

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 795/2017

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 telematico in data 07/10/2019. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 20/05/2020. In data 22/11/2019 si è svolto il primo sopralluogo, presente il custode dei beni con esito negativo non essendo presente l'esecutata. In data 28/11/2019 si è svolto il secondo sopralluogo ricognitivo sul bene, presente il custode dei beni e l'esecutata, senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico e fotografico.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – piena proprietà di un appartamento e garage.

Il bene, situato a Treviso, è costituito da un appartamento a piano quinto e un garage a piano terra.

Dal contratto di compravendita risulta che l'appartamento, MN 356 sub. 28, ha diritto alla quota proporzionale di comproprietà ai seguenti beni in comune:

di 71,178/1000: fondazioni, strutture portanti, intonaci e coloriture esterne, tetto, rete di scarico delle acque del tetto, terrazzo praticabile sul tetto, rete di scarico acque del terreno scoperto, area coperta e area scoperta;

di 77,272/1000: androne di ingresso, vano scale, corridoi comuni di disimpegno, ingresso di servizio, vano ripostiglio, vano ed impianto dell'ascensore, vani per contatori, condutture comuni della luce, del gas, del telefono, dell'acqua, parti comuni dell'impianto di videocitofono, antenna centralizzata della televisione con



cavi derivanti, rete verticale degli scarichi dei servizi e quant'altro comune per legge;

di 74,652/1000: locale della centrale termica con tutte le apparecchiature e macchinari, sia per il riscaldamento che per la produzione dell'acqua calda, per la ripartizione delle spese di riscaldamento ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il garage, MN 356 sub. 5, partecipa per la quota di 5,821/1000 ai beni comuni descritti al primo capoverso.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31100 TREVISO – via Pier Maria Pennacchi n. 6

L'immobile pignorato facente parte del fabbricato denominato "Condominio S. Artemio 6" si trova a Treviso, nel quartiere di Sant'Artemio; il fabbricato che ospita l'unità pignorata è a cinque piani fuori terra. Si accede all'edificio dall'area scoperta condominiale, adibita ad area di manovra e a camminamenti, che dalla strada conduce al portone di ingresso, e, attraverso la scala condominiale interna e all'ascensore, al pianerottolo dell'appartamento. Dall'area di manovra si accede anche al garage, posto sul retro dell'edificio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto fabbricati

MN 356 - sub. 28 - via Pier Maria Pennacchi n. 6 - piano 5 - Cat. A/3 - Cl. 4 – vani 6,5 – sup. cat. mq 106 – escluse aree scoperte mq 102 - RC € 570,68;

MN 356 - sub. 5 - via Pier Maria Pennacchi n. 6 - piano T - Cat. C/6 - Cl. 5 – sup. cat. mq 18 – RC € 74,37.

CONFINI DEL LOTTO

MN 356 - sub. 28, appartamento, piano quinto: Nord e Ovest distacco su muro perimetrale; Est con altra unità condominiale e distacco su muro perimetrale, Sud



con area di accesso comune, scala, ascensore e pianerottolo, e distacco su muro perimetrale.

MN 356 - sub. 5, garage, piano terra: Nord e Sud con altra unità condominiale, Est distacco su muro perimetrale, Ovest distacco su aree comuni condominiali.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- Esecutata "1" piena proprietà

Atto di compravendita Notaio Pasquale Santomauro di Villorba in data 13/05/2005, Rep.n. 134379/15942, trascritto a Treviso in data 25/05/2005 al n. 21739/14090.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 09/01/2018 n.ri 863/680

Verbale di pignoramento immobili del 27/12/2017 rep. 12481 Tribunale di Treviso (TV), pignorata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Treviso, Sez. C, Fg. 1, MN 356, sub. 28 – sub. 5 a favore di soggetto "2" contro Esecutata "1".

Iscrizioni

Iscrizione in data 25/05/2005 n.ri 21740/5103

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Pasquale Santomauro di Villorba rep.n. 134380/15943 del 13/05/2005 a favore di Soggetto "2" contro Esecutata "1" ipoteca € 240.000,00 capitale € 160.000,00. Ipotecata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Treviso, Sez. C, Fg. 1, MN 356, sub. 28 – sub. 5.

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile pignorato si trova a Treviso, a 5 km dal centro di Treviso, è situato in una zona edificata a condomini, in prossimità di un'ampia zona artigianale, commerciale e all'ippodromo; si trova nelle immediate vicinanze della strada di collegamento con Treviso, nell'intorno ci sono una scuola superiore e qualche attività a carattere



zionale. La fermata dell'autobus si trova nelle immediate vicinanze sulla linea di collegamento tra Treviso e Conegliano.

Le parti comuni, ingresso e scala hanno finiture di tipo medio, portone di ingresso in alluminio verniciato, atrio con pavimento in marmo e pareti rivestite in di legno a semplice disegno, scale in marmo scelta commerciale con parapetto in ferro verniciato; l'area condominiale esterna è asfaltata.

DESCRIZIONE DEL BENE

- Appartamento a piano quinto (superfici interne indicate come descrittori della consistenza): altezza ml 2,78, ingresso (mq 4,38), cucina (mq 10,20), terrazzino (mq 3,15), soggiorno (mq 21,18), terrazza (mq 7,15), corridoio (mq 5,05), camera 1 (mq 10,95), camera 2 (mq 16,25), camera 3 (mq 9,45), bagno (mq 4,90), wc (mq 3,40); superficie lorda di mq 100,70.

- Garage a piano terra, altezza ml 2,10, superficie lorda mq 17,90.

DIMENSIONI

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento	100,70	1,00	100,70
Terrazze	10,30	0,30	3,09
Garage	17,90	0,50	8,95
Sommano			112,74

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

L'appartamento, con vetustà di 42 anni, si presenta in buone condizioni di conservazione; vi è la presenza, lungo il perimetro superiore della parete esterna delle camere 1 e 2, di muffa di colore scuro, l'esecutata mi riferisce che è dovuta alla perdita di una grondaia con conseguente imbibimento del muro che, trovandosi verso Nord, non si è ancora asciugato, tale situazione è presumibilmente accentuata



dalla scarsa areazione dei locali.

APPARTAMENTO. Pavimenti. Piastrelle di vari formati e colori nella zona giorno, parquet di legno posato a spina di pesce nelle camere, terrazze in piastrelle. Rivestimenti. Bagno, pavimento e rivestimento in tesserine a mosaico a disegno; wc con piastrelle a tutta altezza; zona cottura, piastrelle in ceramica; rivestimento decorativo tipo sasso in una parete del soggiorno. Serramenti. Porte interne in legno tamburato, impiallacciate legno; serramenti finestre in legno a taglio termico con vetrocamera, tapparelle in plastica; portoncino di ingresso di tipo blindato rivestito in legno; davanzali in marmo, scelta commerciale. Tinteggiature. Tinteggiatura a civile, con scelte cromatiche varie per ogni locale. Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria in buono stato, scelta commerciale; bagno: lavandino, wc, bidet, vasca idromassaggio; wc: lavandino, wc, bidet, attacco lavatrice. Impianto di riscaldamento. Centralizzato con termovalvole e contabilizzatori; termosifoni in alluminio, scaldavivande in acciaio nel bagno. Impianto di condizionamento. Split interno nel corridoio con unità esterna nel terrazzino della cucina. Impianto elettrico. Con quadro salvavita. Impianto citofonico. Con video citofono. Impianto televisivo. Antenna ed antenna satellitare condominiali, presa televisiva in soggiorno e in camera 2. Acqua: approvvigionamento da acquedotto comunale. Fognatura: impianto fognario. Energia elettrica: allacciamento a rete.

GARAGE. Pavimento in piastrelle, portone in lamiera verniciata, pareti tinteggiate, impianto elettrico.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Destinazione urbanistica

L'edificio si trova, nel Piano degli Interventi del Comune di Treviso, Norme Tecniche Operative, in zona definita B1.6 - art. 57 delle NTO; comprende gli insediamenti



esistenti di formazione moderna, le parti del territorio costituite da edificazione alta e ad elevata intensità. La destinazione di zona è residenziale, sono consentite le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi, tramite IED, gli interventi di recupero dell'edilizia esistente (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia).

Conformità edilizia

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

- C.E. n. 15/37-76 del 31/01/1977 prot. n. 20720;
- CE in variante n. 40/25-77 del 30/09/1977 prot. n. 19778;
- CE in variante n. 18/19-78 del 08/08/1978 prot. n. 15584;
- certificato di prevenzione incendi n. 17217 del 02/08/1978;
- autorizzazione ULS n. 18123 del 10/08/1978;
- abitabilità Comune di Treviso 08/08/1978.

Conformità edilizia

La planimetria dell'alloggio non presenta difformità rispetto al progetto concessionato; in cucina è stato realizzato un foro nella parete verso il soggiorno per la creazione di un passavivande, tale modifica non ha rilevanza urbanistica e non ha necessità di essere sanata.

Conformità catastale

L'alloggio e il garage non presentano difformità rispetto alla planimetria depositata.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso risulta registrato, sul bene oggetto di esecuzione, un contratto di comodato gratuito non opponibile alla



procedura, registrato in data 19/11/2018 n. 6608 serie 3.

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'amministrazione condominiale Soggetto "3" ha trasmesso alla scrivente i dati relativi alle gestioni 2017-18 e 2018-19; risultano non pagati complessivamente € 5.562,69.

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, l'aggiudicatario dovrà sostenere un aggravio di spesa di detto valore.

L'Amministrazione mi riferisce che non sono state deliberate spese straordinarie; l'importo annuale di spese ordinarie sulla base del preventivo approvato per la gestione 2019-20 è stimato in € 2.450,00 circa.

L'amministrazione mi comunica che le spese condominiali vengono ripartite secondo i seguenti millesimi: 76,99 proprietà, 74,65 riscaldamento, 124,22 ascensore, scale, giardino/amministrazione in parti uguali.

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 medio-bassi.

Ad oggi, a causa delle incertezze economiche sorte dalla difficoltà di interpretazione dei scenari economici creatisi per effetto delle recente diffusione virale pandemica, si



va delineando un periodo di precarietà e di problematicità dei valori immobiliari soprattutto in riferimento alla tipologia di appartamento oggetto di stima.

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 che per la zona in cui l'alloggio è inserito, da ricerca di mercato con media delle quotazioni a mq al momento della stima, che va da un minimo di € 940 per alloggi da ristrutturare a un massimo di € 2.200 per alloggi di recente costruzione; dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su nuove abitazioni (Treviso, 2° semestre 2019) correlati alla fattispecie in esame che indica un valore a mq tra € 1.350 e € 1.550; 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 il centro di Treviso, la presenza di scuole nelle vicinanze e la prossimità dei servizi. Come elementi decrementali di valore possono essere considerati: le problematiche legate alle infiltrazioni, la presenza di traffico veicolare sostenuto sulla strada principale.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

In considerazione di quanto sopra descritto viene adottato un valore prudenziale di



1.200,00 €/mq da cui:

superficie commerciale mq 112,74 x €/mq 1.200,00 = 135.288,00 €

spese condominiali - 5.562,69 €

valore 129.725,31 €

deprezzamento per vendita all'asta -20% - 25.945,06 €

valore stimato 103.780,25 €

arrotondato a base d'asta a 104.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 104.000,00

(euro centoquattromila/00)

ELENCO ALLEGATI

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

- estratto di mappa;
- planimetria catastale MN 356 sub. 5 – sub. 28;
- visura Catasto Fabbricati MN 356 sub. 5 – sub. 28;
- visura Catasto Terreni MN 356.

2. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi di pubblicità

immobiliare:

- un elenco note, tre ispezioni ipotecarie.

3. Agenzia delle Entrate:

- certificazione locazioni;
- contratto comodato.

4. Comune di Treviso:

- C.E. n. 15/37-76 del 31/01/1977 prot. n. 20720;
- CE in variante n. 40/25-77 del 30/09/1977 prot. n. 19778;



- CE in variante n. 18/19-78 del 08/08/1978 prot. n. 15584 con grafici piano terra e piano quinto;
- certificato di prevenzione incendi n. 17217 del 02/08/1978;
- autorizzazione ULS n. 18123 del 10/08/1978;
- abitabilità Comune di Treviso 08/08/1978.

5. Atti:

- atto di compravendita Notaio Santomauro del 13/05/2005, Rep.n. 134379/15942.

6. Documentazione fotografica:

- n. 32 foto a colori.

7. Rilievo:

- schema di massima.

8. Scheda:

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

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

Treviso, 15/04/2020

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

