

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n° **243/2023**

LOTTO UNICO

Appartamento terratetto con area scoperta privata

Paese (TV) frazione Castagnole – Via Don Lorenzo Perosi, 3

Intero piena proprietà



Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan

Udienza di comparizione delle parti:

11/12/2024 ore 11:20



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Premessa

Con provvedimento del 03/06/2024 il G.E. Dott.ssa Paola Torresan ha nominato il sottoscritto Arch. Luciano Mestriner quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c.

In data 03/06/2024 ho depositato l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento con modalità telematica.

Il G.E. ha fissato l'udienza del giorno 11/12/2024 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari.

In data 07/08/2024 ho eseguito il sopralluogo col custode del compendio immobiliare pignorato. È stato richiesto l'intervento delle Forze dell'ordine e del fabbro in quanto l'esecutato si opponeva al sopralluogo negando l'accesso. Dopo aver dialogato con i Carabinieri intervenuti sul posto l'esecutato ha consentito il sopralluogo dimostrandosi collaborativo.

1_Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Lotto costituito da appartamento terratetto con area scoperta privata.

2_Ubicazione e accessibilità del bene

Comune: Paese (TV) frazione Castagnole

Indirizzo: Via Don Lorenzo Perosi, 3

Accessibilità: risulta priva di impedimenti e facilmente identificabile.

3_Identificazione catastale

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso

COMUNE DI PAESE (TV)

- Catasto Fabbricati Sezione E, Foglio 6, Particelle 214 e 291

Rendita: Euro 178,95 Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 125 m² escluse aree scoperte 117 m² Piano T-1 Via Don Perosi, 3

- Catasto Terreni Foglio 43 Particella 214



Iscrizione in data 02/04/2009 nn. 12092/2565 D.P. Treviso

Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo, atto notaio Forte Gianluca del 20/03/2009 repertorio 192079/9929, capitale di € 100.000,00 oltre interessi e spese per un totale di € 180.000,00, a favore [REDACTED] con sede Montebelluna (TV) c.f. [REDACTED]

Dalle ispezioni riportate nel certificato notarile sino al 15/10/2024, data dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto, non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni.

(Allegato 4)

9_Descrizione generale del lotto

I beni pignorati si trovano nel centro urbano della frazione di Castagnole di Paese in prossimità della chiesa parrocchiale.

Trattasi di un edificio terratetto di due piani con affaccio diretto su Via Don Lorenzo Perosi, strada sterrata che termina in prossimità del bene.

L'abitazione risulta composta al piano terra da un soggiorno, zona pranzo con vano cottura, antibagno e bagno.

Il piano primo accessibile da scala con rampa unica è suddiviso in due camere: disimpegno e ripostiglio.

Sul retro dell'abitazione si sviluppa un'area scoperta delimitata dal terrapieno della linea ferroviaria Treviso-Castelfranco Veneto; è stato eretto con materiali di recupero un magazzino a ridosso del muro di confine con il giardino dell'unità finitima.

L'unità immobiliare è dotata di:

- portoncino di ingresso in alluminio con specchiatura in vetro;
- porte interne in legno con specchiatura in vetro;
- serramenti esterni in legno con vetro singolo e scuri in legno;
- impianto elettrico;
- impianto idrico con boiler per acqua calda sanitaria;
- pavimenti in ceramica al piano terra;
- pavimenti in legno parzialmente rivestito in moquette al piano primo;



- tinteggiatura interna con pittura di tipo civile;
- davanzali e soglie in marmo.

Il bene risulta privo di impianto di riscaldamento.

La muratura esterna e le pareti interne sono realizzate in laterizio intonacato.

La tipologia strutturale è costituita da muratura portante in laterizio, solaio intermedio e di copertura con travi e tavolato in legno.

Si ritiene che il bene appartenga a una delle classi energetiche inferiori in seguito alla considerazione circa la consistenza, il periodo di costruzione, il suo stato di conservazione e il tipo di finiture.

L'abitazione si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

DATI DIMENSIONALI			
Descrizione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq
<i>APPARTAMENTO</i>	<i>112</i>	<i>1,00</i>	<i>112</i>
<i>AREA SCOPERTA</i>	<i>40</i>	<i>0,10</i>	<i>4</i>
SOMMANO			116

(Allegati 5 e 6)

10_Destinazione urbanistica

L'area dove sorge l'immobile è così individuata nel Piano di interventi 3:

- ZTO A2: aree storiche consolidate (art. 47 e 48 N.T.O.)

L'immobile è soggetto alle fasce di rispetto della ferrovia (art. 9 N.T.O.) e rientra nelle Aree esondabili, a periodica difficoltà di deflusso o periodico ristagno idrico (art. 26 NTA PAT).

(Allegato 7)

11_Conformità

11.1 Conformità urbanistica-edilizia

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 come dichiarato nell'atto di provenienza e attestato dalla planimetria catastale presentata in data 11/12/1939.



Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Paese non risultano pratiche edilizia relative all'immobile pignorato.

Lo stato legittimo è quello riportato nella planimetria catastale che risulta però difforme dallo stato attuale. Sono state realizzate alcune partizioni interne e lievi modifiche prospettiche, le altezze interne e le destinazioni dei locali sono diverse da quelle indicate, il magazzino nell'area scoperta non è indicato nella planimetria.

Il confronto con il tecnico comunale non è stato esaustivo riguardo alla possibilità e alle modalità di presentazione di una sanatoria edilizia, considerate anche le difficoltà di interpretazione del recente decreto Salva Casa (D.L. n. 69/2024, convertito in Legge n. 105/2024).

L'edificio risulta schedato come edificio storico (Codice Edificio 0954 Codice Zona 041, Grado Vigente 3A Grado Proposto 3).

L'art. 34 delle Norme Tecniche Operative (interventi ammessi sui fabbricati esistenti in relazione al rispettivo grado di protezione) prevede la possibilità di Ristrutturazione edilizia e gli interventi previsti per i gradi superiori.

Nell'eventualità verosimile della possibilità di presentazione di una sanatoria dovrà altresì essere presentata la segnalazione certificata di agibilità corredata da idonea documentazione comprendente (vedi D.lgs 380/2001 e s.m.e i.):

- attestazione di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità;
- certificato di collaudo statico;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati;
- autorizzazione allo scarico fognario.

Sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere all'adeguamento dell'immobile affinché possano essere rilasciati i documenti richiesti (esempio: certificazione di conformità degli impianti, certificato di collaudo statico, ecc.)

Tali oneri sono stati valutati nel costo di trasformazione K determinato nel successivo capitolo 15_ Stima.

L'importo stimato è il risultato di un semplice parere di stima per orientare l'offerente, non è determinato da un puntuale preventivo che esula dall'incarico



previsto; l'importo è di larga massima e nel consuntivo potranno risultare degli attivi o dei passivi.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dal decreto di trasferimento per presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 46 della Legge 380/2001.

(Allegato 8)

11.2 Conformità catastale

La planimetria catastale identifica correttamente il bene ma non corrisponde allo stato di fatto rilevato come descritto al punto precedente.

(Allegato 8)

12_ Disponibilità dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

13_ Oneri condominiali

Trattasi di unità indipendente con l'area scoperta privata.

Non sono presenti parti comuni ad eccezioni dei muri di confine.

14_ Divisibilità

Non è ritenuta né opportuna né giustificata la vendita della proprietà in più lotti a causa delle sue caratteristiche morfologiche.

15_ Stima

Si determina il valore dell'immobile inteso come prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia dei vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Il criterio di stima adottato è quello del valore di trasformazione.

Questo metodo viene applicato per la stima di beni che sono ordinariamente destinati a subire una trasformazione.

Il valore di trasformazione (Vt) si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato del bene ottenuto con la trasformazione (Vm) e il costo della trasformazione stessa (K):

$$Vt = Vm - K$$

Nella determinazione del valore unitario (per metro quadrato) della superficie



commerciale, si sono considerate la destinazione, la dimensione, la vetustà e le caratteristiche di finitura e di zona. Con questo obiettivo e in relazione ai prezzi medi di mercato per transazioni immobiliari di tipologie analoghe. A tal fine sono stati reperiti atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni, oltre ad aver consultato prezzi di vendita e borsini immobiliari on-line.

Considerando la collocazione centrale dell'immobile nel contesto di Castagnole ma a ridosso della linea ferroviaria si ritiene di poter utilizzare quale Valore di mercato massimo $V_m = \text{€/mq } 1500,00$.

Il costo di trasformazione K è determinato dalla somma dei costi di recupero stimati in funzione dei costi di costruzione a nuovo sommati alle spese generali (oneri del contributo di costruzione, spese tecniche per progettazioni, direzioni lavori, sicurezza e profitto normale di impresa).

Con l'utilizzo dell'applicativo web sviluppato da CNAPPC (Consiglio Nazionale Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori) e CRESME (centro di ricerche di mercato) si stima un costo di recupero pari ad $\text{€/mq } 750,00$.

Le spese generali vengono stimate in $\text{€/mq } 225,00$ pari al 30% del costo di recupero considerando il 5% di incidenza degli oneri del contributo di costruzione, il 10% di incidenza delle spese tecniche e 15% di incidenza del profitto dell'impresa.

Si deduce un costo di trasformazione unitario $K = \text{€/mq } 750,00 + \text{€/mq } 225,00 = \text{€/mq } 975,00$ corrispondente a un costo totale $K_T = \text{€/mq } 975,00 \times \text{mq } 116 = \text{€ } 113.100,00$.

Il valore di trasformazione V_t risulta pari a $\text{€/mq } 525,00$ uguale alla differenza tra il Valore di mercato $V_m = \text{€/mq } 1500,00$ e il costo di trasformazione $K = \text{€/mq } 975,00$.

Suddetto valore unitario applicato ad una superficie commerciale di mq 116,00 comporta per l'immobile un valore di mercato complessivo pari a $\text{€ } 61.000,00$ (euro sessantunomila) arrotondato.

Al valore di mercato si detraggono:

- $\text{€ } 12.000,00$ riduzione dovuta alle caratteristiche della vendita all'asta (20% circa del valore di mercato).

Il **valore di vendita forzata** risulta quindi pari ad **€ 49.000,00** (euro quarantanovemila/00).



Ai fini della determinazione della consistenza del bene sono state consultate le seguenti fonti bibliografiche e normative: *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (Ed. Agenzia del Territorio), *Codice delle valutazioni Immobiliari* (Ed. Tecnoborsa), D.P.R. n. 138/98, *Circolare Ministero LL.PP. n. 12480/1966*, Legge n. 392/78.

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente alla fase di offerta, a propria cura, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

16_ Riepilogo

Unico lotto di vendita

Appartamento terratetto con area scoperta

Paese (TV) frazione Castagnole

Via Don Lorenzo Perosi, 3

Intero piena proprietà

Stima € **49.000,00** (euro quarantanovemila/00).

17_ Allegati

1_Visura catastale;

2_Estratto mappa;

3_Atto di provenienza;

4_Ispezione ipotecaria;

5_Documentazione fotografica;

6_Rilievo;

7_Estratto NTA, NTO e Piano Interventi;

8_Planimetria catastale, tavola comparativa e scheda edificio.

Tanto riferisce il sottoscritto, a evasione del ricevuto incarico, e si firma.

Treviso, li 18 ottobre 2024

- arch. Luciano Mestriner -

documento firmato digitalmente

