TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 678/2014

Relazione del Perito Estimatore.

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c, prestava giuramento di rito il 19/01/2018.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata del G.E. per il giorno 04/07/2018.

Il 21/03/2018 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 a Villorba (TV) è costituito da una porzione di casa in linea, a due piani fuori terra con diritto alla quota proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi dell'art. 1117 C.C.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31020 VILLORBA (TV) – via Fontane n. 10

Il bene è individuato al civico n. 90/A di via Fontane in Villorba, località Chiesa Vecchia; si precisa che il bene esecutato, porzione di testa, segnato con lo stesso numero civico dell'edificio adiacente.

L'immobile pignorato è parte di un edificio in linea con accesso pedonale attraverso l'area comune agli altri mappali che collega alla strada comunale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il mappale 129 sub. 2 è stato soppresso con variazione del 11/10/2016 protocollo n.

Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fcb690ca3786e518b736326496c9ac4

TV0128833 in atti dal 11/10/2016 Bonifica identificativo catastale (n. 34319.1/2016);

la soppressione ha originato:

Sez. B – Foglio 9 – MN. 450

Comune di VILLORBA (codice M 048) - FOGLIO 9

Catasto fabbricati

MN. 450 – via Fontane 10 - piano T-1 – Cat. A/4 - Cl. 1 – vani 4 – superficie catastale mq 62 – escluse aree scoperte mq 62 - RC € 115,69

CONFINI DEL LOTTO

MN. 450, casa piano terra – primo: Nord distacco con muro perimetrale su MN 508; Est e Sud distacco con muro perimetrale su MN 26, corte comune; Ovest con altra unità residenziale MN 129.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- Esecutato "1" piena proprietà

Atto di compravendita Notaio Graziella Barone di Cornuda in data 06/09/2006, Rep. n. 47414/7348, registrato e trascritto a Treviso in data 18/09/2006 ai nn. reg.gen.46405/reg.part.26446.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 18/11/2014 n.ri reg.gen.31294/reg.part.23145

Verbale di pignoramento immobili in data 24/10/2014 rep. 9269/2014 Tribunale di Treviso (TV) a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma, c.f. 00348170101; a carico di Esecutato "1" per la quota di 1/1. Pignorati Fg. 9, MN 129 sub. 2.

Iscrizioni

Iscrizione in data 18/09/2006 n.ri reg.gen.46406/reg.part.11849

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Graziella Barone di Cornuda

Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fcb690ca3786e518e736326496c9dc4

rep.n. 47415/7349 del 06/09/2006 a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede in Bologna, c.f. 12931320159 a carico di Esecutato "1" per la quota intera, ipoteca € 236.000,00 capitale € 118.000,00. Ipotecati Fg. 9, MN 129 sub. 2.

Si rimanda alla relazione notarile aggiornata al 29/01/2015.

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile si trova a Villorba (TV), località Chiesa Vecchia, è situato in zona residenziale edificata a case unifamiliari e condomini; la casa è porzione di un edificio in linea edificato ante '67; **nel 1962 è stato aggiunto al volume principale un corpo edilizio a destinazione servizio igienico e magazzino, l'ampliamento è stato realizzato su una superficie a corte comune. Nel 1979 è stata realizzata una recinzione con accesso carrabile verso la strada comunale su una contigua superficie di altra proprietà.** L'immobile si presenta in pessime condizioni di conservazione. Il tutto descritto nei paragrafi successivi.

E' nelle vicinanze della strada di collegamento con il centro di Villorba e con Viale della Repubblica, denominata Strada Ovest, che collega con il centro di Treviso; si trova nelle vicinanze della fermata dell'autobus. Nell'intorno esercitano piccole attività commerciali a carattere rionale, una pizzeria e uno stabilimento dalla rilevante attività commerciale; a raggio più ampio sono presenti numerose attività industriali di media dimensione; non lontano c'è un polo scolastico con scuola materna ed elementare.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è costituito da una casa a due piani e, per la valutazione della superficie commerciale, **viene conteggiata anche la parte giacente sul MN 26 corte comune in quanto è sovra eretto l'unico vano a servizio igienico dell'immobile:**

- piano terra altezza ml 2,50, superfici interne nette: cucina (mq 13,75), camera (mq

Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fcb690ca3786e518e736326496c9ac4

11,30), vano scala (mq 5,85);

ingresso h ml 2,36 (mq 2,50), bagno h ml 2,36 (mq 2,90), magazzino h ml 2,36 (mq 4,82), realizzati nel 1962 giacciono sul mapp. n. 26 corte comune (cfr. successivi par. *Conformità edilizia, Conformità catastale)*;

- piano primo altezza ml 2,60, superfici interne nette: disimpegno (mq 1,10), camera 1 (mq 13,75), camera 2 (mq 11,30);

terrazza (mq 13,45) di copertura al sottostante bagno e magazzino (cfr. successivi par. *Conformità edilizia, Conformità catastale*);

Superficie netta casa mq 67,27, superficie lorda mq 93,53.

DIMENSIONI

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale	
Casa	93,52	1,00	93,52	
Terrazza	13,45	0,25	3,36	
Sommano			96,88	

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

La casa, esistente ante '67, ampliata nel 1962, ha finiture di tipo economico, senza manutenzione e al limite della agibilità igienico-sanitaria. Pavimento al primo piano in tavole di legno inchiodato. Copertura a padiglione in coppi.

Attualmente la cucina è usata a camera da letto mentre il magazzino è adibito a cucina.

CASA. Pavimenti. Piastrelle ceramiche in tutte le stanze a piano terra, in tavole di legno a piano primo. Rivestimenti. Piastrelle di ceramica nel bagno e in cucina nel lato cottura. Scala. In legno. Serramenti. Porta di ingresso in alluminio e vetro di tipo semplice, porte interne in legno tamburato impiallacciato legno, in metallo e in legno verniciato; serramenti finestre in legno, oscuri in legno tinteggiati in colore marrone;

Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fcb690ca3786e518e736326496c9ac4

davanzali in cemento tinteggiato. Tinteggiature. Tinteggiatura a civile. Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria in pessimo stato, scelta commerciale; lavandino, wc, doccia. Riscaldamento. Stufa a legna posta a piano terra nel disimpegno; acqua calda per uso sanitario riscaldata con boiler elettrico situato nel magazzino ora ad uso cucina. Impianto elettrico. Quadro salvavita non a norma, senza certificazione. Impianto citofonico. Non presente. Impianto televisivo. Cavo esterno da antenna satellitare con presa volante. Acqua: approvvigionamento da acquedotto comunale. Energia elettrica: allacciamento a rete.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Destinazione urbanistica

L'edificio si trova, nel vigente Piano degli Interventi di Villorba (TV), in zona omogenea ZTO B, come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione art. 23 "Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate". Sono zone destinate alla residenza e alle attività compatibili quali quelle direzionali. E' ammessa la demolizione e ricostruzione del volume esistente alla data di adozione del P.I. (attualmente in salvaguardia per l'iter in corso della Variante n.3); ai fini dell'edificazione valgono le seguenti norme: indice di fabbricabilità 1,2 mc/mq, superficie coperta 35%, altezza massima 7,50 ml, distanza strade minimo 6 ml, distanza confini 5,00 ml, distanza minima tra fabbricati 10,00 ml e comunque pari all'altezza dell'edificio più alto. Tali parametri edificatori consentono l'intervento edilizio diretto.

Conformità edilizia

Dall'accesso atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Villorba risultano depositate:

- autorizzazione per ampliamento n. 297 del 09/05/1962 (con grafico);
- concessione n. 370/79 del 05/07/1979 per opere edilizie relative ad apertura e

Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fcb690ca3786e518e736326496c9ac4

ampliamento di fori (senza elaborati grafici);

- concessione n. 508/79 del 22/10/1979 per realizzazione di recinzione (con grafici);

- concessione n. 1468/79 del 22/10/1979 per accesso carraio e perdonale (con grafici); relativo alla recinzione di cui sopra.

Da ricerche storiche presso gli uffici Catastali, presso l'archivio notarile e la conservatoria, **il MN 26 sul quale ricade l'ampliamento autorizzato nel 1962 è corte comune. Il tecnico del Comune di Villorba mi riferisce che sull'immobile è possibile fare esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria; nel caso di opere straordinarie sarà richiesto atto di assenso da tutti gli aventi diritto sul mappale 26 e sul mappale 508, ovvero l'acquisizione del titolo di proprietà. Si evidenzia inoltre che l'ampliamento presenta delle difformità rispetto al progetto presentato in quanto è stata realizzata una piccola veranda a protezione dell'ingresso, non autorizzata.**

La richiesta di concessione per recinzione ed accesso pedonale e carraio (C.E. n.508/79 e n.1468/79 del 22/10/1979) ricade sul MN 508 e non sui MN 129-450 come erroneamente indicato in concessione. **Tale mappale in proprietà al richiedente nel 1979 - da ricerche storiche presso gli uffici Catastali, presso l'Archivio Notarile e la Conservatoria - non è stato nel tempo compravenduto; il Mn 508 non è graffato al mappale 450, pertanto non oggetto di esecuzione.**

Conformità catastale

La planimetria dell'alloggio depositata nel 1940 non è aggiornata e presenta difformità rispetto all'esistente: **non è rappresentato l'ampliamento realizzato nel 1962; la scala interna ha andamento contrario; al piano primo è rappresentato un varco di collegamento con l'edificio confinante inesistente in sede di sopralluogo.**

Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fcb690ca3786e518e736326496c9ac4

Per l'esatta identificazione dell'articolazione catastale del bene sarà necessario: eseguire il rilievo dello stato dei luoghi, formalizzare la titolarità delle adiacenze, presentare una pratica di inserimento al Catasto terreni e una pratica DOCFA presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio; il costo è stimato in € 2.500,00.

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, la casa ricadrà nella classe più 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 dell'esecutato sul bene oggetto di esecuzione. Al momento del sopralluogo l'alloggio era occupato dall'esecutato.

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'edificio, per la sua conformazione di casa in linea , non necessita di amministratore 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 seppur lenta dei mutui bancari; persiste tuttavia il ristagnare del mercato edilizio su valori immobiliari

Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fcb690ca3786e518e736326496c9ac4

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, dalle caratteristiche costruttive nonché energetiche del bene. Tutti questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione del compendio 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 (Villorba, 2° semestre 2017) 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 elemento incrementale di valore posso considerare la comodità di collegamento con il centro di Villorba.

Come elementi decrementali di valore possono essere considerati: le sopradescritte problematiche catastali relative all'ampliamento e al terreno a ridosso la casa, l'edificio in cui è inserito il bene è di tipo economico-popolare, lo stato di manutenzione pessimo, carente nella qualità globale delle finiture edilizie e degli impianti, le altezze interne inferiori agli standard attuali.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

In considerazione di quanto sopra descritto viene adottato un valore medio di 700,00 €/mq, da cui:

superficie commerciale casa mq 96,88 x €/mq 700,00 = 67.816,00 €

Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fcb690ca3786e518e736326496c9ac4

deprezzamento per vendita all'asta -25%	- 16.954,00 €
costo per pratica Catasto	- 2.500,00 €
valore	48.362,00 €
arrotondato a base d'asta a	48.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta Lotto unico: **€ 48.000,00** (euro quarantottomila/00)

ELENCO ALLEGATI

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

- estratto di mappa;
- planimetria catastale 129 sub 2 - MN. 450;
- visura Catasto Fabbricati MN. 129 sub. 2 – MN 450;
- visura Catasto Terreni MN. 450 - MN 26 - MN 508;
- frazionamento 1961;
- partite catastali 512, 519, 1946, 2041, 2239
- otto ispezioni ipotecarie.
- schema disposizione proprietà
- schema disposizione vani interni

Agenzia delle Entrate:

- certificazione locazioni.

Comune di Villorba:

- autorizzazione per ampliamento n. 297 del 09/05/1962 con elaborato grafico;
- concessione n. 370/79 del 05/07/1979;
- concessione n. 508/79 del 22/10/1979 con elaborato grafico;
- concessione n. 1468/79 del 22/10/1979 con elaborato grafico.

Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fcb690ca3786e5188b736326496c9ac4

Atto:

- Notaio Graziella Barone di Cornuda in data 06/09/2006, Rep. n. 47414/7348;
- Notaio Ciarbonetti (1979)
- Notaio Marcati (1967)

Documentazione fotografica: n. 21 foto a colori.

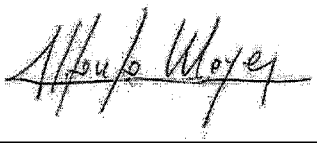
Scheda:

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

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 31/05/2018 il Perito Estimatore

arch. Alfonso Mayer



Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fcb690ca3786e518e736326496c9ac4

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 02/03/2018 - Ora: 10.58.23 Segue

Visura n.: T88414 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/03/2018

Dati della richiesta	**Comune di VILLORBA (Codice: M048)**
	Provincia di TREVISO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: B Foglio: 9 Particella: 450**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliare dal 11/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	B	9	450				A/4	1	4 vani	Totale: 62 m² Totale escluse aree scoperte**: 62 m²	Euro 115,69	Variazione del 11/10/2016 protocollo n. TV0128833 in atti dal 11/10/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 34319.1/2016)
Indirizzo	VIA FONTANE n. 10 piano: T-1;											

Situazione degli intestati dal 11/10/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	del 11/10/2016 protocollo n. TV0128833 in atti dal 11/10/2016 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 34319.1/2016)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	B	9	129	2			A/4	1	4 vani	Totale: 62 m² Totale escluse aree scoperte**: 62 m²	Euro 115,69	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA FONTANE n. 10 piano: T-1;											
Notifica	-			Partita	2366		Mod.58	-				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/03/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	B	9	129	2			A/4	1	4 vani		Euro 115,69 L. 224.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	, VIA FONTANE n. 10 piano: T-1;											
Notifica	-				Partita	2366	Mod.58	-				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	B	9	129	2			A/4	1	4 vani		L. 292	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	, VIA FONTANE n. 10 piano: T-1;											
Notifica	-				Partita	2366	Mod.58	-				

Situazione degli intestati dal 06/09/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 11/10/2016
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/09/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal [redacted]		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 06/09/2006
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/03/2018

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).