

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 766/2012

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 22/06/2017.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 20/12/2017.

In data 14/07/2017 si è svolto il sopralluogo ricognitivo, presente il custode del bene, senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico e fotografico.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – intera piena proprietà

Il lotto, situato in Treviso, è costituito da un appartamento a piano secondo con magazzino a piano terra e garage in corpo edilizio indipendente a piano terra.

L'unità immobiliare ha diritto alla quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 117 e seguenti del C.C., ed in particolare al corridoio ed al vano scala comuni a tutti gli alloggi del fabbricato nonché al MN 538 sub. 57, area scoperta comune a tutti i fabbricati.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31100 TREVISO – strada S. Zeno n. 3

Il bene è individuato catastalmente in via San Zeno n. 348 mentre nello stradario di Treviso è identificato in strada San Zeno n. 3.

L'immobile pignorato facente parte del complesso condominiale denominato "Ater San Zeno", condominio denominato "S. Zeno B3", si trova a Treviso, località San



Zeno; il fabbricato che ospita l'unità pignorata è a tre 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 che porta al pianerottolo dell'appartamento; si accede al magazzino, a piano terra, dal vano di ingresso del condominio.

Si accede al garage attraverso strada carrabile comune posta sul lato Nord.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI TREVISO (codice L407) SEZIONE H - FOGLIO 1

Catasto fabbricati

MN. 736 - sub. 6 – via San Zeno n. 348 - piano T-2 – Cat. A/4 - Cl. 4 – vani 5,5 - sup. cat. mq 85 – escluse aree scoperte mq 85 - RC € 278,37

MN. 538 - sub. 3 – via San Zeno - piano T – Cat. C/6 - Cl. 2 – mq 12 - RC € 30,37

CONFINI DEL LOTTO

MN. 736 - sub. 6, appartamento, piano secondo: Nord con altra unità condominiale e parti comuni, Est – Sud - Ovest distacco su muro perimetrale.

Magazzino, piano terra: Nord distacco con muro atrio di ingresso, Est distacco su muro perimetrale, Sud e Ovest con altre unità e corridoio.

MN. 538 - sub. 3, garage, piano terra: Nord distacco su muro perimetrale, Est – Sud - Ovest con altre unità.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- Esecutato "1" ½ piena proprietà

- Esecutato "2" ½ piena proprietà

Atto di compravendita Notaio Ada Stiz di Treviso in data 28/11/2003, Rep. n. 79179/19015, trascritto a Treviso in data 05/12/2003 ai NN. 53034/35378 e registrato il 04/12/2003.



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 27/11/2012 n.ri 35333/25610

Verbale di pignoramento immobili in data 06/08/2012 rep. 3648 Tribunale di Treviso (TV); pignorato il MN 736 sub. 6 e MN 538 sub. 3 a favore di BARCLAYS BANK PLC. con sede in Milano, c.f. 80123490155; esecutato "1" e esecutato "2" per la quota di ½ ciascuno.

Iscrizioni

Iscrizione in data 13/04/2007 n.ri 17734/4512

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Paolo Talice di Treviso rep.n. 66161/19322 del 11/04/2007 a favore di BARCLAYS BANK PLC. con sede in Milano, via della Moscova n. 18, c.f. 80123490155 a carico di esecutato "1" e "2" per la quota di ½ ciascuno, ipoteca € 345.000,00, capitale € 115.000,00. Ipotecato il MN 736 sub 6 e MN 538 sub. 3.

Si precisa che l'accettazione di eredità citata come mancante alla data della relazione notarile, risulta nelle ispezioni ipotecarie all'oggi:

Iscrizione in data 18/02/2016 n.ri 4989/3457

Accettazione tacita di eredità Notaio Ada Stiz di Treviso rep.n. 79179/19015 del 28/11/2003. MN 736 sub. 6 e MN 538 sub. 3

Si rimanda alla relazione notarile aggiornata al 08/02/2013.

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile si trova a Treviso, quartiere di S. Zeno, è situato in zona edificata prevalentemente a piccoli condomini di tipo economico popolare realizzati dall'A.T.E.R., Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale negli anni '60. E' in prossimità della strada denominata S. Zeno di collegamento al centro di



Treviso, vicino alla stazione ferroviaria e in prossimità della tangenziale Sud di

Treviso e della strada Terraglio verso Mestre - Venezia.

Nelle vicinanze vi sono attività commerciali a carattere rionale; è nelle immediate

vicinanze di un polo scolastico e di un grande centro sportivo; è in prossimità della

fermata dell'autobus della linea urbana per Treviso centro.

L'alloggio è inserito nella palazzina identificata con B3 che è edificata a tre piani fuori

terra, l'alloggio oggetto di perizia è situato a piano secondo; il magazzino è situato a

piano terra, il garage in corpo staccato analogamente a piano terra; il condominio è

privo di ascensore.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è costituito da:

- Appartamento a piano secondo, altezza ml 3,02, superfici interne nette:

disimpegno (mq 7,88), soggiorno (mq 12,00), cottura (mq 6,16), bagno (mq 4,07),

camera-1 (mq 10,49), camera-2 (mq 17,47), camera-3 (mq 13,39); superficie netta

appartamento mq 71,46, superficie lorda di mq 85,50.

- Magazzino a piano terra, superficie interna netta: altezza ml 3,09, vano (mq 3,40),

superficie lorda di mq 4,00.

- Garage a piano interrato, altezza ml 2,10, superficie netta mq 11,70.

DIMENSIONI

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento	85,50	1,00	85,50
Magazzino	4,00	0,30	1,20
Garage	11,70	0,20	2,34
Sommano			89,04

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI



L'appartamento, con vetustà di 70 anni, si presenta in discrete condizioni di conservazione, appare ristrutturato di recente nei rivestimenti del bagno che sono di tipo commerciale, gli infissi in legno sono stati sostituiti con analoghi in alluminio che si presentano in discrete condizioni di manutenzione; sono presenti alcune formazioni di muffa sulla muratura esterna di una delle camere e alcuni scrostamenti sui soffitti del bagno.

APPARTAMENTO. Pavimenti. Piastrelle ceramiche nel disimpegno, nella cucina, nel bagno e in una camera, prefinito di legno nel soggiorno e in due camere.

Rivestimenti. Piastrelle di ceramica nel bagno e in cucina. Serramenti. Porta di ingresso in legno di tipo semplice, porte interne in legno tamburato verniciato a smalto colore chiaro con vetro; serramenti finestre in alluminio con vetrocamera, oscuri in legno verniciati di colore verde; davanzali in marmo scelta commerciale.

Tinteggiature. Tinteggiatura a civile. Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria in mediocre stato, scelta commerciale; lavandino, wc, bidet, vasca, attacco lavatrice.

Impianto di riscaldamento. Autonomo, caldaia murale a gas, radiatori in alluminio di tipologia recente. Impianto elettrico. Con quadro salvavita, senza certificazione.

Impianto citofonico. Non presente. Impianto televisivo. Presa televisiva in soggiorno.

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

Energia elettrica: allacciamento a rete.

MAGAZZINO. Pavimento in cemento liscio, porta di accesso in legno.

GARAGE. Pareti in lamiera, pavimento in cemento liscio, basculante manuale in lamiera.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Destinazione urbanistica

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



omogenea ZTO B2/5, come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione art. 39

comprende le parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia

media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino e visibili dalla strada.

Conformità edilizia

APPARTAMENTO. Dall'accesso atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di

Treviso risulta che il fabbricato originario è stato edificato nel 1947; nell'archivio del

Comune di Treviso si è potuto reperire unicamente i grafici progettuali e una

richiesta di nulla osta per nuove costruzioni del 17/10/1947.

L'alloggio presenta difformità rispetto all'elaborato grafico depositato: da verifica,

presso gli uffici comunali e a terminale, nell'archivio non risultano depositati progetti

di variante o condoni nè a nome degli esecutati nè a nome di tutti i precedenti

proprietari. Le difformità non possono essere sanate in quanto in contrasto con il

Regolamento Edilizio attualmente vigente che prevede soggiorni con superficie

minima di mq 18,00 e cucine di mq 9,00 se edilmente separate. Sarà necessario

presentare una CILA per opere interne e ripristinare lo stato dei luoghi, il costo viene

stimato in € 6.000,00.

GARAGE. I box prefabbricati sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. 12/25-

70 Prot. Gen. N. 11740 del 12/08/1975. Il garage non presenta difformità rispetto al

progetto concessionato.

Conformità catastale

La planimetria catastale dell'alloggio riporta lo stato dei luoghi come da elaborato

grafico depositato in Comune ed è pertanto difforme dallo stato di fatto; a seguito di

ripristino dei luoghi sopra descritto la planimetria catastale rappresenterà lo stato

esistente.

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

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano registrati contratti di locazione o comodato a nome degli esecutati sul bene oggetto di esecuzione. Al momento del sopralluogo l'alloggio era occupato da una persona che mi riferisce a titolo gratuito e senza contratto.

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 a consuntivo 2013-14 e 2014-15; risultano non pagati per la gestione 2013-14 € 757,70 ed € 335,47 per la gestione 2014-15; per la gestione 2015-2016 il bilancio è a preventivo e le spese assommano ad € 1.222,14; vi sono spese condominiali pregresse che ammontano ad € 2.171,96. L'Amministratrice mi scrive che non sono state deliberate spese straordinarie e che l'importo annuo delle spese ordinarie è di circa € 380,00 salvo imprevisti.

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 € 1.557,61 per le gestioni 14-15 e 15-16; 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 seppur lenta 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 e con la stazione ferroviaria, la facilità di parcheggio, la presenza di molte attività rionali 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 globale delle



finiture edilizie.

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 89,04 x €/mq 900,00 = 80.136,00 €

deprezzamento per vendita all'asta -15% - 12.020,40 €

valore 68.115,60 €

ripristino stato dei luoghi - 6.000,00 €

spese condominiali - 1.557,61 €

valore stimato 60.557,99 €

arrotondato a base d'asta a 61.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 61.000,00 (euro sessantunomila/00)

ELENCO ALLEGATI

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

- estratto di mappa;
- planimetria catastale MN. 736 sub. 6;
- planimetria catastale MN. 538 sub. 3;
- visura per immobile MN. 736 sub. 6;
- visura per immobile MN. 538 sub. 6;
- quattro ispezioni ipotecarie.

Agenzia delle Entrate:

- certificazione locazioni.

Condominio:

- gestioni a consuntivo 2013-14 / 2014-15;



- gestione a preventivo 2015-16;

- lettera amministrazioni.

Comune di Treviso:

- richiesta nulla osta del 17/10/1947;

- pianta piano tipo;

- C.E. n. 12/25-75 del 12/08/1975;

- planimetria garage.

Atto:

- Notaio Ada Stiz di Treviso in data 28/11/2003, Rep. n. 79179/19015

Documentazione fotografica: n. 22 foto a colori.

Scheda:

- sintetica per l'ordinanza di vendita;

- scheda elenco nominativi.

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

Treviso, 24/10/2017

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok




