

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 484/2018**

**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 05/08/2021.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 23/02/2022.

In data 01/12/2021 si è svolto il sopralluogo ricognitivo sui beni, presente il custode dei beni e gli occupanti l'immobile, senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico e fotografico.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

**Unico lotto di vendita – intera piena proprietà**

E' costituito da un appartamento a piano secondo.

L'unità immobiliare ha diritto alle quote millesimali proporzionali su tutti gli enti, spazi, servizi ed impianti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C.

**UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

**31100 TREVISO, viale della Repubblica n. 270**

Il fabbricato che ospita l'unità pignorata è a tre piani fuori terra; si accede all'edificio dall'area scoperta condominiale retrostante al fronte strada che, dalla strada di penetrazione collegata alla strada comunale, conduce al portone di ingresso, e attraverso il vano scala condominiale al piano secondo.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI TREVISO (codice L407) SEZIONE C - FOGLIO 4



Catasto fabbricati

MN 420 - sub. 6 – viale della Repubblica - piano 2 - Cat. A/3 - Cl. 3 – vani 6 – sup. cat. mq 120 – escluse aree scoperte mq 114 - RC € 449,32.

E' stata presentata in data 16/08/2021 all'Agenzia delle Entrate, richiesta di rettifica del Codice Fiscale in quanto errato, la richiesta è stata accolta ed effettuata dagli uffici competenti.

**CONFINI DEL LOTTO**

MN 420 - sub. 6, appartamento, piano secondo: Nord-Est-Ovest distacco su muro perimetrale, Sud con altra unità condominiale e vano scala.

**DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

- Esecutato "1" piena proprietà

Atto di compravendita Notaio  in data 23/04/2001, Rep. n. 938, raccolta n. 579, trascritto in data 02/05/2001 ai nn. 16759/12089.

Nell'atto di provenienza l'Esecutata "1" acquistava anche il garage, posizionato in corpo staccato realizzato in prefabbricato di lamiera, non oggetto della presente esecuzione.

Alla data dell'atto il garage non risultava censito al NCEU, nell'atto veniva identificato con: denuncia all'UTE di Treviso in data 27/01/1987 protocollo n. 3679. Attualmente è identificato al NCEU in sez. C – fg. 4 – MN 420 – sub. 9.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**Trascrizioni pregiudizievoli**

**Trascrizione in data 24/09/2018 n.ri 32830/23165**

Verbale di pignoramento immobili in data 10/08/2018 n. rep. 6824 Tribunale di Treviso, a favore di Soggetto "2" contro Esecutato "1" per la piena proprietà, ipotecati i beni in Treviso, sez. C, fg. 4, MN. 420 sub. 6.



**Iscrizioni**

**Iscrizione in data 02/05/2001 n.ri 16760/2865**

Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio

del 23/04/2001 rep. n. 939 a favore di Soggetto "3" contro

Esecutato "1", debitore non datore di ipoteca Soggetto "4", per complessivi € 432.000,00 di cui capitale € 240.000,00 per una durata di 15 anni, per la piena proprietà, ipotecati i beni in Treviso, sez. C, fg. 4, MN. 420 sub. 6 e fg. 14 MN 1232 scheda 3679/1987.

**Iscrizione in data 18/10/2005 n.ri 46453/10932**

Ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 03/10/2005 rep. n. 102261/113 a favore di Soggetto "5" contro Esecutato "1", ipoteca € 99.154,52 capitale € 49.577,26 ipotecati per la piena proprietà i beni in Treviso, sez. C, fg. 4, MN. 420 sub. 6 e sub. 9.

**Iscrizione in data 26/03/2007 n.ri 14206/3546**

Ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 20/03/2007 rep. n. 107690/113 a favore di Soggetto "5" contro Esecutato "1", ipoteca € 142.344,74 capitale € 71.127,37 ipotecati per la piena proprietà i beni in Treviso, sez. C, fg. 4, MN. 420 sub. 6 e sub. 9.

**Iscrizione in data 06/04/2021 n.ri 12962/1922**

Ipoteca di rinnovazione da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio  del 23/04/2001 rep.n. 939/2001 a favore di Soggetto "6" contro Esecutato "1", debitore non datore di ipoteca Soggetto "4", per complessivi € 223.109,38 di cui capitale € 123.949,66 per la piena proprietà, ipotecati i beni in Treviso, sez. C, fg. 4, MN. 420 sub. 6 e sub. 9.

Si rimanda alla relazione notarile aggiornata al 26/09/2018.



### **DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

L'immobile pignorato si trova a Treviso, a 5 km dal centro, inserito in una zona a carattere commerciale/direzionale denominato Strada Ovest, la fermata dell'autobus è nelle immediate vicinanze.

Le parti comuni, spazi esterni, ingresso e scala hanno finiture di tipo economico-popolare: portone di ingresso di alluminio verniciato e scale in graniglia di marmo; l'area esterna condominiale, retrostante il fronte principale, ha marciapiede in cemento e area con acciottolato. A piano terra del condominio si trova una concessionaria di automobili che ha personalizzato la parte bassa dell'edificio, verso viale della Repubblica e la strada di penetrazione, con l'applicazione di rivestimenti in metallo e personalizzazioni del logo.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il condominio ha due appartamenti per piano per complessivi quattro appartamenti, il tetto è a due falde, l'aspetto esterno è curato per la parte a piano terra verso viale della Repubblica per la presenza della concessionaria di automobili, la parte restante delle facciate è vetusta; l'immobile nel complesso è privo di caratteristiche energetiche.

Appartamento a piano secondo, (superfici interne indicate come descrittori della consistenza) altezza ml 3,02: ingresso (mq 6,93), cucina (mq 11,75), disimpegno (mq 5,37), bagno (mq 6,70), camera 1 (mq 16,55), camera 2 (mq 10,40), camera 3 (mq 18,00), soggiorno (mq 26,50), poggiolo fronte Est (mq 5,09), poggiolo fronte Ovest (mq 15,10); superficie lorda di mq 117,70;

### **DIMENSIONI**

|              | Superficie lorda | Rapporto mercantile | Superficie commerciale |
|--------------|------------------|---------------------|------------------------|
| Appartamento | 117,70           | 1,00                | 117,70                 |



|          |       |      |        |
|----------|-------|------|--------|
| Poggioli | 20,19 | 0,25 | 5,05   |
| Sommano  |       |      | 122,75 |

**IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI**

L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di conservazione; vi sono tracce di umidità e muffa in varie parti dell'alloggio in corrispondenza delle pareti esterne con presenza di scrostamenti; le finiture nel complesso sono di tipo economico-popolare, vetuste. In cucina la parete piastrellata presenta il distacco di una parte di rivestimento in piastrelle verso la parete esterna.

**APPARTAMENTO.** Pavimenti. Piastrelle di varie tipologie e dimensioni in tutto l'alloggio; marmette in graniglia in ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno; legno di tipo economico nelle camere. Rivestimenti. Piastrelle di ceramica nel bagno e nella zona cottura. Serramenti. Porte interne in legno tamburato, verniciate, in alcune con specchiatura in vetro; serramenti finestre in legno a telaio semplice con vetrocamera, zanzariere, tapparelle in plastica; porta di ingresso di tipo semplice, non blindata, con sbarra, impiallacciata in legno; davanzali in marmo, scelta economica-commerciale. Tinteggiature. tinteggiatura a civile. Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria in mediocre stato, lavandino, wc, bidet, vasca; boiler elettrico in bagno per la produzione di acqua calda ad uso sanitario. Impianto di riscaldamento. Con caldaia a gas posta sul terrazzo, in sede di sopralluogo gli occupanti mi riferiscono che non hanno il libretto impianto e non hanno fatto le manutenzioni di legge. Impianto elettrico. Non a norma, senza certificazione, gli interruttori "salvavita" sono posizionati a fianco la porta di ingresso. Impianto citofonico. Con citofono. Impianto televisivo. Con antenna. Acqua: da acquedotto. Fognatura: impianto fognario a manutenzione periodica. Energia elettrica: allacciamento a rete.



## **DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

### **Destinazione urbanistica**

L'edificio si trova, nel vigente Piano Regolatore Comunale di Treviso in zona omogenea ZTO D2.1 "Insediamenti misti di completamento" art. 53, area a medio rischio idraulico con terreno impermeabile DGRV n. 2130 del 10/07/2007, art. 23 punto 10 bis. Comprende le parti del territorio interessate da insediamenti artigianali, industriali, commerciali e direzionali, alberghieri, completamente o parzialmente edificate. Sono ammessi insediamenti destinati a qualunque attività produttiva, industriale e artigianale, di deposito e di spedizione, commerciale all'ingrosso e al dettaglio oltre alle attività direzionali. Sono consentiti cambi di destinazione d'uso purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione. Sono ammessi, tramite Intervento Edilizio Diretto, per i fabbricati esistenti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Ampliamento, Demolizione e ricostruzione, Nuova Costruzione, ovvero mediante PUA.

### **Conformità edilizia**

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

- C.E. n. 17/15 del 18/06/1965 prot. n. 9015;
- C.E. in variante n. 10/34/65 del 14/09/1965 prot. n. 22051;
- Abitabilità prot. 20552 del 17/02/1970.

### **Difformità**

In sede di sopralluogo si è riscontrato nel disimpegno delle camere, la presenza di una paretina della lunghezza di cm 60 per la realizzazione di un armadio a muro.

Tale difformità non ha rilevanza urbanistica.



Nel progetto depositato, anno 1965, in corrispondenza della cucina, per questo alloggio così come per tutti gli appartamenti, era prevista la realizzazione di una portafinestra con a fianco una finestra; attualmente la cucina dell'alloggio ha unicamente una portafinestra, da visione esterna del fronte Est tutte le cucine hanno esclusivamente la portafinestra.

Ad oggi, trattandosi di modifica che non comporta la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile per regolarizzare tale difformità, considerata l'epoca della costruzione del manufatto, in relazione all'accatastamento del 1975 che riporta la sola portafinestra, sarà possibile, attraverso la sottoscrizione da parte di tutti i condomini proprietari, la presentazione, da parte di tecnico abilitato, di una pratica di allineamento prospettico con il pagamento della sanzione che verrà calcolata dal tecnico comunale. Ipotizzo, ad oggi, il costo della pratica e sanzione in approssimati € 3.000,00.

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, alle indicazioni ricevute dall'ufficio tecnico e può essere soggetto a possibili modificazioni; si rimanda all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa agli uffici competenti.

#### **Conformità catastale**

L'alloggio non presenta sostanziali difformità se non nella mancanza della paretina nel disimpegno che non ha rilevanza catastale.

#### **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

In corso di sopralluogo l'immobile risultava abitato. Presso l'Agenzia delle Entrate di



Padova risulta registrato un contratto di comodato gratuito non opponibile alla procedura. Il contratto, a nome dell'Esecutato "1" sul bene oggetto di esecuzione, è a tempo indeterminato con decorrenza dal 25/02/2021.

### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è fattibile la vendita in più parti.

### **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Trattandosi di Condominio con numero di appartamenti inferiore ad otto, in termini di legge, non ha necessità di Amministratore.

### **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 bassi, accentuato dal permanere delle incertezze economiche sorte dalla difficoltà di interpretazione dell'evoluzione degli scenari economici creatisi per effetto della diffusione virale pandemica. 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 presumibili caratteristiche energetiche del bene, che nella fattispecie si possono prevedere attualmente di bassa qualità. Tutti questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione dell'appartamento, oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica del più probabile valore di mercato.

#### **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, 1° semestre 2021) 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 presenza di servizi commerciali nell'intorno all'alloggio. Come elementi decrementali di valore possono essere considerati: l'edificio in cui è inserito il bene è di tipo economico-popolare modesto nella qualità globale delle finiture edilizie, datato nelle soluzioni tecnico, impiantistiche e costruttive, la posizione dell'immobile che si affaccia su una strada ad intenso traffico veicolare.

#### **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 122,75 x €/mq 900,00 = | 110.475,00 € |
| pratiche edilizie                                | - 3.000,00 € |
| valore   | 107.475,00 € |
| deprezzamento -20%                               | 21.495,00 €  |
| valore stimato                                   | 85.980,00 €  |
| arrotondato a base d'asta a                      | 86.000,00 €  |

#### **RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA**

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 86.000,00 (euro ottantaseimila/00)

#### **ELENCO ALLEGATI**

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



- estratto di mappa;
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni MN 420;
- planimetria catastale MN 420 sub. 6;
- visura storica MN 420 sub. 6;
- richiesta rettifica Codice Fiscale.

2. Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi di pubblicità

immobiliare:

- cinque ispezioni ipotecarie;
- un elenco note.

3. Agenzia delle Entrate:

- certificazione locazioni;
- contratto di comodato.

4. Atto provenienza:

- Notaio  del 23/04/2001, Rep. n. 938.

5. Comune di Treviso:

- C.E. n. 17/15 del 18/06/1965 prot. n. 9015;
- C.E. in variante n. 10/34/65 del 14/09/1965 prot. n. 22051
- Grafici C.E. n. 10/34/65 del 14/09/1965;
- Abitabilità prot. 20552 del 17/02/1970.

6. Documentazione fotografica:

- n. 22 foto a colori.

7. Rilievo:

- schema di massima.

8. Schede:

- elenco nominativi;



- sintetica per l'ordinanza di vendita.

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

Treviso, 20/01/2022

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

