

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 624/2012

Relazione del Perito Estimatore.

La sottoscritta arch. Franca Bertok, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominata per la redazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.; prestava giuramento di rito in data 04.02.2016.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 15.06.2016.

In data 07.04.2016 si è svolto il sopralluogo ricognitivo con ispezione giudiziale, presente il custode del bene, l'amministratore, l'avvocato di parte intervenuta e i funzionari di pubblica sicurezza: si è procedendo al rilievo metrico e fotografico.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – intera piena proprietà

E' costituito da un appartamento a piano primo e un magazzino a piano terra.

L'unità immobiliare ha diritto alle quote millesimali proporzionali sulle parti ed impianti comuni del complesso condominiale di cui agli artt. 1117 e segg. del C.C. ed in particolare il locale immondizie, scale, corridoio, portico e centrale termica, area esterna comune a più fabbricati MN. 798, 806, 807, 1714, 1715, 879, 880, 826, 828 e 464.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31100 TREVISO, via Ronchese n. 13

L'immobile pignorato facente parte del condominio denominato "Frassino" si trova a Treviso; il fabbricato che ospita l'unità pignorata è a quattro piani fuori terra; si accede all'edificio dall'area scoperta condominiale, posizionata tra il marciapiede

lungo la strada comunale e il portone di ingresso e, mediante la scala comune interna, porta al pianerottolo dell'appartamento; si accede al magazzino, a piano terra, dal vano di ingresso del condominio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI TREVISO (codice L407) SEZIONE A - FOGLIO 6

Catasto fabbricati

MN. 457 - sub. 24 - via Angelo Ronchese n. 11 - piano T-1 – Cat. A/3 - Cl. 4 – vani

5,5 - sup. cat. mq 98 – escluse aree scoperte mq 95 - RC € 482,89

CONFINI DEL LOTTO

MN. 457 - sub. 24, appartamento, piano primo: Nord con altra unità condominiale, Est, Sud e Ovest distacco su muro perimetrale vista libera.

Magazzino, piano terra: Nord con muro su vano scale, Est distacco su muro perimetrale, Sud con altra unità, Ovest distacco con muro perimetrale.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- Esecutato "1" ½ proprietà

- Esecutato "2" ½ proprietà

Atto di compravendita Notaio Vitantonio Laterza di Treviso in data 04/10/2005, Rep. n. 19877, raccolta n. 2768, trascritto a Treviso in data 30/11/2005 ai NN. 53987/32111.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Trascrizioni pregiudizievoli

In data 09/08/20129 n.ri 25799/18918

Verbale di pignoramento immobili rep. 3511 anno 2012, Tribunale di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 09/08/2012 ai n.n. 25799/18918. Pignorati il MN 457 sub. 24 a favore di CAPITAL MORTGAGE S.r.L. con sede in Roma, c.f. 09218891001

Iscrizioni**In data 09/07/1999 n.ri 25018/5271**

Ipoteca volontaria per Lire 150.000.000 pari ad € 77.468,53, capitale Lire 75.000.000 pari ad € 38.734,27, a garanzia di mutuo fondiario Notaio Giacomo Innocenti di Treviso in data 22/06/1999 rep.n. 275261, a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.p.A." con sede in Padova, c.f. 00257260281 contro la sig.ra "3" dante causa degli esecutati "1" e "2"; ipotecato il MN 457 sub 24.

In data 30/11/2005 n.ri 53988/12927

Ipoteca volontaria per € 274.000,00, capitale € 137.000,00 a garanzia di mutuo Notaio Vitantonio Laterza di Treviso in data 04/10/2005 rep.n. 19878/2769 a favore di "BANCA DI ROMA S.p.A." con sede in Roma, c.f. 06978161005 contro gli esecutati "1" e "2", ipotecato il MN 457 sub 24.

Osservazioni

Nel titolo di provenienza Notaio Vitantonio Laterza di Treviso, rep.n. 19877 in data 04/10/2005, con atto autenticato dal Notaio Vitantonio Laterza rep.n. 19876 la "CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.p.A." ha rilasciato assenso per la relativa cancellazione dell'ipoteca; a detto atto non è seguito alcun annotamento a margine dell'ipoteca relativo alla cancellazione totale.

Esaminata la documentazione acquisita presso gli Uffici dell'agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare si è accertata la completezza dei dati contenuta nella Relazione notarile redatta dal Notaio Antonio d'Urso di Mogliano Veneto, aggiornata al 10/12/2012 a cui si rimanda specificando che l'indirizzo riportato in relazione notarile è da considerarsi in via Angelo Ronchese n. 13 anziché n. 11 come indicato.

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile si trova a Treviso, è situato in zona edificata prevalentemente a piccoli condomini di tipo economico popolare; è in prossimità della strada denominata S. Bona Nuova di collegamento al centro di Treviso.

Nelle vicinanze vi sono molte attività commerciali a carattere commerciale; è nelle immediate vicinanze di un grande supermercato e di un polo scolastico; è in prossimità della fermata dell'autobus della linea urbana per Treviso centro.

L'alloggio è inserito nel condominio "Frassino" che si sviluppa orizzontalmente ed ha tre corpi scala, è edificato a quattro piani fuori terra nel corpo centrale (terra – primo – secondo - terzo); il magazzino è situato a piano terra; l'alloggio oggetto di perizia è situato a piano primo, il condominio è privo di ascensore.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è costituito da:

- Appartamento a piano primo, superfici interne nette: altezza ml 2,79, ingresso (mq 6,40), soggiorno (mq 16,72), angolo cottura (mq 5,35), camera (14,43), bagno (mq 5,61), camera (mq 12,99), terrazza (2,98), camera (mq 16,88), terrazza (mq 6,36); superficie netta appartamento mq 78,38, superficie lorda di mq 92,00, superficie terrazze mq 9,34.

- Magazzino a piano terra, superficie interna netta: altezza ml 2,34, vano (mq 9,30), superficie lorda di mq 10,35.

DIMENSIONI

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento	92,00	1,00	92,00
Terrazze	9,34	0,30	2,80
Magazzino	10,35	0,20	2,07
Somma			96,87

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

L'appartamento, con vetustà di 50 anni, si presenta in mediocri condizioni di conservazione, le finiture sono di tipo economico, sugli infissi di una camera e del vano cottura manca il vetro sostituito da pannello di cartone.

APPARTAMENTO. Pavimenti. Piastrelle in ingresso, soggiorno, vano cottura, bagno e una camera, in moquette nelle altre due camere. Rivestimenti. Piastrelle di ceramica nel bagno e nell'angolo cottura. Serramenti. Porte interne in legno tamburato, tinteggiate a smalto colorato; serramenti finestre in metallo non a taglio termico, con vetro singolo, tinteggiate bianche, tapparelle in plastica; portoncino di ingresso rivestito in legno; davanzali in marmo, scelta commerciale.

Tinteggiature. tinteggiatura a civile, scrostamenti in numerosi punti, presenza di muffa in varie parti dell'alloggio, sia sui soffitti che sulle pareti esterne.

Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria in mediocre stato, wc, bidet, vasca, attacco lavatrice. Impianto di riscaldamento. Centralizzato, radiatori in alluminio colore bianco; è presente uno scaldacqua autonomo a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionato in terrazza. Impianto elettrico. Privo di certificazione, non a norma. Impianto citofonico. Con citofono. Impianto televisivo. Presa televisiva in soggiorno con derivazioni nelle stanze. Acqua: approvvigionamento da acquedotto comunale. Fognatura: impianto fognario. Energia elettrica: allacciamento a rete.

MAGAZZINO. Pavimento in cemento liscio, porta di accesso in lamiera zincata, finestra con telaio in metallo con vetro retinato, allacciamento alla rete elettrica.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Destinazione urbanistica

L'edificio si trova, nel vigente Piano Regolatore Generale di Treviso, in zona

omogenea ZTO B1, come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione art. 38

“Insediamenti esistenti di formazione moderna”: comprende le parti della città contemporanea costituite da edificazione alta e ad elevata densità.

Edificazione con intervento diretto o Strumento Urbanistico Attuativo.

Conformità edilizia

Il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Treviso n. 4/18 del 07/08/1961; rinnovo in data 03/05/1965 n. 28/10 prot. 6652; rinnovo in data 10/05/1967 n. 23/15 prot. 10696; rinnovo in data 21/02/1968 n. 18/5 prot. 2992.

Abitabilità: Comune di Treviso n. 13147 del 21/06/1966; n. 24076 e n. 24078 del 04/09/1968.

L'alloggio e il magazzino non presentano difformità rispetto al progetto autorizzato.

Conformità catastale

Nella planimetria dell'alloggio è stata indicata una sola finestra nella camera n.1, in realtà ci sono due finestre come per tutti i piani soprastanti da cui si presume che siano state realizzate durante la costruzione dell'immobile; questo fa ritenere che si tratti di un errore grafico. Tale difformità non è sostanziale al fine del calcolo della rendita catastale non modificando la consistenza del bene; la planimetria potrà essere rettificata con una pratica Docfa con un costo stimato di € 300,00.

Attestato di certificazione energetica

Successivamente all'aggiudicazione del bene si provvederà alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. E' ragionevole prevedere che, se nell'immobile pignorato non ci saranno sostanziali variazioni, l'appartamento ricadrà in una delle classi più basse sotto il profilo della prestazione energetica. Si rinvia comunque ai risultati dell' APE che si andrà a redigere.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Durante il sopralluogo ho constatato che l'immobile è occupato da terzi senza titolo.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano registrati contratti di locazione dante causa a nome degli esecutati sul bene oggetto di esecuzione.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'attuale amministratore di condominio mi riferisce che la sua gestione è iniziata con il bilancio 2014/15 ed ha trasmesso alla scrivente i conteggi (rif. doc. all.) delle spese desunti dalla sua gestione: risultano non pagati per l'esercizio 2014/15 € 1.003,02; il saldo degli esercizi precedenti non pagati ammonta ad € 7.346,65; l'esercizio straordinario gestioni precedenti ammonta ad € 1.750,09; il preventivo ordinario 2015/16 è pari ad € 2.446,99.

In data 13/07/2015 è stata deliberata la riqualificazione totale della caldaia: alla delibera non sono allegati i preventivi per la ripartizione millesimale del costo.

Ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del C.C., che prevede solidarietà debitoria dell'acquirente con le spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente risultano, ad oggi, non versati complessivamente € 3.450,01; l'aggiudicatario dovrà sostenere un aggravio di spesa di detto valore. Per ogni ulteriore e più preciso chiarimento si rimanda al prospetto condominiale allegato.

L'amministratore mi riferisce di non essere in possesso di nessun regolamento condominiale.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima

La lettura della situazione attuale del mercato immobiliare ha evidenziato un lieve

aumento, a livello nazionale, dei rogiti notarili e dell'erogazione dei mutui bancari;

persiste tuttavia il ristagnare del mercato edilizio su valori immobiliari bassi.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova,

dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e

nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle caratteristiche energetiche del bene. Tutti

questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la

configurazione dell'alloggio oggetto di perizia mi fa ritenere la stima di tipo sintetico

quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Valutazione

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e dei prezzi applicati

in zona relative a compravendite di immobili simili; in riferimento all'andamento del

mercato immobiliare; dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati

su nuove abitazioni (Treviso, 2° semestre 2015) correlati alla fattispecie in esame;

dalla verifica del valore catastale. Si è tenuto conto di valori correttivi, incrementali e

decrementali, dello stato di conservazione e dell'età del bene. Come elementi

incrementali di valore possono essere considerati: la comodità di collegamento con il

centro di Treviso, la facilità di parcheggio, la presenza di un supermercato e di

scuole nelle vicinanze. Come elementi decrementali di valore possono essere

considerati: l'edificio in cui è inserito il bene è di tipo economico-popolare carente

nella qualità delle finiture edilizie, il contesto sociale, la posizione fronte strada, il

piano basso.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

In considerazione di quanto sopra descritto viene adottato un valore di 1.000,00

€/mq da cui:

superficie commerciale mq 96,87 x €/mq 1.000,00 = 96.870,00 €

deprezzamento per vendita all'asta -25%	- 24.217,50 €
---	---------------

valore	72.652,50 €
--------	-------------

spese condominiali	- 3.450,01 €
--------------------	--------------

pratica DOCFA	- 300,00 €
---------------	------------

valore stimato	68.902,49 €
----------------	-------------

arrotondato a base d'asta a	69.000,00 €
-----------------------------	-------------

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 69.000,00 (euro sessantanovemila/00)

ELENCO ALLEGATI

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- estratto di mappa;
- planimetria catastale MN. 457 sub. 24;
- visura per immobile MN. 457 sub. 24;
- visura catasto terreni MN. 457;
- visura per soggetto;
- quattro ispezioni ipotecarie.

Agenzia delle Entrate:

- certificazione locazioni.

Condominio:

- documentazione amministratore.

Comune di Treviso:

- Licenza Edilizia n. 4/18 del 07/08/1961;
- Rinnovo n. 28/10 del 03/05/1965;
- Rinnovo n. 23/15 del 10/05/1967;
- Rinnovo n. 18/5 del 21/02/1968;

- Licenza di Abitabilità n. 13147 del 21/06/1966;

- Licenza di Abitabilità n. 24076 e n. 24078 del 04/09/1968;

- Pianta piano tipo.

Atto:

- Notaio Vitantonio Laterza di Treviso, Rep. n. 19877 del 04/10/2005.

Documentazione fotografica: n. 24 foto a colori.

Schede:

- sintetica per l'ordinanza di vendita;

- elenco nominativi.

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 12/05/2016

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

