

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 312/2013**

**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 26/01/2017.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 28/06/2017.

In data 03/04/2017 si è svolto il primo sopralluogo ricognitivo, presente il custode del bene, a seguito della verificata impossibilità di eseguire il sopralluogo in quanto l'immobile risultava disabitato, si rinviava l'accesso. In data 26/04/2017 si svolgeva il secondo sopralluogo congiuntamente al custode del bene e all'operatore tecnico per l'apertura della porta blindata, senza impedimenti o irregolarità, procedendo al rilievo fotografico e metrico.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

**Unico lotto di vendita – piena proprietà dell'alloggio e proprietà superficaria fino al 2086 del garage.**

Il lotto, situato in Treviso, quartiere di San Liberale, è costituito da un appartamento a piano secondo, un magazzino a piano seminterrato e un garage in corpo separato.

L'unità immobiliare ha diritto alla quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato di cui è parte, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare sulla centrale termica al piano seminterrato, sul vano scale, sul corridoio nel piano interrato e sulla terrazza e stenditoio nel piano del tetto.

**UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**



**31100 TREVISO – via Liguria n. 4, int. 10**

L'immobile pignorato facente parte del fabbricato denominato "Condominio A 10" si trova a Treviso, nel quartiere di San Liberale; il fabbricato che ospita l'unità pignorata è a tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Si accede all'edificio dal marciapiede e dall'area scoperta, adibita a parcheggi comuni, area di manovra e camminamenti, che dalla strada conduce al portone di ingresso, e, attraverso la scala condominiale al pianerottolo dell'appartamento. A piano seminterrato si accede dalla scala comune.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

Catasto fabbricati

Piena proprietà: MN. 2652 - sub. 14 - via Liguria n. 4 - piano S1-2 - Cat. A/3 - Cl. 4 – vani 6 – sup. cat. mq 109 – escluse aree scoperte mq 107 - RC € 526,79;

Proprietà superficaria fino alla data del 28/10/2086: MN. 1604 - sub. 2 - via Liguria - piano T - Cat. C/6 - Cl. 2 – sup. cat. mq 14 – RC € 35,43.

Con le precisazioni ai fini catastali:

- che l'area coperta e scoperta del fabbricato al MN 2652 è descritta al Catasto Terreni di detto Comune, Fg. 6 con il MN 2652 ente urbano di Ha 0.04.41 (già MN 1606 di pari superficie) per modifica identificativo ed allineamento mappe n. 83452 prot. 2294/83 del 06/09/2007;
- che l'area coperta e scoperta del fabbricato al MN 1604 è descritta al Catasto Terreni di detto Comune, Fg. 6 con il MN 1604 ente urbano di Ha 0.05.19 giusto tipo mappale n. 33584 del 07/03/2005;
- a seguito di variazione del Catasto Fabbricati in data 06/09/2007 n. 17650 per modifica identificativo ed allineamento con il Catasto Terreni, l'appartamento in



oggetto, già identificato con il MN 740 sub. 14 veniva modificato nel MN 2652

sub. 14;

- le suddette unità sono meglio individuate nelle planimetrie presentate al Catasto Fabbricati di Treviso in data 08/08/1983 prot. n. 2294 (l'appartamento) ed in data 14/07/1983 prot. n. 2155 (il garage).

### **CONFINI DEL LOTTO**

MN. 2652 - sub. 14, appartamento, piano secondo: Nord-Est e Sud-Ovest distacco su muro perimetrale, Nord-Ovest con altra unità condominiale, Sud-Est con vano scala condominiale ed altra unità condominiale;

magazzino piano seminterrato: Nord-Est distacco su muro perimetrale, Nord-Ovest e Nord-Est con altra unità condominiale, Sud-Ovest con corridoio condominiale di accesso.

MN. 1604 - sub. 2, garage, piano terra: Nord, Est, Ovest con altra unità condominiale, Sud con area di manovra.

### **SERVITU' – ATTI - CONVENZIONI**

Nell'atto di provenienza, all'art. 2: "La parte acquirente si dichiara a conoscenza della servitù di passaggio e transito per l'accesso e recesso da via Liguria e di tutti i patto obblighi, condizioni e contenuti di cui all'atto ai rogiti del Notaio Marino Broli di Conegliano in data 29/02/1988 rep.n. 48537, ivi registrato il 21/03/1988 al n. 104 vol II, trascritto a Treviso il 30/03/1988 ai nn. 9233/7262" (atto allegato).

La servitù di passaggio insisteva sul MN 1063 Catasto terreni; il mappale è stato soppresso con variazione del 07/03/2014 prot.n. 0055116, per bonifica identificativo catastale n. 4505.1/2014, divenendo area scoperta graffata al corpo garage insistente sul MN 1604.

### **DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**



- Esecutato "1" piena proprietà del MN. 2652 - sub. 14 e proprietà superficaria  
fino alla data del 28/10/2086 del MN. 1604 - sub. 2.

Atto di compravendita Notaio Gianluca Forte di Treviso in data 23/06/2010, Rep. n.  
194990 raccolta n. 12167, trascritto a Treviso in data 06/07/2010 al n. 24415/15035.

### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

#### **Trascrizioni pregiudizievoli**

##### **Trascrizione in data 25/06/2013 n.ri 19876/13088**

Verbale di pignoramento immobili in data 26/04/2013 rep. 2265 Tribunale di Treviso  
(TV) a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, via Vittorio  
Veneto n. 119, c.f. 09339391006; pignorata la piena proprietà del MN. 2652 - sub.  
14 e la proprietà superficaria del MN. 1604 - sub. 2

#### **Iscrizioni**

##### **Iscrizione in data 06/07/2010 n.ri 24416/5490**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Gianluca Forte di Treviso  
rep.n. 194991/12168 del 23/06/2010 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.  
con sede in Roma e domicilio ipotecario in Treviso, piazza Borsa n. 5, c.f.  
09339391006 a carico di esecutato "1" per la quota di piena proprietà del MN. 2652 -  
sub. 14 e di proprietà superficaria del MN. 1604 - sub. 2, ipoteca € 210.000,00,  
capitale € 105.000,00.

Si rimanda alla relazione notarile aggiornata al 04/09/2013.

### **DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

L'immobile pignorato si trova a Treviso, quartiere di San Liberale, a 4 km da Treviso,  
è situato in una zona edificata dall'Istituto Autonomo Case Popolari negli anni '50-'60  
con una progettazione ampia e unitaria per la realizzazione di un quartiere nella sua  
interezza, con l'edificazione di piccoli condomini; si trova nelle immediate vicinanze



della strada di collegamento con Treviso, nell'intorno ci sono alcuni negozi a carattere rionale, bar, edicola, nelle vicinanze ci sono: polo scolastico, ufficio postale, stadio di rugby, piscina comunale. La fermata dell'autobus si trova nelle immediate vicinanze sulla linea di collegamento con Treviso.

L'alloggio è inserito nel condominio "A 10", edificato a tre piani fuori terra e un piano seminterrato; l'alloggio oggetto di perizia è situato a piano secondo.

Le finiture delle parti comuni del Condominio, ingresso e scala, sono di tipo popolare, portone di ingresso in alluminio verniciato, atrio con pavimento in marmette e pareti tinteggiate a smalto, scale con pedata rivestita in marmo scelta commerciale, parapetto in ferro verniciato e corrimano in legno.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da:

- piena proprietà del MN. 2652 - sub. 14 – appartamento e magazzino
- proprietà superficiale del MN. 1604 - sub. 2 - garage
- Appartamento a piano secondo, altezza ml 2,98, superfici interne nette: ingresso (mq 3,85), soggiorno (mq 21,70), terrazza (mq 3,63), cucina (mq 9,80), terrazza (mq 3,70), disimpegno (mq 5,48), bagno (mq 4,83), lavanderia (mq 3,50), camera (mq 13,80), camera (mq 17,70), ripostiglio (mq 1,46); superficie netta appartamento mq 82,12, superficie lorda di mq 102,10.
- Magazzino a piano seminterrato, altezza ml 2,16, superficie interna netta: vano (mq 8,15), superficie lorda di mq 9,78.
- Garage a piano terra, altezza ml 2,50, superficie netta mq 12,90.

**DIMENSIONI**

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento	102,10	1,00	102,10



Terrazze	7,33	0,30	2,20
Magazzino	9,78	0,20	1,96
Garage	12,90	0,50	6,45
Sommano			112,71

#### IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

L'appartamento, con vetustà di 53 anni, si presenta in cattive condizioni di conservazione; in cucina il pavimento presenta un rigonfiamento nella parte centrale con conseguente distacco delle piastrelle; nel ripostiglio, sulla parete verso l'alloggio confinante, vi è la presenza di importanti tracce di muffa ed efflorescenze. A causa delle finestre aperte i volatili hanno nidificato e ci sono zone con importanti resti di guano e residui di nidi.

**APPARTAMENTO.** Pavimenti. Piastrelle di vari formati e modelli in tutto l'alloggio, terrazze in piastrelle. Rivestimenti. Piastrelle in cucina, nel bagno e su una parete della lavanderia. Serramenti. Porte interne in legno tamburato, alcune con inserto in vetro retinato; serramenti finestre in legno con vetro a taglio termico, tapparelle in legno; portoncino di ingresso di tipo blindato semplice rivestito in legno; davanzali in marmo, scelta commerciale. Veranda con infissi in alluminio a vetro singolo.

Tinteggiature. Tinteggiatura a civile. Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria in pessimo stato, scelta commerciale, lavandino, wc, bidet, vasca, nella lavanderia lavella in ceramica. Impianto di riscaldamento. Centralizzato, riscaldamento con termosifoni in alluminio, caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria in bagno, staccata, obsoleta. Impianto elettrico. Non a norma. Impianto citofonico. Con citofono. Impianto televisivo. Antenna condominiale, presa televisiva in salotto.

Acqua: approvvigionamento da acquedotto comunale. Fognatura: impianto fognario.

Energia elettrica: allacciamento a rete, attualmente staccato.



**MAGAZZINO.** Pavimento in cemento liscio, porta di accesso in legno, pareti intonacate e tinteggiature, allacciamento alla rete elettrica.

**GARAGE.** Pavimento in cemento liscio, portone basculante in lamiera, pareti e copertura in pannelli di calcestruzzo prefabbricato, senza impianto elettrico.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

#### **Destinazione urbanistica**

L'edificio si trova, nel vigente Piano Regolatore Generale di Treviso, in zona omogenea ZTO B.1, come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione art. 38 "Comprende le parti della città contemporanea costituite da edificazione alta e ad elevata densità". Le destinazioni d'uso consentite valgono quelle previste dall'art.36: residenziale, sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

Ricade nella "Zona di tutela dei corsi d'acqua di origine risorgiva", NTA art. 23 punto 6: "Per gli edifici esistenti sono ammessi, salvo diverso "grado di protezione", gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ed in ogni caso finalizzati al riordino ambientale ed idraulico di tali aree".

#### **Conformità edilizia**

Dall'accesso atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Treviso risulta che il fabbricato dove è inserito l'alloggio è stato edificato con:

- C.E. n. 31/20 del 27/06/1958 prot.n. 14566

- Abitabilità n. 31832 del 07/12/1964

Il fabbricato dove è inserito il garage è stato edificato con:



- C.E. n. 15/2-82 del 02/02/1982 rinnovata in data 25/11/1982 n. 39/22-82;

- C.E. n. 52/7-82 del 07/04/1982 rinnovata in data 29/11/1982 n. 36/22-82;

- C.E. n. 53/7-82 del 07/04/1982 rinnovata in data 29/11/1982 n. 38/22-82;

- C.E. n. 54/7-82 del 07/04/1982 rinnovata in data 29/11/1982 n. 37/22-82;

- agibilità n. 12969 del 25/05/1983.

La planimetria dell'alloggio presenta difformità rispetto al progetto concessionato; la terrazza sul fronte sud è stata chiusa con infissi di alluminio realizzando una veranda; può essere regolarizzata presentando una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria redatta da parte di tecnico abilitato il cui costo è stimato ad oggi in € 1.500,00 mentre la sanzione di Legge da versare al Comune di Treviso attualmente è di € 1.000,00.

#### **Conformità catastale**

L'alloggio presenta difformità rispetto alla planimetria depositata; dopo la regolarizzazione urbanistica sarà necessario presentare, da parte di tecnico abilitato, aggiornamento della planimetria catastale il cui costo ad oggi è stimato in € 800,00.

Il magazzino e il garage non presentano difformità rispetto alla planimetria depositata.

#### **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 classe presumibilmente bassa sotto il profilo della prestazione energetica. Si rinvia comunque ai risultati dell' APE che si andrà a redigere.

#### **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'immobile è libero; dal sopralluogo presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non





risultano registrati contratti di locazione o comodato 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'amministratrice condominiale ha trasmesso alla scrivente i dati relativi alle gestioni 2014-15, 2015-16 e preventivo 2016-17; vengono indicati nei tre rendiconti una passività di € 10.156,75; mi è stato inviato inoltre uno schema riassuntivo delle spese condominiali dovute che ammontano, per la gestione 2014-15, ad € 2.772,00, per la gestione 2015-16, ad € 1.920,00 e per la gestione 2016-17, a preventivo ad € 1.900,00. L'Amministratrice mi riferisce che non è possibile, ad oggi, quantificare con certezza le spese condominiali fisse in quanto la gestione che si è conclusa al 31/03/17 è la prima dove non vi è la spesa del riscaldamento ed energia termica in quanto tutte le unità si sono rese individuali. Non vi sono spese straordinarie già deliberate nel Condominio. 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 € 4.692,00; l'aggiudicatario dovrà sostenere un aggravio di spesa di detto valore.

### **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 alla verifica 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 2016) 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 facilità di collegamento con Treviso, la presenza di attività ricreative, di scuole e di attività sportive nelle vicinanze. Come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la scarsa qualità energetica dell'immobile, la sua vetustà.

**STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

In considerazione di quanto sopra descritto viene adottato un valore di 900,00 €/mq da cui:

superficie commerciale mq 112,71 x €/mq 900,00 =	101.439,00 €
deprezzamento per vendita all'asta -20%	- 20.287,80 €
detrazione per sanatoria	- 3.300,00 €
spese condominiali	- 4.692,00 €
valore stimato	73.159,20 €
arrotondato a base d'asta a	73.000,00 €

**RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA**



**Prezzo base d'asta Lotto unico: € 73.000,00**

(euro settantatremila/00)

**ELENCO ALLEGATI**

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

- estratto di mappa;
- planimetria catastale MN 2652 sub. 14;
- planimetria catastale MN 1604 sub. 2;
- visura per immobile MN 2652 sub. 14;
- visura per immobile MN 1604 sub. 2;
- tre ispezioni ipotecarie.

Agenzia delle Entrate:

- certificazione locazioni.

Condominio:

- rendiconto consuntivo 2014-15 e 2015-16;
- conto economico consuntivo 2014-15 e 2015-16;
- tabulato rate;
- mail amministratrice.

Comune di Treviso Condominio:

- C.E. n. 31/20 del 27/06/1958 prot.n. 14566;
- Abitabilità n. 31832 del 07/12/1964.

Comune di Treviso Garage:

- C.E. n.15/2-82 del 02/02/1982; n.39/22-82 del 25/11/1982; n.52/7-82 del 07/04/1982; n.36/22-82 del 29/11/1982; n.53/7-82 del 07/04/1982; n.38/22-82 del 29/11/1982; n.54/7-82 del 07/04/1982; n.37/22-82 del 29/11/1982;
- agibilità n. 12969 del 25/05/1983.



Atto:

- Atto di compravendita Notaio Gianluca Forte di Treviso in data 23/06/2010, Rep. n. 194990 raccolta n. 12167.

Documentazione fotografica: n. 24 foto a colori.

Schede:

- sintetica per l'ordinanza di vendita;
- scheda elenco nominativi.

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

Treviso, 18/05/2017

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

