

**COMUNE di MONASTIER di TREVISO (TV)**

**PERIZIA DI STIMA SOMMARIA DEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE UBICATO IN MONASTIER DI TREVISO (TV), IN VIA Monsignor Albino Schileo n. 22/11 ( ex Via E. Hemingway n. 34/11), di Monastier di Treviso (TV),**

**[REDACTED] in riferimento all' esecuzione immobiliare N. 327/14 RGE, nell' interesse di: UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK s.p.a. con sede a Milano in Via Calabria, 31, fusa in UNICREDIT s.p.a. e con conferimento del recupero crediti a UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK, con atto in data 22.01.2008, n. 356676 di rep. N. 77776 di racc. notaio dott. Pietro Sormani di Milano.**

Il sottoscritto dott. arch. Roberto Benetton iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Treviso, al n.1598, con studio a Treviso (TV)- Via Maggiotto, 8/a, e in qualità di C.T.U. presso il tribunale di Treviso, è stato incaricato d' ufficio dal Tribunale stesso di Treviso, incaricato di procedere alla stima dell' immobile di cui oggetto, dal giudice dell' esecuzione immobiliare, dott. ssa Alessandra Burra, [REDACTED] e attuali intestatari dell' immobile, e catastalmente individuato al catasto fabbricati alla Sez. A, FG. 8, M.N. 652, Sub. 49; Via E. Hemingway, piano 2^, Cat. A/2, Mq 76, vani 3, R.C. Euro 286,63 e M.N. 652, Sub. 22, Via E. Hemingway, piano S.1, Cat. C/6, cl. 3, Mq 17, R.C. 50,04 Euro.

**Ubicazione, confini, conformazione, superficie e dati catastali**

L'immobile, oggetto di stima è un' appartamento di civile abitazione, al secondo piano, su condominio degli anni ' 96/98, con garage privato coperto, e con scoperto e parcheggio condominiale; compreso in area centrale- residenziale individuata nel P.R.G. come zona B, e con Conc. Edilizia N: 55/77 del 22/2/1977, Variante N. 328/77 del 1/2/1978 e Abitabilità del 11/3/1978.

Il condominio risulta a vista con strutture di laterizio e cemento armato, con facciate trattate a intonaco e dipintura civile, a due colori ( Arancio ruggine e grigio cemento,



Dott. Arch. roberto benetton -via Maggiotto, 8/a Treviso

come da foto allegate ); copertura a falde alternate e rivestito con coppi; ubicato in Via Monsignor Albino Schileo n. 22/11 ( ex Via E. Hemingway n. 34/11), di Monastier di Treviso, nel comune di Treviso in provincia di Treviso, e posizionato in zona centrale del comune; in area residenziale lottizzata e contestualizzata con recenti costruzioni, in zona urbanistica descritta come zona territoriale omogenea "B"; zona descritta come centri residenziali di espansione, comprendente zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale su aggregati e centri residenziali già esistenti nei limiti di cui all' art. 24 della L. R. 61/85.

L' unità abitativa è costituita, al piano secondo di tre piani condominiali totali ( compreso il piano terra), e piano seminterrato per i box auto, e rampa; e con scoperto condominiale, e area parcheggio esterna intorno al fabbricato.

La superficie totale coperta del fabbricato (SIL) viene descritta in Mq. 78.25, ( Sup. catastale Mq 76) per l' unità immobiliare residenziale, e di Mq 20.25 ( Sup. catastale Mq 20.25), per l' unità garage box auto.

E' composta, al piano secondo, da:

Soggiorno- cucina (Mq 23.21 netta), corridoio ( Mq 5.76), guardaroba ( Mq 8.70), bagno (Mq 7.08) , camera ( Mq 16.20), terrazza (Mq 5.14), per un totale di Mq 66.09 (SIN), compresa a terrazza; Mq catastali 76 e Mq Lordi (SIL) 78.25

Mq comm.Li 74.35

Al piano interrato:

Garage Mq 17.08 netti (SIN); Mq 20.25 Sup Lorda (SIL); Sup. Catastale Mq 20

Mq comm. Li 10.125

L'abitazione è così censita catastalmente:

Sez. A, FG. 8, M.N. 652, Sub. 49;

Via E. Hemingway, piano 2^, Cat. A/2, Mq 76, vani 3, R.C. Euro 286,63 e

Il garage: M.N. 652,

Sub. 22, Via E. Hemingway, piano S.1, Cat. C/6, cl. 3, Mq 17, R.C. 50,04 Euro

L' immobile risulta derivante da:



CONC. EDILIZIA N. 116/95 del 26/02/1995

CONC. EDILIZIA N. 11/97 del 07/07/1997

CONC. EDILIZIA N. 23/97 del 08/07/1997

DIA N. 104/98

CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 116/95- 11/97- 23/97- 104/98

del 29/01/2001

L' immobile risulta derivato e acquisito da atto di compravendita da parte del Notaio Giacomo Innocenti del 17/09/2007  
N. 403.252 di Repertorio E N. 15.903 di Raccolta.

Per quanto riguarda lo spazio esterno e l'ambiente circostante; il fabbricato in oggetto è inserito come già detto sopra, in un contesto residenziale lottizzato e definito urbanisticamente come zona omogenea "B". Con una buona esposizione e luminosità, con ingresso scale, terrazza e affacci a Sud e a Sud-Ovest, e Ovest, per la camera.

L' immobile risulta munito di ascensore, in questo momento non in funzione.

Le finiture consistono in piastrellatura di cotto ai pavimenti nelle zone giorno e corridoio, pavimentazione in parquet di legno nelle camere e piastrellatura di ceramica ai pavimenti e alle pareti nei due bagni.

Lo stato di conservazione generale delle finiture, e della pavimentazione risulta non buono, da mantenere. Da notare anche evidenti segni di umidità all' incrocio di pareti e soffitto, soprattutto in camera e bagno.

I serramenti sono in legno verniciato scuro, nelle porte interne e finestre, le quali presentano vetri camera.

Nell' area garage, invece, i rivestimenti- finiture risultano costituite da pavimentazione di cemento, serramento di apertura garage in alluminio e serramento finestra in ferro verniciato e vetro.

Il riscaldamento risulta autonomo, a termosifoni, con caldaia a gas, attualmente non messa in funzione, da mantenere.



Dott. Arch. roberto benetton -via Maggiotto, 8/a Treviso

Il riscaldamento dell' appartamento viene ora soddisfatto da una caldaia a Pallet installata nella zona giorno.

Il certificato di prestazione energetica "APE" non risulta presente, e non risultano agli atti lavori di miglioramento della prestazione energetica del fabbricato; e sarà quindi da richiedere redazione a necessità di atti. I costi energetici si presumono medi.

Lo stato di conservazione e di manutenzione risulta nell' insieme non molto buono, richiedente intervento.

Non è stato possibile al momento risalire alle spese condominiali e alle eventuali spese pregresse.

L' immobile risulta gravato Mutuo Ipotecario, ex. Artt. 38 ss. Del Dlgs. 01.09.1993 N. 385 con Banca per la casa s.p.a., stipulato con atto del 07/09/2007, per la somma di Euro 117.000 di capitale, più interessi, Rep. N. 403253;

Iscrizione Contro del 19/09/2007, Reg. part. 12375, Reg. Gen. 44963, pubb. Uff. Innocenti Giacomo, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di immobili siti a Monastier di Treviso ( in oggetto);

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/07/2014- Reg. Part. 13120 Reg. Gen. 17886, Pubb. Uff. Ufficiale Giudiziario Rep. 4613 del 26/05/2014- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in Monastier di Treviso (in oggetto).

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA UNICREDIT S.P.A.

Dep. A Treviso Del 20/01/2016, Notaio Rosario Franco Sesto San Giovanni, su incarico Avvocato Maria Novella Pignata, Treviso.



## Considerazioni finali

In considerazione dei sopraesposti fattori l'oggetto in esame si ritiene accettato dal mercato edilizio locale.

La valutazione è effettuata con il metodo di «*stima comparativa*», prendendo in esame i valori di mercato, certi, perché verificatisi in zona prossima, per abitazioni similari a quello in esame, ed in tempi pressoché recenti, in regime di libera concorrenza, nonché dai maggiori osservatori immobiliari per territorio, perché tale metodo di stima richiede la conoscenza di una scala omogenea di valori, per porre quello da stimare, nell'apposito gradino che gli compete. E' evidente che dei beni che si prendono a confronto, è indispensabile la conoscenza esatta delle caratteristiche specifiche, sia intrinseche, che estrinseche.

Dalle delicate e meticolose indagini, come sopradetto esperito, è emerso chiaramente che il valore unitario, a metro quadrato, che possa attribuirsi all'appartamento in oggetto, in considerazione delle sue particolari condizioni, è quello medio stimato di Euro/mq ,00 ( euro/00) per l' unità abitativa al piano primo, e al piano interrato per i Mq commerciali calcolati; e per un immobile di tale data di costruzione, finiture e nel suo stato attuale di conservazione.

Considerata la posizione in zona centrale del comune di Monastier, le caratteristiche di relativa tranquillità della via circostante, ( Via Monsignor Albino Schileo ) e delle vie adiacenti ( Via ), i valori medi di mercato noti in zona, la qualità e le caratteristiche delle dotazioni e finiture previste, ma considerati anche gli aspetti di "DUE DILIGENCE", nell' aspetto tecnico e nella verifica di commercialibilità dell' unità immobiliare e gli aspetti di "FILTERING", dovuti soprattutto nell' aspetto economico e sociale in cui si trova inserito il fabbricato in oggetto; con un valore minimo di mercato al Mq di Euro 880,00; medio di Euro 955,00 e massimo di euro 1030/Mq;

Stimo in via prudenziale tenuta in considerazione una quotazione media di Euro 955/ Mq, e operando le dovute riduzioni per "filtering";

il valore dell'immobile oggetto della seguente perizia, riferito alle superfici commerciali, per approssimazione in Euro 62.900,00, così risultanti:

Si avrà pertanto:



Superficie totale abitazione e area urbana e aree di servizio e accessorie, incluse nella valutazione al Mq.:

Al piano primo:

Appartamento mq. comm. Li 74.35. x Euro 955/Mq =  
Euro 71.004,25

Al piano Interrato:

Garage mq. Com. li 10.125 x 880,00 Euro/Mq =  
Euro 8.910,00

---

Sommano Tot. Euro 79.914,25

**Riduzioni:**

Per redazione Ape Euro 180,00  
Per verifica libretto manutenzione caldaia Euro 110,00  
Per verifiche tecniche generali e manutentive impianti elettrico e termico Euro 500,00  
Per manutenzioni alla pavimentazione, infissi e finiture Euro 500,00  
Per un Totale di Euro Euro 78.624,25

La suddetta somma viene ridotta poi per **FILTERING**, causa stato di conservazione 20%

---

**Restano da definire le eventuali spese condominiali pregresse  
(da integrare)**

---

Per una somma finale di Euro 62.899,40



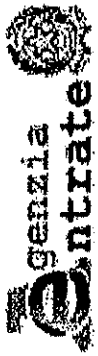
Dott. Arch. roberto benetton -via Maggiotto, 8/a Treviso

Febbraio 2018

IL TECNICO INCARICATO C.T.U.

Dott. Arch. Roberto Benetton





Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune e ad una titolarità  
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2018

Data: 12/02/2018 - Ora: 12.52.11  
Visura n.: TV0017417 Pag: 1

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONASTIER DI TREVISO ( Codice: F332) Provincia di TREVISO
Soggetto individuato	

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di MONASTIER DI TREVISO(Codice F332) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	A	8	652	22			C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 50,04	Dati derivanti da	Annotatione
2	A	8	652	49			A/2	2	3 vani	Totale: 76 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 74 m <sup>2</sup>	Euro 286,63	VIA ERNEST HEMINGWAY piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.	Annotatione
												VIA ERNEST HEMINGWAY piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.	Annotatione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.l.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.l.m. 701/94)

Totale: vani 3 m<sup>2</sup> 17 Rendita: Euro 336,67

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2
2			(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/09/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti del 24/09/2007 Repertorio n. 403252 Rogante: INNOCENTI GIACOMO Sede: ODERZO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24581.1/2007)			

Unità immobiliari n. 2

Ricevuta n. 5426

Tributi erariali: Euro 1,00





MODULARIO  
1 sig. 1998 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN

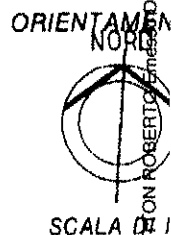
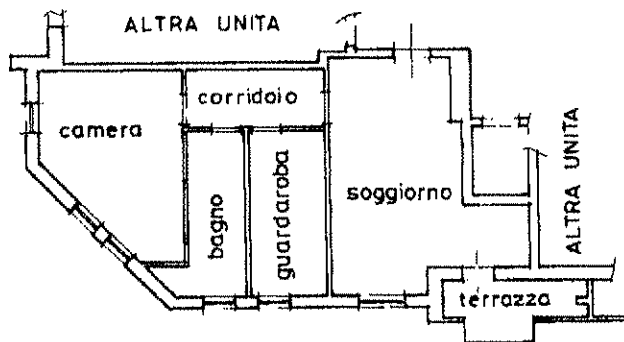


Planimetria di u.i.u. in Comune di MONASTIER via E. HEMINGWAY civ. ....

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2018 - Comune di MONASTIER DI TREVISO (F332) - < Sezione Urbana: A Foglio: 8 Particella: 652 - Subalterno 49 >  
VIA ERNEST HEMINGWAY piano: 2;

PIANTA PIANO SECONDO scala 1:200

H=2.70



Firmato Da: BENEDIZIONE ROBERTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1be702

Dichiarazione di NC   
Denuncia di variazione   
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal GEOM. VISENTIN MAURIZIO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 22/12/1998 - Data: 06/02/2018 - n. TV0015055 - Richiedente TRIB.TREVISO  
Tot.schede: 1 - Formato di acc: A4(210x297) - Patt. di scala: 1:1  
Identificativi catastali della provincia di TREVISO  
data 06/02/1998 Firma Maurizio Visentin



MODULARIO  
rig. rend. 497



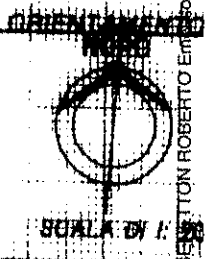
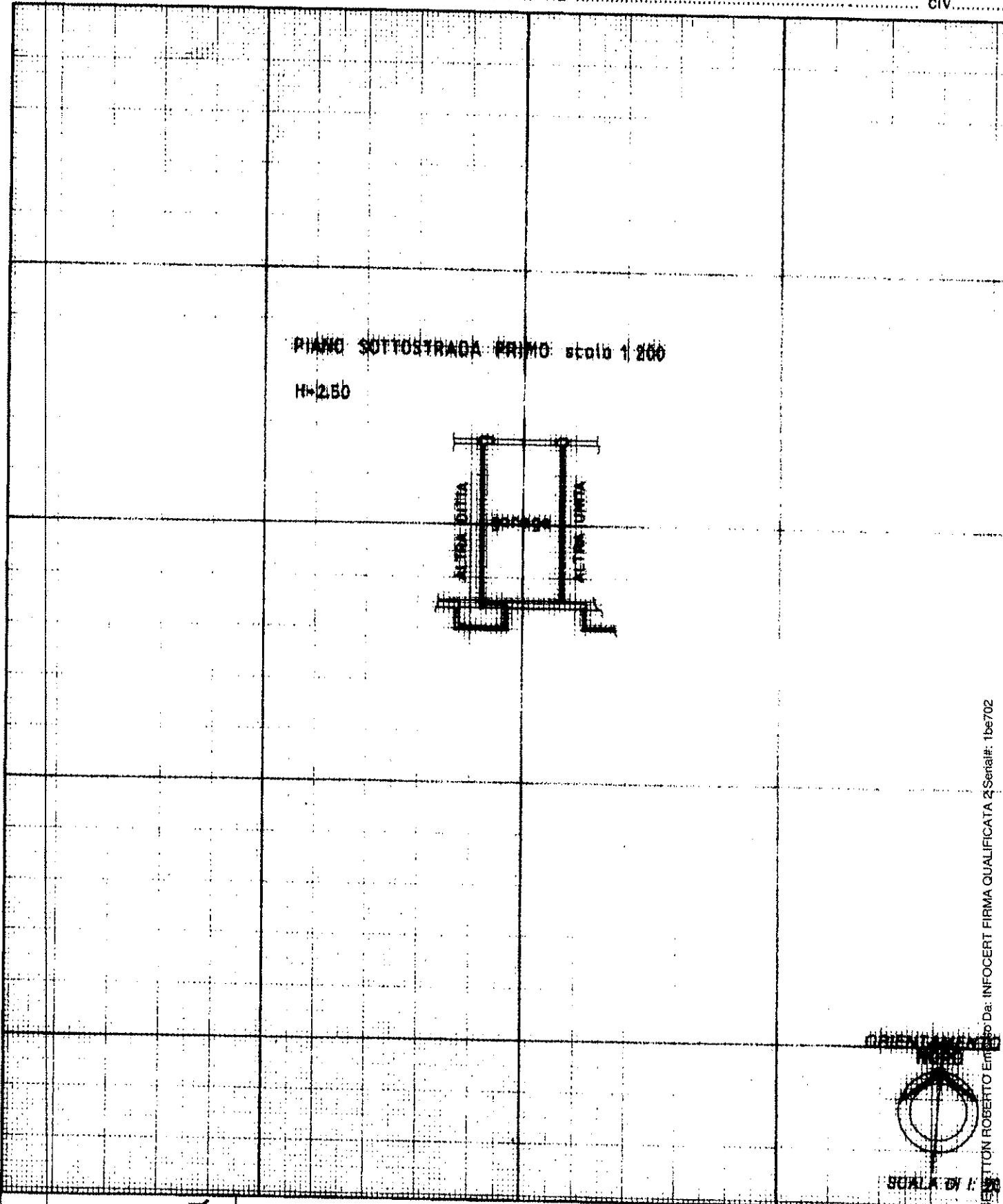
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONASTIER via E. HEMINGWAY civ. ....

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2018 - Comune di MONASTIER DI TREVISO(F332) - < Sezione Urbana: A Foglio: 8 Particella: 652 - Subalterno 22 >  
VIA ERNEST-HEMINGWAY piano: S1;



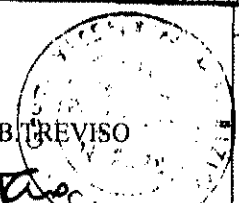
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal .....  
(Titolo, cognome e nome)  
**GEOM. VISENTIN MAURIZIO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

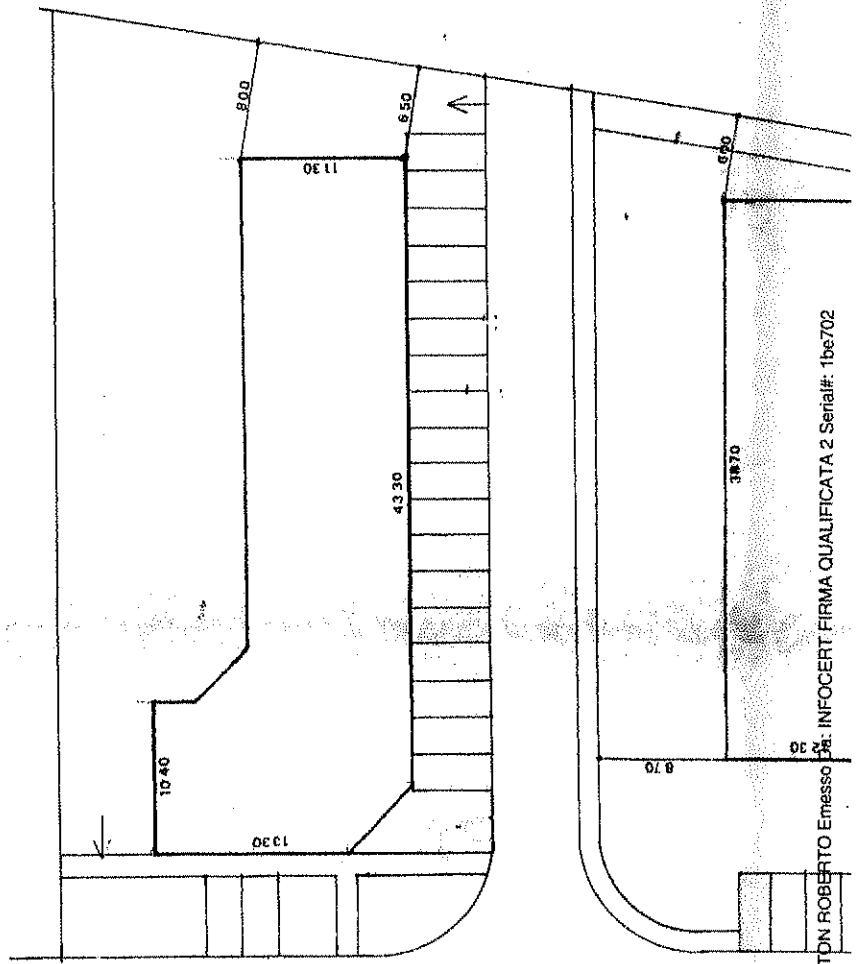
Ultima Planimetria in atti

Identificativi catastali  
Data presentazione: 22/12/1998 - Data: 06/02/2018 - n. TV0015056 - Richiedente TRIB.TREVISO  
Tot. schede: 1 - Foglio di acq.: A4(210x297) della provincia di TREVISO n. 2278  
data 17 DIC. 1998 Firma *Alber Mauro*



Firmato Da: VISENTIN ROBERTO Empl. n. Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1be702





Firmato Da: BENETTON ROBERTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1be702





Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

**ELABORATO PLANIMETRICO**

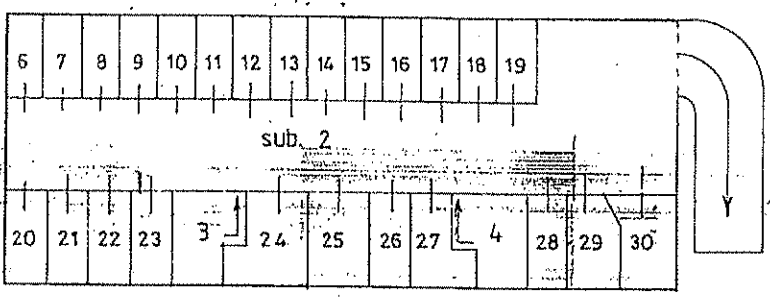
Pag. n. 1 di 2

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
MONASTIER	A	8	652	3716	26/01/1998

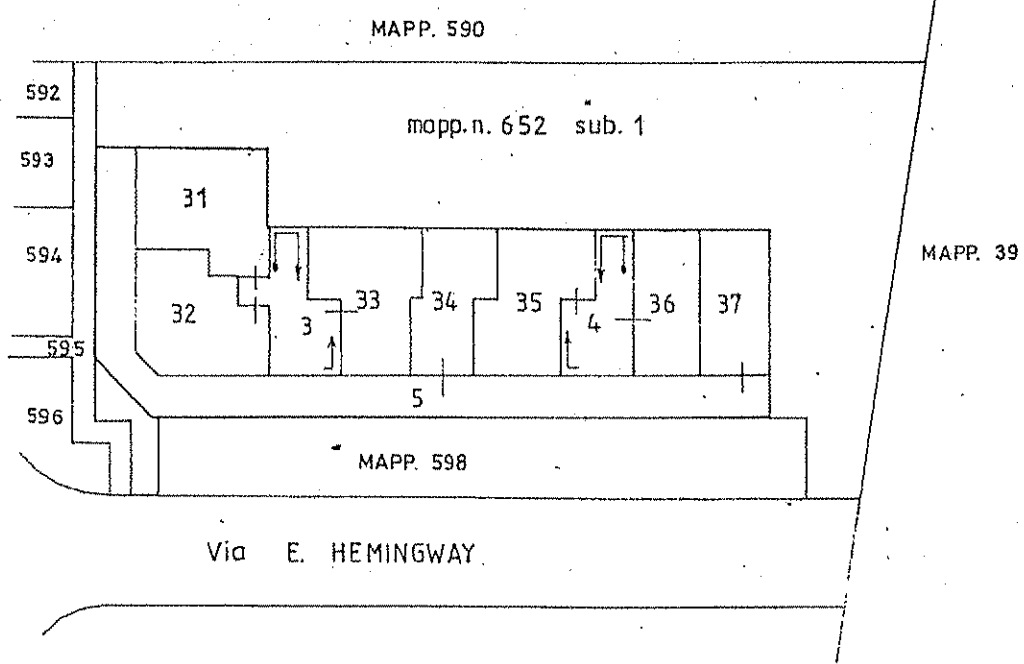
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500

PIANO SOTTOSTRADA PRIMO



PIANO TERRA



Bene. Istituto Poligrafico e Zecchi, Roma - P.V.

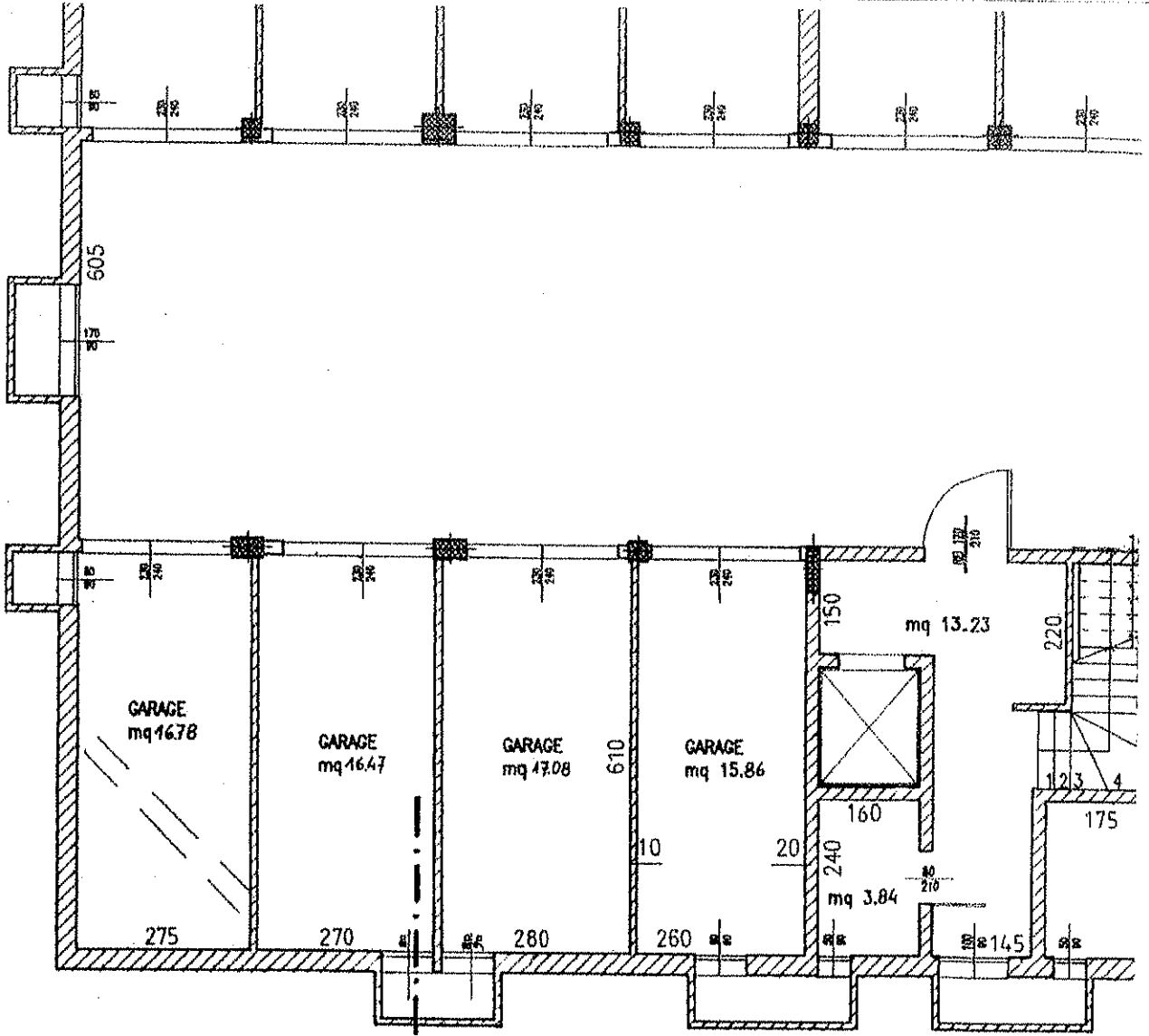
<p><b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b></p> <p>Protocollo .....</p> <p>Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. ....</p> <p>Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. ....</p>	<p>L'operatore</p> <p>.....</p>	<p>IL TECNICO</p> <p><b>17 DIC. 1998</b></p> <p>data</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>firma e timbro</p>
---	---------------------------------	--

Firmato Da: BENNETTON ROBERTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1be702

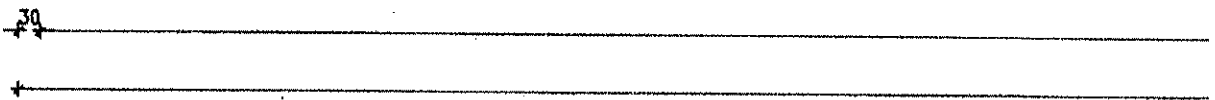


1940

20  
605  
20  
610  
30



A





CONDOMINIO HEMINGWAY  
Via Mons. Albino Schileo n. 20/22 31050/MONASTIER DI TREVISO Cod.Fis. 94080740262  
C/C UNICREDIT BANCA InLa CONDOMINIO HEMINGWAY  
IBAN IT 89 T 02008 62020 000023226483

STUDIO TECNICO GEOM. SARA MARTON  
VIA RICCARDO SELVATICO 31 31100/TREVISO P.IVA 03105920262  
Cell. 392 0890059 eMail saramarton08@gmail.com eMail (PEC) sara.marton@geopec.it  
SI RICEVE PER APPUNTAMENTO  
Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).

Egregio Sig.ro  
BENETTON ARCH. ROBERTO

ESTRATTO CONTO DEI CONDOMINI: [REDACTED]

Condomino [REDACTED]

Sc Int.	Scadenza	Causale	A debito	Versato	Residuo
Sc. A/13	12/04/2017	1^RATA CONDOMINIALE 2016/2017	552,00	0,00	552,00
Sc. A/13	12/06/2017	2^RATA CONDOMINIALE 2016/2017	189,00	0,00	189,00
Bo. C/13	12/04/2017	1^RATA CONDOMINIALE 2016/2017	1,00	0,00	1,00
Bo. C/13	12/08/2017	2^RATA CONDOMINIALE 2016/2017	0,00	0,00	0,00
SALDO PRECEDENTE	12/06/2017	GESTIONI ANNI PRECEDENTI	637,26	0,00	637,26
		<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>1379,26</b>	<b>0,00</b>	<b>1379,26</b>

TREVISO, 28/02/2018

Administratore  
Marton Geom. Sara  
[Signature]  
[Circular Stamp: MONASTIER DI TREVISO, N. 15151]

