

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott. Antonello Fabbro

PROCEDIMENTO ESECUTIVO

R.G.E. n.326/2011

Esperto Stimatore arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

Proceduta esecutiva promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

con avv. Federico Scanferlato

RELAZIONE DI STIMA

ex art.173-bis disp.att.c.p.c.

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata Esperto Stimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare con decreto del 28/01/15, ha prestato il giuramento di rito il giorno 02/04/2015 ore 10,00 presso il Tribunale di Treviso ed interverrà, se chiamata, all'udienza del giorno 14/10/15 ore 10,00 (ex art. 569 c.p.c.) per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita.

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

- completezza dei documenti;
- operazioni peritali e descrizione dell'immobile;
- descrizione catastale e provenienza del bene;
- confini;
- conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
- formalità pregiudizievoli;
- autorizzazione comunale a costruire e regolarità di quanto edificato;
- utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- conduzione del bene;
- divisibilità;
- stima;
- comunicazione alle parti.

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

La documentazione del fascicolo di causa è risultato sufficiente e conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c..

OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

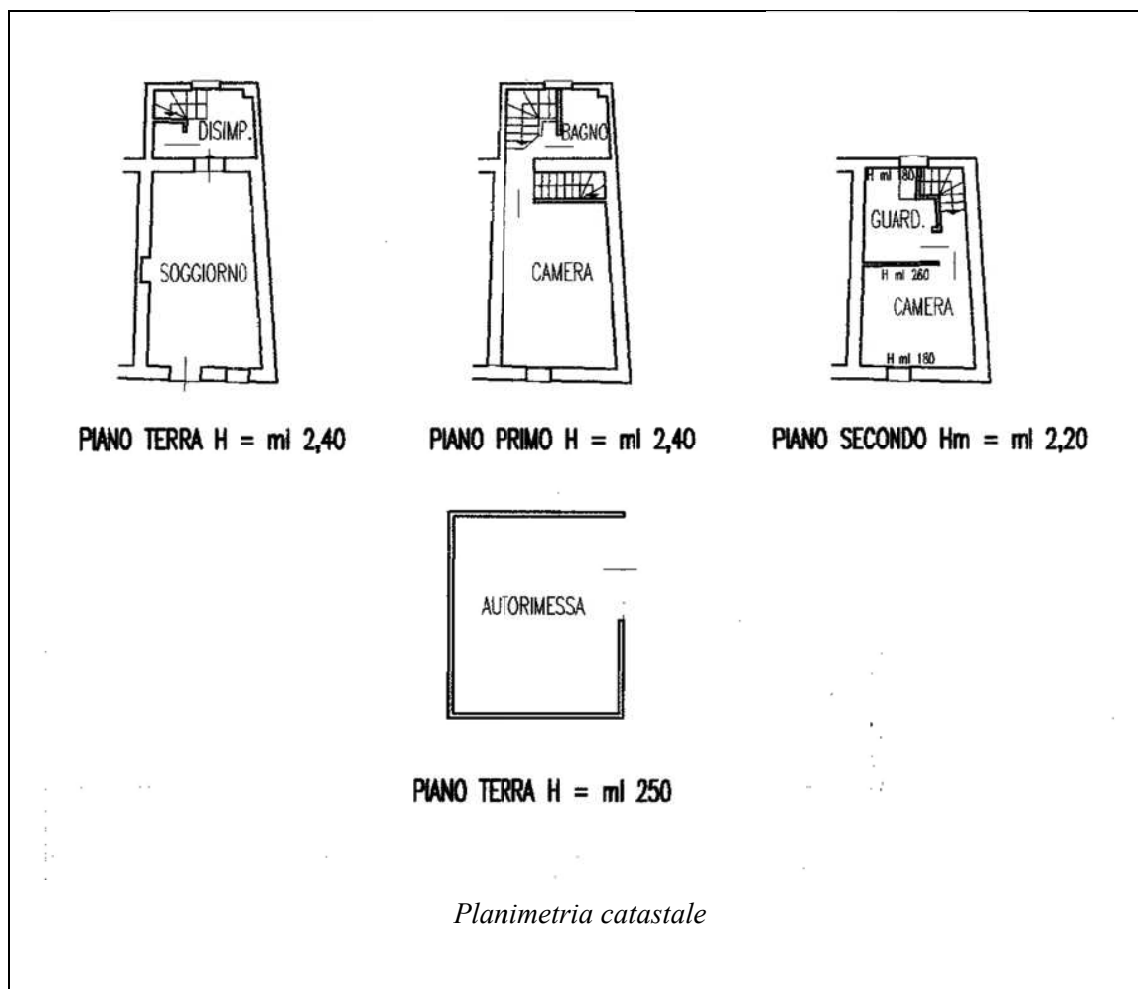
Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente in data 19/05/2015, alla presenza dell'esperto stimatore, del funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie dott. Adriano Borsato, dell'esecutato il _____, presso l'immobile oggetto di causa senza alcuna opposizione da parte del proprietario, il quale ha permesso all'Esperto stimatore di visionare i locali della sua residenza ed eseguire un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell'unità residenziale in oggetto (Allegato n. 2).



Estratto carta catastale



Estratto fotopiano



L'unità immobiliare, di cui alla presente perizia, fa parte di un complesso edilizio a schiera, originariamente una modesta casa agricola di fine Ottocento che nel tempo è stata ampliata affiancando nuovi corpi edilizi, disomogenei nella forma, che hanno creato il frazionamento della proprietà. Sito in Montebelluna - Treviso, via Colombera n. 2, il fabbricato fronteggia la Strada provinciale n° 22 via Don Minzoni, in una zona periferica di campagna, caratterizzata dall'insediamento di case sparse.

L'immobile periziato occupa la porzione di testa del fabbricato, si sviluppa su 3 piani, con una organizzazione distributiva basata su un corpo scala che serve i vani principali collocati sui tre piani. L'immobile possiede una pertinenza privata con accesso pedonale e carrabile da via Colombera, su cui è situato il box auto di circa 20 mq realizzato in lamiera e in pessimo stato di manutenzione.

L'unità residenziale è costituita da un appartamento con orientamento Nord-Ovest, Sud-Est - composto da: al piano terra, un vano soggiorno-pranzo (circa mq 17) un disimpegno con vano scala e angolo cottura (circa 4,5 mq), al piano primo, una camera (circa mq 14,60) e un bagno (circa 2,7 mq), al piano secondo una camera (circa mq 9,5) e un guardaroba (circa mq 4,5).

All'immobile (di circa 53 mq di superficie utile) si accede direttamente dal vano pranzo - orientato a sud-est, che immette al vano cucinino orientato a nord-ovest con scala che conduce al piano prima dove si trova il bagno esposto a nord-ovest, e la camera da letto esposta a sud-est. Un ulteriore rampa di scale porta al secondo piano dove si trova un disimpegno-guardaroba (circa 4,5 mq) e la camera da letto esposta a sud-ovest (circa 9,5 mq)

Le finiture che risalgono alla costruzione dell'immobile sono di bassa qualità, e lo stato di conservazione generale è pessimo. I pavimenti sono costituiti da marmette in graniglia, con rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno in piastrelle monocottura. Le camere hanno un pavimento rivestito da linoleum, la scala e in legno. Le porte interne sono lisce e cieche in legno tamburato, Gli infissi sono in legno (bianchi), privi di taglio termico, con vetro singolo con oscuri in legno.

L'immobile non è fornito di impianto di riscaldamento ma solo di produzione di acqua calda sanitaria.

Le murature interne sono in pessime condizioni con superfici intonacate e dipinte, che presentano un elevato degrado, dovuto al deperimento della superficie pittorica con fenomeni di umidità, annerimenti da muffe, infiltrazioni d'acqua soprattutto in corrispondenza del sottotetto. Anche le pareti esterne si presentano degradate in particolare quella nord-ovest e nord-est annerite dalla proliferazione di muffe. La pavimentazione della pertinenza esterna è realizzata in parte in cemento in parte in piastrelle,

Non sono presenti, in Comune, i Certificati di idoneità sull'impiantistica installata e l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che viene pertanto redatto dal sottoscritto Esperto Stimatore.

DESCRIZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile, di cui alla presente stima, risulta di proprietà per la quota di 1/1 di .
 , nato in il
 , residente in Montebelluna, via Colombera n° 2, come risulta dal certificato di

residenza emesso dal Comune di Montebelluna ed allegato alla presente al n°5.

L'immobile deriva per effetto di atto di compravendita del 14.04.2005 a firma del notaio dott. Graziella Leoni di Cornuda con rep. n. 4362 e rac. n. 6220, registrato a Montebelluna il 07.07.2005 trascritto a Treviso in data 11.07.2005 ai nn. 30312/18945 (allegato n°4).

Il precedente proprietario era:

- per la quota di 1/2, il signor _____, nato a _____ il _____, residente a Montebelluna (TV) Via Colombera n. 2, Codice Fiscale _____;

- per la quota di 1/2, il signor _____ nata a _____ il _____.

L'immobile, al nuovo Catasto Fabbricati attualmente è così identificato (allegato n°1):

1. Comune di Montebelluna, Sezione urbana D, Foglio 4, Particella 836, Sub. 2, piano T, 1,2, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, R.C. Euro 249,23 , via Colombera civ. 22. variazione nel classamento del 31/05/2002 n. 5291.1/2002 in atti dal 31/05/2002 (protocollo n. 183345) variazione classamento.
2. Comune di Montebelluna, Sezione urbana D, Foglio 4, Particella 836, Sub. 3, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 27, R.C. Euro 80,88, via Colombera civ. 22 – variazione nel classamento del 31/05/2002 n. 5291.1/2002 in atti dal 31/05/2002 (protocollo n. 183345) variazione classamento.
3. L'area coperta e scoperta su cui insiste la porzione immobiliare in oggetto è riportata al Catasto Terreni del Comune di Montebelluna foglio 21, mappale 836, Ente Urbano di ha 0.02.01.

CONFINI

L'unità residenziale confina con i mappali nn. 73, 274, Strada Provinciale via Don Minzoni, via Colombera.

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione attuale del bene è difforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento in quanto l'indirizzo dell'immobile, via Colombera n° 22, e più precisamente il numero civico **22** non corrisponde al civico **2**, numero attribuito dall'anagrafe all'immobile, come risulta dallo Stato di Famiglia (Allegato n. 6). Tale difformità consente ugualmente l'individuazione del bene.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data 05.08.2015 - l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

• ISCRIZIONE

Ipoteca volontaria a garanzia mutuo;

Atto del 27.06.2005 rep. 43643/6221 iscritto a Treviso il 11.07.2005 ai nn. 30313/7151;

Notaio Graziella Barone di Cornuda;

somma totale € 210.000,00 - Somma capitale €105.000,00;

a favore di UNICREDIT BANCA SPA

contro _____, piena proprietà quota 1/1

Ipoteca legale;

Atto del 22.05.2006 rep. 117259/113 iscritto a Treviso il 01.06.2006 ai nn. 26714/6828;

somma totale € 46.574,20 – somma capitale € 23.287,10;

a favore di UNIRISCOSSIONE SPA

contro _____, piena proprietà quota 1/1

• TRASCRIZIONE

Verbale di pignoramento immobili

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso repertorio 206, del 11.02.2011

trascritto a Treviso il 12.05.2011 ai numeri 16706/10659

a favore di UNICREDIT BANCA SPA

contro _____, piena proprietà quota 1/1

AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO

In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi, effettuata dall'esperto stimatore al Comune di Montebelluna - Treviso, e alla verifica degli atti d'ufficio, effettuata dal tecnico del settore edilizia privata (allegato n.3), emerge quanto segue:

Il fabbricato in oggetto è stato edificato ed ultimato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stato rilasciato dal Comune di Montebelluna, Permesso di modifica della facciata n° 10798 del 11/09/1957, Autorizzazione per la costruzione edilizia fuori del perimetro in cui ha giurisdizione il regolamento comunale per l'edilizia e l'ornato, n° 5547 del 18/04/1958.

Non esiste certificato di abitabilità.

Durante il sopralluogo, l'esperto stimatore ha effettuato un rilievo fotografico e metrico di massima per verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto, il progetto depositato in Comune e le planimetrie catastali. È stato rilevato che, limitatamente alle sole unità oggetto della presente stima, non vi sono difformità. Infatti non risultano eseguiti lavori successivi planimetria catastale depositate.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il PAT vigente classifica il mappale 836, in area di urbanizzazione consolidata a carattere residenziale, art. 42.

CONDUZIONE DEL BENE

Dal sopralluogo effettuato in data 19.05.2015 l'immobile pignorato occupato dall'esecutato.

DIVISIBILITA'

L'immobile non è divisibile.

STIMA

Nella redazione della stima l'Esperto stimatore ha tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali: la localizzazione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, il livello di urbanizzazione della zona, la tipologia edilizia, la conformazione e dimensione, l'esposizione, l'età ed lo stato di conservazione.

L'approccio metodologico scelto per stabilire il valore commerciale dell'intero compendio immobiliare è quello sintetico-comparativo, che scaturisce dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette) attraverso le quali sono stati rilevati valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale, calcolata attraverso gli opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il calcolo della superficie è stato desunto dal rilievo sommario effettuato dall'Esperto Stimatore presso i luoghi oggetto di causa, dagli elaborati presenti in Comune e dalle planimetrie in scala 1:200 del NCEU.

Calcolo della superficie commerciale in base al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998

SUB	ABITAZIONE	Mq	LOCALI		Mq
2	Piano terra h. 2,40	30,90	Cucina - soggiorno, vano scale	100%	30,90
	Piano primo h. 2,40	28,00	Camera, bagno, vano scale	100%	28,00
	Piano secondo h.2,20 (sottotetto)	23,70	Camera, guardaroba	50%	11,85
	Area scoperta	140,0		10%	14,00
3	Box auto	30		50%	15,00
Totale superficie commerciale					99,75
Totale valore arrotondato					100,00

Nel caso di specie, stante le caratteristiche del fabbricato, da indagini di mercato si è rilevato che il valore a nuovo di immobili di caratteristiche simili (ubicazione in piccola casa a schiera con scoperto privato e garage) si attesta su circa 1.400,00 €/mq.

Una prima riduzione del prezzo avviene per la vetustà dell'immobile con più di 50 anni pari al 45%, lo stato pessimo di conservazione e la mancanza di manutenzione impone una ulteriore

riduzione corrispondente al 15%, per un totale del 60%, che applicato al valore iniziale di 1.400,00 €/mq, porta il valore di stima a 560,00 €/mq.

Quindi si stima un valore complessivo dell'immobile di:

100 mq x 560,00 €/mq = 56.000,00 €.

Pertanto il sottoscritto stima il più probabile valore commerciale dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, in € 56.000,00 (cinquantaseimila/00).

COMUNICAZIONE ALLE PARTI

L'Esperto Stimatore ha trasmesso la presente perizia composta da n. 12 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati:

- all'avv.to Federico Scanferlato mezzo posta elettronica certificata (Allegato n. 6) per L'Unicredit spa in data 07/08/2015;
- all' esecutato attraverso posta raccomandata AR presso la sua residenza (in Montebelluna (Tv), via Colombera n° 2, in data 07/08/2015 (Allegato n. 6);
- al dott. Adriano Borsato, Custode del compendio immobiliare, via e_mail in data 07/08/2015(Allegato n. 6);

onorandoli di fargli pervenire eventuali note di osservazione al proprio elaborato entro il giorno 29/09/2015.

ALLEGATI:

1. Planimetrie catastali;
2. Verbale di sopralluogo del 19.05.2015;
3. Pratiche Edilizie: Permesso di modifica della facciata n° 10798 del 11/09/1957, Autorizzazione per la costruzione edilizia fuori del perimetro in cui ha giurisdizione il regolamento comunale per l'edilizia e l'ornato, n° 5547 del 18/04/1958.
4. Atto di Compravendita (copia) - Notaio dott.ssa Graziella Barone con sede in

Cornuda;

5. Certificato di Residenza;
6. Attestazione di invio della Relazione di Stima alle parti tramite Posta Certificata (PEC) e Raccomandata A.R.;
7. Scheda sintetica per la vendita.
8. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi;
9. Attestato di prestazione energetica (APE);

Montebelluna, 05.08.2015

l'Esperto stimatore

arch. Ursula Ferrari