installazione di un appropriato impianto meccanico.

L'unità immobiliare di che trattasi, attualmente agibile come attività commerciale (categoria catastale C/1) può essere trasformata in direzionale, cioè ufficio (categoria catastale A/10), senza pagamento di oneri concessori al comune; salvo l'obbligo di presentare appropriata pratica edilizia e relativa variazione catastale.

STIMA DEI COSTI PER SANATORIA ABUSO EDILIZIO

La sanatoria dell'abuso edilizio relativo alla modifica fotometrica sul prospetto est comporta le seguenti spese:

- prestazioni professionali per redazione e presentazione di pratica edilizia con Permesso di Costruire in sanatoria, a firma di un tecnico abilitato:

€ 1.000,00

- oneri previdenziali (contr. integr. al 4%) e fiscali (I.V.A. al 22%):

€ 268,80

- oblazione da versare al comune in forma forfettaria:

€ 516,00

- diritti di segreteria

€ 51,65

- n. 2 marche da bollo:

€ 32,00

- dichiarazione di chiusura pratica da presentare al comune:

€ 100,00

Sommano € **1.968,45**

Arrotondato a € **2.000,00**

CONDIZIONI LOCATIVE

Alla data del sopralluogo (09.06.2014), i **beni pignorati risultano essere liberi**; all'interno dei locali non sono presenti materiali o quant'altro ivi depositato, così come visibile dalle foto interne.

FORMALITA' IPOTECARIE

Sugli immobili di che trattasi si sono rilevate alla data del 24.09.2013 le seguenti formalità ipotecarie:

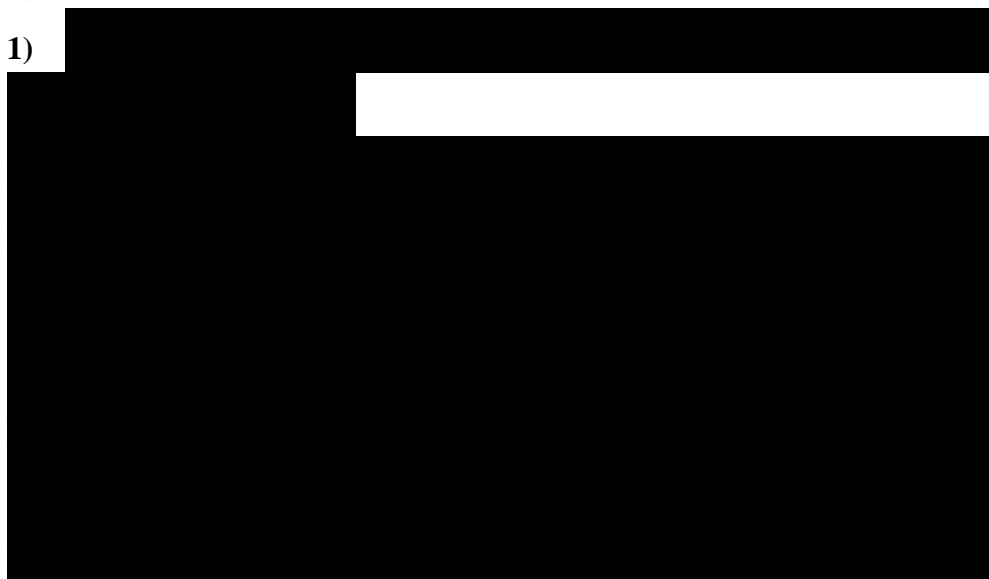
A) Trascrizioni contro:

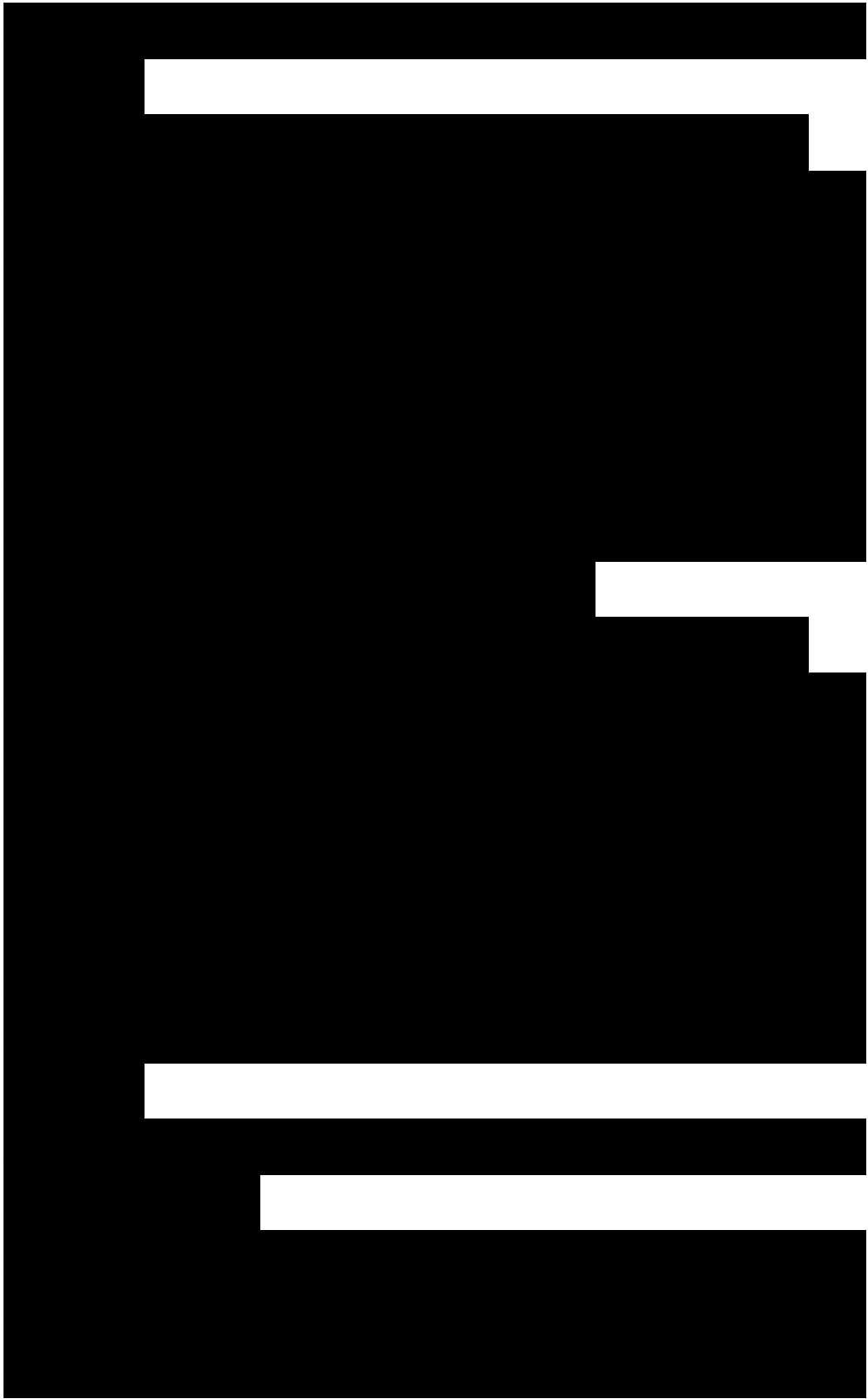
1) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

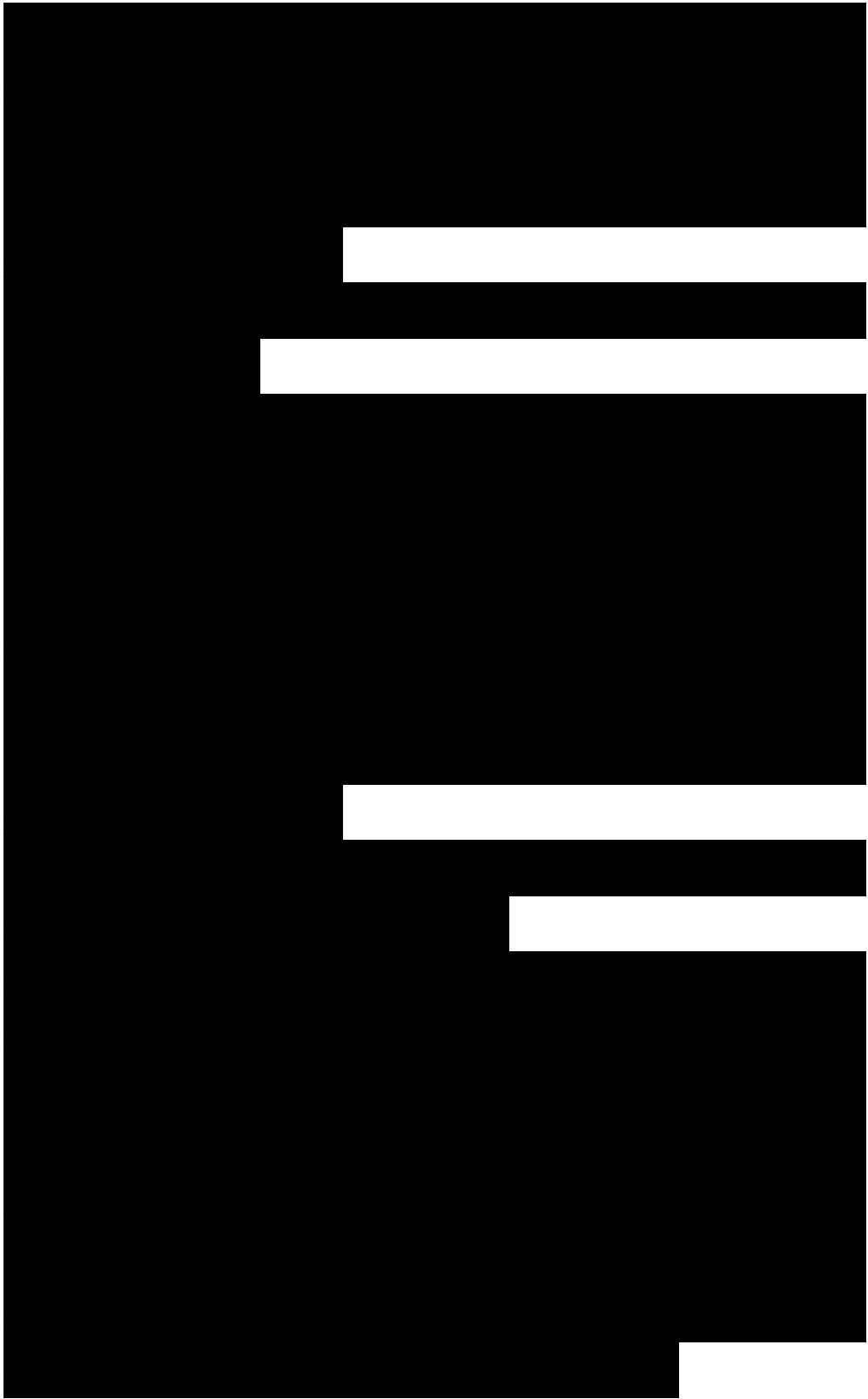


B) Iscrizioni contro:

1)







DEBITI DELL'ESECUTATO NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO

Dalla documentazione trasmessa dall'amministratore di condominio, geom. XXXXXXXXXX di Motta di Livenza (TV), risultano i seguenti debiti nei confronti del condominio:

- saldo anno 2013	€	239,82
- esercizio ordinario anno 2014 (previsione)	€	<u>32409</u>
sommano	€	563,91

Si precisa che l'assemblea ordinaria del condominio tenutasi in data 20.02.2012, al punto 03 dell'ordine del giorno, ha disposto di stanziare nel 2012 la somma di € 2.500,00 quale primo acconto e nel 2013 la somma di ulteriori € 2.500,00 quale secondo e ultimo acconto per risanare la situazione debitoria, da suddividere tra tutti gli altri condòmini.

Le spese condominiali ammontano a circa € 325,00 al'anno, così come risulta dal bilancio preventivo per l'anno 2014.

VALORE

Il valore viene stabilito con riferimento ai valori OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari riferiti a quelli ultimi disponibili e cioè al semestre 2 dell'anno 2013, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile;

La valutazione viene comunque considerata a partire dai valori OMI relativi agli esercizi commerciali e per cui il valore normale unitario, considerando i valori di mercato per tali unità in posizione commerciale ottima, risulta pari

a € 1.400,00/mq., essendo Val OMI_{min.} = € 1.300,00; Val OMI_{max} = € 1.500,00

Riassumendo quanto fin qui descritto, considerando anche:

- l'attuale stagnazione del mercato immobiliare;
- la posizione non proprio centrale del paese;
- la posizione piuttosto defilata nel contesto del fabbricato (sottoportico);
- lo stato di conservazione e di manutenzione;
- la non rispondenza alle attuali normative circa il consumo energetico, l'acustica e di sicurezza;
- la pochissima richiesta (quasi nulla) di esercizi commerciali nei piccoli paesi;

il valore delle unità immobiliari oggetto di pignoramento si può così esprimere:

Valore di mercato:

mq. 133 x € 700,00 =	€ 93.100,00
a dedurre spese per sanatoria edilizia	<u>€ - 2.000,00</u>
Restano	€ 91100,00
che si arrotondano a	€ 91.000,00
	(euronovantaunomila/00)

Probabile valore di realizzo nel caso di vendita all'asta:

(-17.58 %) € 75.000,00
(eurosettantacinquemila/00)

Nella valutazione si è tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile nonché degli attuali valori medi di mercato del Comune di Chiarano, specificatamente per il centro del capoluogo.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare ad espletamento dell'incarico ricevuto, consegnando la presente relazione alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

Oderzo, lì 16.06.2014

L'esperto stimatore
(geom. Enzo Scotton)

Documenti allegati :

- 1) Estratto P.R.G.
- 2) Planimetria catastale scala 1:2000
- 3) Scheda catastale in scala 1:200
- 4) Copia atto di proprietà
- 5) Documentazione fotografica