

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n° **546/2015**

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina e garage

Treviso – Via Chiereghin, 27

Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonello Fabbro

Udienza di comparizione delle parti:

20 febbraio 2019 ore 10:00



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Premessa

Con provvedimento del 09.07.2018 il G.E. dott. Antonello Fabbro ha nominato il sottoscritto arch. Luciano Mestriner quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c.; in data 10 agosto 2018 ho depositato con modalità telematica l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento.

Il G.E. ha fissato l'udienza del giorno 20.02.2019 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari.

In data 09.11.2018 ho eseguito il sopralluogo assieme al custode del compendio immobiliare pignorato; era presente il conduttore dell'immobile.

1_Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita – piena proprietà del **diritto di superficie.**

Lotto costituito da appartamento con cantina e garage.

2_Ubicazione ed accessibilità del bene

Comune: Treviso

Indirizzo: Via Chiereghin, 27

Accessibilità: da Via Chiereghin si accede ad un'area scoperta, priva di cancello, sulla quale sorgono tre immobili distinti. Le unità pignorate appartengono all'edificio collocato a nord-est del lotto. L'accessibilità risulta priva di impedimenti e facilmente identificabile.

3_Identificazione catastale

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso

Catasto fabbricati

COMUNE DI TREVISO

Via Don Luigi Sturzo (ora Via Chiereghin, 27)



Appartamento con cantina:

Sezione B, Foglio 1, Part. 674, Sub. 14, piano T-3 Cat. A/2 Classe 3, Cons. 4,5 vani, Superficie totale mq 71 escluse aree scoperte mq 70, Rendita € 418,33

Garage:

Sezione B, Foglio 1, Part. 674, Sub. 25, piano T, Cat. C/6, Classe 5, Cons. mq 13, Sup. catastale mq 13, Rendita € 53,71

(Allegato 1)

4_Confini del lotto

Appartamento sub. 14:

Nord: vano scale e sub. 15;

Est: sub. 15 e muro perimetrale esterno;

Sud: sub. 16;

Ovest: muro perimetrale esterno.

Cantina sub. 14:

Nord: disimpegno condominiale;

Est: muro perimetrale esterno;

Sud: altra cantina;

Ovest: disimpegno condominiale.

Garage sub. 25:

Nord: sub. 24;

Est: muro perimetrale esterno;

Sud: sub. 26;

Ovest: sub. 22.

5_ Servitù attive o passive

Dal titolo di provenienza risulta *la servitù di passaggio a carico dei mapp. 8/a^{1/2} (ora 698) e 137/a^{1/2} (ora 589) – Foglio 10 di Treviso, già sede della Strada delle Capitelle ed a favore del terreno confinante ad ovest mapp. 137.* (Allegato 2)

6_ Ditta intestataria

Vedi allegato 1



7_Provenienza del bene

Atto di compravendita in data 13 gennaio 1994 Repertorio n. 73969 Racc. 6478 Notaio Pasquale Santamauro in Oderzo, trascritto a Treviso in data 10 febbraio 1994 ai nn.3735/2943.

(Allegato 2)

8_ Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nel certificato ipotecario del 01/12/2015 depositato come documento in atti:

8.1 Trascrizione in data 07/10/2015 ai nn. 28471/20073 U.T. Treviso

Verbale di pignoramento immobiliare - Ufficiale giudiziario di Lecce in data 08/09/2015 rep. 7068 a favore di Condominio Sagittario con sede in Treviso

8.2 Iscrizione in data 09/05/2003 ai nn. 18262/4218 U.T. Treviso

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a rogito Notaio Cicogna Zeno di Verona in data 13/05/1983 repertorio n. 86772 a favore: Istituto di Credito Fondiario delle Venezie con sede in Verona Via Forti 3/a c.f. 00390840239.

8.3 Iscrizione in data 08/08/2012 ai nn. 25409/3690 U.T. Treviso

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – Giudice di Pace di Treviso in data 09/06/2011 n. repertorio 3996 a favore Condominio Saggittario con sede Treviso c.f. 94045460261.

Dalla data del certificato ipotecario suddetto sino al 31/12/2018, data dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto, non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni.

(Allegato 3)

9_Descrizione generale del lotto

I beni pignorati si trovano in un fabbricato in linea di quattro piani fuori terra.

L'intervento di edilizia agevolata è stato realizzato in area P.E.E.P.

Al piano terra sono ubicati i garage e i magazzini. Sono presenti due distinti vani scala, privi di ascensore, dai quali si accede a complessivi diciotto appartamenti. I portoni di accesso condominiali sono in alluminio anodizzato; la finitura del pavimento dell'atrio e delle scale è in marmo.



La tipologia strutturale è caratterizzata da intelaiatura di travi e pilastri in c.a., solai in laterocemento. Le murature di tamponamento e partizione interne sono in laterizio intonacato.

L'appartamento, situato al piano terzo, risulta così composto:

soggiorno con angolo cottura e terrazzo, due camere e un bagno.

L'unità immobiliare è dotata di:

- citofono;
- portoncino di ingresso blindato;
- impianto elettrico con frutti di marca primaria;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori lamellari in acciaio;
- impianto televisivo;
- porte interne tamburate in legno;
- serramenti esterni con telaio in metallo, anta in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC;
- pavimenti in cotto nel soggiorno, corridoio e nelle camere;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno;
- tinteggiatura interna con pittura di tipo civile;
- davanzali e soglie in marmo.

La cantina, situata al piano terra, è dotata di porta di ingresso in metallo e finestra in alluminio.

Il garage risulta accessibile dall'esterno tramite portone basculante metallico. Il pavimento è in piastrelle di gres.

Considerati la consistenza dell'immobile, il periodo di costruzione, il suo stato di conservazione ed il tipo di finiture si presuppone che il bene appartenga ad una delle classi energetiche più basse.

Stato di conservazione e manutenzione

Sia per le unità pignorate che per le parti comuni il complesso immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Il locatore ha segnalato allo scrivente il non funzionamento del radiatore nel bagno. Il fabbricato necessiterebbe di opere di manutenzione ordinaria quali le tinteggiature esterne.

(Allegato 4)



DATI DIMENSIONALI			
Descrizione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq
<i>GARAGE</i>	14	0,50	7
<i>CANTINA</i>	6	0,50	3
<i>APPARTAMENTO</i>	67	1,00	67
<i>TERRAZZE</i>	5	0,33	1,67
SOMMANO			78,67

(Allegato 5)

10_Destinazione urbanistica

Attualmente nel comune di Treviso si applicano le misure di salvaguardia ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 12.

L'area dove sorge l'immobile è così individuata nel P.R.G. (adottato con Delibera Consiglio Comunale del 25.07.2001 n. 47502/49, approvato con Delibera Giunta Regionale n. 3262 del 23/10/2003 e successive varianti):

- Zona omogenea B – sottozona B.2

Gli interventi sono normati dall'articolo 39 delle Norme Tecniche di attuazione.

Nel Piano di interventi adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 14.03.2018 l'area è così individuata:

- Zona omogenea "C" sottozona C.1 nuova residenza di completamento.

Gli interventi sono normati dall'articolo 66 delle Norme Tecniche Operative.

(Allegato 6)

11_Conformità

11.1 Conformità urbanistica-edilizia

Il fabbricato è stato edificato in forza di concessione edilizia rilasciata in data 07/03/1983, n. prot. 36990 prot.gen. 20/23-1982 e successive varianti in data 15/07/1983 n. 16102 prot.gen 22/13-83 e in data 01/03/1984 n. 4915 prot.gen 10/4-84. L'abitabilità, dalla consultazione dei registri comunali, risulta concessa dal 21/08/1984; non è stata rintracciata copia del certificato di agibilità nella fase di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Treviso.



Dal confronto con gli elaborati autorizzati si ritiene di poter attestare la sostanziale conformità dello stato rilevato ad eccezione dell'altezza nel soggiorno che, in seguito all'installazione di un cartongesso a quota variabile (2,60/2,50 metri), risulta inferiore a metri 2,70 : tale opera dovrà essere rimossa. Si segnala che il progettista erroneamente non aveva indicato negli elaborati grafici la porta di accesso alla camera matrimoniale.

(Allegato 7)

11.3 Conformità catastale

Dal sopralluogo eseguito si ritiene di poter attestare la sostanziale conformità delle planimetrie catastali.

(Allegato 8)

11.4 Conformità degli impianti

Agli atti del Comune non risultano depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti; all'epoca dell'agibilità non era obbligatorio da parte dell'impresa installatrice il rilascio delle stesse.

N.B: le conformità accertate sono fatte salve eventuali irregolarità presenti a livello condominiale.

12_Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta occupato da inquilini dell'esecutato; è stato accertato dal custode giudiziario che il contratto di locazione risulta non opponibile.

13_Oneri condominiali

Formano oggetto del condominio anche gli altri due fabbricati identificati con i mappali 675 e 676 con il relativo scoperto per complessivi mq 6958. Le unità immobiliari pignorate sono identificate nel regolamento di condominio come appartamento n° 8, fabbricato TT, scala C.

I millesimi di proprietà risultano i seguenti:

- Tabella A proprietà comune ai tre fabbricati: 25,00 millesimi
- Tabella B proprietà comune al singolo fabbricato TT: 119,00 millesimi
- Tabella C spese scala "C" : 149,50 millesimi



Dalla documentazione fornitami dall'amministratore condominiale risulta un debito riferito ai bilanci consuntivi 2016 e 2017 pari a € 1401,85 e un debito complessivo di € 9.779,85.

(Allegato 9)

14_Divisibilita'

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

15_ Stima

Si determina il valore dell'immobile inteso come prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia dei vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo attraverso il confronto con beni simili e l'individuazione del comune parametro di confronto (€/mq) opportunamente rettificato con coefficienti correttivi. A tal fine sono stati reperiti atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni oltre ad aver consultato prezzi di vendita e borsini immobiliari on-line.

Ai fini della determinazione della consistenza del bene sono state consultate le seguenti fonti bibliografiche e normative: Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Ed. Agenzia del Territorio), Codice delle valutazioni Immobiliari (Ed. Tecnoborsa), D.P.R. n. 138/98, Circolare Ministero LL.PP. n. 12480/1966, Legge n. 392/78.

Nella determinazione del valore unitario (per metro quadrato) della superficie commerciale, si é tenuto conto della destinazione, dimensione, vetustà, caratteristiche di finitura e di zona. Con questo obiettivo e in relazione ai prezzi medi di mercato per transazioni immobiliari di tipologie analoghe, si ritiene di poter assegnare all'unità di superficie come sopra individuata il valore pari a € 700,00/mq che, applicato ad una superficie commerciale di mq 78,67 comporta per l'immobile in diritto di proprietà un valore di € 55.000,00 arrotondato.

Considerato che il bene risulta in proprietà per il diritto di superficie si detrae il valore arrotondato di € 6.000,00 pari al costo di trasformazione in diritto di



proprietà e svincolo limiti PEEP determinato dal Comune di Treviso (vedi allegato 10) e si determina un valore di mercato pari a € 49.000,00.

Al valore di mercato di € 49.000,00 si detraggono:

- € 500,00 stimati per la rimozione e lo smaltimento controsoffitto in cartongesso del soggiorno con successiva tinteggiatura del soffitto.
- € 1.500,00 pari al debito nei confronti del condominio presunto al momento dell'aggiudicazione del bene, riferito all'ultimo biennio;
- € 10.000,00 riduzione dovuta alle caratteristiche della vendita all'asta (circa 20% del valore di mercato).

Il **valore di vendita forzata** per l'appartamento ed il garage risulta quindi pari ad **€ 37.000,00** (euro trentasettemila/00).

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente alla fase di offerta, a propria cura, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. ed in particolare l'aggiornamento della situazione del debito nei confronti del condominio.

(Allegato 10)

16_ Riepilogo

Unico lotto di vendita – piena proprietà del **diritto di superficie**.

Appartamento con cantina e garage

Treviso – Via Chiereghin, 27

Stima € 37.000,00 (euro trentasettemila/00)

17_ Allegati

- 1_Visura per soggetto;
- 2_Atto di compravendita;
- 3_Visura ipotecaria;
- 4_Documentazione Fotografica;
- 5_Restituzione grafica del rilievo;
- 6_Estratto strumenti urbanistici;
- 7_Concessioni edilizie e agibilità;
- 8_Planimetrie catastali;



9_Documentazione condominiale;

10_Determinazione costo trasformazione diritto proprietà.

Tanto riferisce il sottoscritto, ad evasione del ricevuto incarico, e si firma.

Treviso, li 14 gennaio 2019

- arch. Luciano Mestriner -

