

Architetto Renzo Borian
Via Carrer, 21 - 31100 TREVISO
tel. 0422.210185

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n° 784/2008

████████████████████
contro
████████████████████

UNICO LOTTO DI VENDITA

Appartamento al piano secondo con magazzini al piano terra
Via Luigia Codemo 4 - Treviso (TV)

Giudice dell'esecuzione: Dott. ANDREA VALERIO CAMBI
Giuramento del Perito Stimatore. 07.03.2013
Udienza di comparizione delle parti: 09.10.2013

Treviso,

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 27.11.2012 il G.E. Dott. ANTONELLO FABBRO ha nominato lo scrivente arch. Renzo Bonan esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto compaia innanzi al Giudice dell'Esecuzione per il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito il giorno 07.03.2013.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per l'udienza del 09.10.2013.

In data 27.05.2013 il G.E. ha comunicato che l'esecuzione è risultata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, revocando quindi la parte dell'ordinanza del 07.03.2013 nella quale si assegnava un acconto al perito stimatore e al custode (IVG).

Il pagamento delle spettanze verranno messe a carico dell'Erario dopo l'esecuzione dell'incarico.

La valutazione tecnica ed estimativa che segue è attinente un appartamento al piano secondo, con magazzini al piano terra, il tutto inserito all'interno di un fabbricato a quattro unità.

La quota pignorata è 1/3 della piena proprietà.

Il sopralluogo è stato effettuato il 24 luglio 2013 assieme al geom. Alberto Boscarato dell'I.V.G. Treviso; le operazioni di stima si sono svolte con regolarità, senza impedimenti o ritardi.

1.0 Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita - quota di 1/3 della proprietà

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, per quattro persone, posta al piano secondo con locali di pertinenza ad uso lavanderia e ripostigli posti nello scantinato piano terra.

Questi vani, al servizio dell'abitazione, sono raggiungibili sia da ingresso esterno sia attraverso il vano scale condominiale.

Le parti comuni sono quelle individuate dall'art. 1117 del C.C. (Parti comuni dell' Edificio) compresa quindi l'area scoperta, le scale, i portoni d'ingresso, il locale per il riscaldamento e per altri simili servizi in comune.

Il condominio è composto da quattro appartamenti uguali e non ha un amministratore.

La suddivisione delle spese comuni avviene per divisione bonaria in quattro parti uguali.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31100 TREVISO, Via Luigia Codemo, 4.

Si accede all'area condominiale da Via del Codemo, strada comunale.

Sono presenti un ingresso pedonale verso il vano scale comune e un ingresso carrabile, con cancello elettrico, posto nell'angolo nord est della proprietà.

1.2 Identificazione catastale

COMUNE DI TREVISO, FOGLIO 42

Catasto Terreni

M.n. 1115, Ente Urbano, ha 0.09.81 - Area di Ente urbano

Mappale riferito all'area condominiale.

COMUNE DI TREVISO, SEZIONE H - FOGLIO 3

Catasto Fabbricati

M. n. 1016 sub. 3, via Luigia Codemo n. 4, piano T-2, categoria A/2, classe 3, vani 8,5, R.C. Euro 790,18

Si precisa che nella visura catastale il mappale 1015 sub. 3 risulta intestato a [REDACTED]

[REDACTED] anziché [REDACTED]
e alla signora [REDACTED]

1.3 Confini del lotto

MN. 1016 sub. 3 appartamento al piano secondo

Nord corridoio, rampa scale e terrazza comune, est sud e ovest veduta libera.

MN. 1016 sub. 3 ripostigli e lavanderia al piano terra

Nord corridoio, rampa scale e locale comune, ovest e sud veduta libera, est altri ripostigli.

1.4 Servitù attive o passive

Nella documentazione ipotecaria non è stato fatto riferimento a nessuna servitù attiva o passiva resa pubblica mediante trascrizione.

1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

- [REDACTED]
per la quota di 1/3 della piena proprietà (Esecutato).
- [REDACTED] per la quota di 2/3 della piena proprietà (comproprietaria).

31.07.2001 nn. 31383/22405

Successione in morte del signor [REDACTED] e deceduto ad Oderzo (TV) ab intestato il 9.9.1990 con ultima residenza in Treviso, la cui denuncia di successione è stata registrata a Treviso al numero 24 volume 703.

I beni sopra indicati sono stati trasferiti di proprietà, in ragione di 1/3 (un terzo) ciascuno, ai signori:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

DAL 9.2.2011

Successione in morte di [REDACTED] el 9.2.2011 n. 21187.1/2011 registrata a Treviso il 25.11.2011 n. 2705 Vol. 9990.

I beni sopra indicati in ragione della quota di 1/3 della de cuius, sono stati trasferiti a favore di:

- [REDACTED]
Per questa successione non è stata ancora trascritta l'accettazione dell'eredità.

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

02.11. 2007 nn. 52421/28847

Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Treviso, in data 24 ottobre 2007, repertorio numero 4443/2007, a favore della signora [REDACTED]

[REDACTED] contro il signor [REDACTED] avente ad oggetto la quota di 1/3 (un terzo) dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

09.01.2009 nn. 761/567

Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Treviso, in data 9 dicembre 2008, repertorio numero 5561, trascritto presso 1a Conservatoria dei RR. II. di Treviso in

data, a favore della signora [REDACTED] contro il signor [REDACTED] avente ad oggetto la quota di 1/3 (un terzo) dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

Relazione notarile aggiornata al 4.6.2009

1.7 Descrizione generale del lotto

Il lotto è composto da:

1. Appartamento al piano secondo formato da ingresso, corridoio, cucina e cucinino, soggiorno, una camera doppia e due camere singole, un bagno, tre terrazzini.
2. Quattro ripostigli, una lavanderia, un disimpegno, un wc al piano scantinato (H= m. 2,09).

Il fabbricato che ospita l'unità pignorata è composto da quattro appartamenti e quattro corrispondenti blocchi di vani accessori oltre alle parti comuni già identificate.

La costruzione è intonacata con rivestimento tipo "graffiato" e dipinta di rosa e marrone, con rivestimenti decorativi in pietra e mattoni in alcune pareti; il tetto è a due falde, e l'insieme presenta un sufficiente stato di manutenzione e conservazione, considerata l'età di 52 anni.

Dimensioni

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento p.2	137,03 mq	1	137,03 mq
Locali scantinato	67,36 mq	0,50	33,68 mq
Terrazzini	11,13 mq	0,30	3,34 mq
	-----		-----
Totali	215,52 mq		174,05 mq

1. Appartamento - finiture ed impianti

Appartamento sfitto in sufficienti condizioni di manutenzione, età 52 anni.

Finiture di discreta qualità, risalenti all'epoca di costruzione: pavimenti interni/esterni in marmette di vario tipo e dimensioni e piastrelle ceramiche; parchetti in legno nella camera doppia, linoleum nelle due camere singole, rivestimenti in ceramica in bagno e cucina, finitura a intonaco civile tinteggiato, carta da parati in corridoio.

I serramenti finestra sono in legno con vetro semplice, tapparelle in legno, le porte tamburate, il portoncino d'ingresso non di sicurezza con finitura colore legno. L'appartamento dispone di un terrazzino in cucina (ovest) uno in soggiorno e uno nella camera doppia (est). L'affaccio è libero su tre lati, eccetto a nord, a contatto con il vano scale condominiale.

Il riscaldamento autonomo è costituito da una caldaia a gas, posta all'esterno dell'appartamento nella "terrazza comune" e da radiatori in acciaio. Nessun impianto di raffrescamento. L'impianto elettrico è dell'epoca di costruzione, l'approvvigionamento è da acquedotto comunale, impianto fognario con scarico su fognatura comunale, allacciamento gas ed energia elettrica ma senza utenze attive. Manca l'allacciamento alla rete telefonica.

2. Vani accessori - finiture ed impianti

Il blocco di accessori ha un portone in legno a due ante con vetri, serramenti per finestra in legno con inferriate, il pavimento in marmette a pezzature variate e colorate, le pareti intonacate dipinte di bianco. L'insieme dispone degli allacciamenti all'acquedotto, alla rete fognaria e alla rete elettrica.

1.8 Destinazione urbanistica - conformità

Destinazione urbanistica

Attualmente la proprietà è compresa dal Vigente Piano Regolatore Generale in una sotto zona B/2-3 (Art.39 - Sottozona B.2) che 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. La destinazione di zona è residenziale; sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di quanto prescritto dal precedente art.16), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

La proprietà ricade inoltre, ai sensi dell'art. 23 delle Norme Tecniche d'Attuazione, in una fascia di rispetto delle risorse idriche (D.P.R. 236/88, del D.Lgs.152/99 e del D.Lgs.258/00 e

successive modifiche e integrazioni). Trattasi di zone di rispetto per un raggio di ml 200, dal punto di captazione, dai pozzi e dai punti di presa dell'acquedotto. All'interno di quest'area sono vietate le attività, o destinazioni che possano provocare inquinamenti o essere pregiudizievoli per la falda sottostante.

Infine, da punto di vista strettamente edilizio l'unità immobiliare non dispone, in sé, di potenzialità edificatorie.

Conformità edilizia

Il fabbricato è stato edificato, su richiesta della "Cooperativa Libertas", mediante C.E. n. 9/19, Prot. Gen. 14853 del 14.6.1960 e reso abitabile dal 20.3.1961 come attesta autorizzazione n. 18005 in data 12.7.1961.

Il costruito, al piano terra, presenta una difformità sostanziale rispetto al progetto originario mentre la planimetria catastale descrive correttamente l'esistente.

Nel progetto il piano terra (altresì detto scantinato) è rappresentato come un unico vano aperto; la planimetria catastale descrive invece esattamente l'esistente, ossia il blocco di accessori composto da quattro ripostigli, una lavanderia, un disimpegno, un wc. Al piano secondo, dentro l'appartamento, esiste infine lo spostamento di un vano armadio, difforme al disegno originario.

E' quindi necessario assentire la conservazione delle opere mediante titolo da conseguirsi, previo pagamento della sanzione amministrativa prevista pari a € 516,00, con la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria.

Dal punto di vista reddituale non intervengono variazioni in quanto l'esistente è già stato denunciato al Catasto Fabbricati con planimetria datata 25.7.1967. ¹

Il costo complessivo della pratica, compresa le sanzioni amministrative, si stima in € 2.000,00.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

¹ Riferimento: tavola comparativa tra progetto, planimetria catastale, stato di fatto.

Attestato di certificazione energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 (*abitabilità del 2003*) e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Considerati quindi la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq.), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica abbastanza alti, indice di modesta qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

1.9 Disponibilità dell'immobile

L'immobile è libero.

Oneri di natura condominiale

In assenza di amministratore le spese relative all'illuminazione delle parti comuni, della manutenzione del cortile e quant'altro vengono suddivise bonariamente in quattro parti uguali.

La comproprietaria [REDACTED] ha dichiarato che esse si attestano sui € 600,00 anno e che provvede lei stessa al pagamento per l'intera quota di spettanza dell'unità.

1.10 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà - *un appartamento con vani accessori* - non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

1.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso quale 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 per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, la vetustà e lo stato di conservazione, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto richiesto in premessa.

Non risultano opponibili alla procedura esecutiva contratti di locazione e/o provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Considerazioni estimative

La proprietà è ubicata a Treviso in Via Luigia Codemo, 4 nel quadrante sud del comune, poco al di là della Stazione Ferroviaria, a circa 1,4 km dal Centro di Treviso (itinerario pedonale).

Come elementi incrementali di valore si possono considerare sia la vicinanza al centro città, raggiungibile a piedi, sia alla tangenziale sud (1,0 km); la connotazione esclusivamente residenziale del contesto, ormai consolidata negli anni, l'ampio giardino condominiale con possibilità di parcheggio, la buona metratura complessiva.

L'elemento decrementale primario è da riferirsi all'età dell'immobile (52 anni): non essendo mai stato ristrutturato offre contenuti tecnologici e finiture datati oltre alla presenza di un unico bagno. La superficie commerciale complessiva è di mq 174,05.

In considerazione delle ragioni sopra elencate viene assunto un valore di € 900,00/mq il quale, moltiplicato per la superficie commerciale, determina un valore a base d'asta arrotondato di € 156.600,00. La quota di proprietà di 1/3 ha quindi il valore aritmetico di € 52.200,00.

Sottraendo le spese di regolarizzazione edilizia pari a € 2.000,00 si ottiene un prezzo base arrotondato di vendita forzata di € 50.000,00.

Per quest'ultimo aspetto economico le spese di regolarizzazione edilizia potrebbero essere suddivise con la comproprietà secondo le rispettive percentuali (1/3 - 2/3).

1.12 Riepilogo - Prezzo base di vendita

Prezzo base d'asta Lotto unico : € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)

Quota di 1/3 della piena proprietà.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, li

Elenco Allegati

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale;
- Visura per immobile m.n. 1016 sub 3;
- Planimetria catastale m.n. 1016 sub 3.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- Pianta piano scantinato e secondo C.E. n. 9/19, Prot. Gen. 14853 del 14.6.1960
- Autorizzazione n. 18005 in data 12.7.1961.
- Tavola comparativa tra progetto, planimetria catastale, stato di fatto.
- Documentazione fotografica N°22 foto a colori formato 10x15 cm;
- Titolo di provenienza - Successione in morte del signor [REDACTED]
[REDACTED] e deceduto ad Oderzo (TV) ab intestato il 9.9.1990 con ultima residenza in Treviso, la cui denuncia di successione è stata registrata a Treviso al numero 24 volume 703;
- Titolo di provenienza - [REDACTED] n. 21187.1/2011 registrata a Treviso il 25.11.2011 n. 2705 Vol. 9990.

Treviso, li



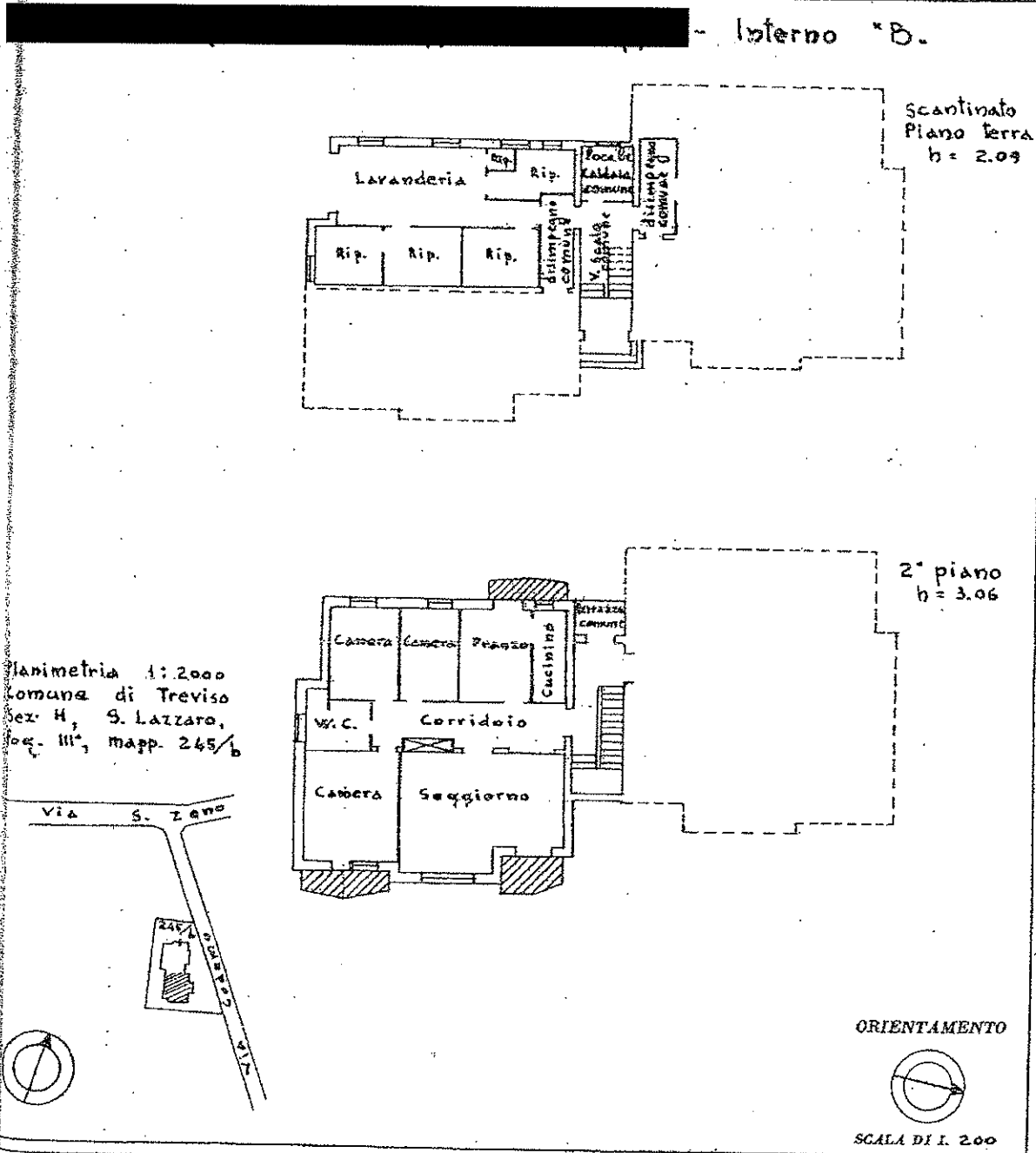
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
20

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 633)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Treviso Via Cadorno
[Redacted]
legata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso - Scheda n° 0604091

ALLEGATO "A"



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Dott. Ing. Gaetano ERANTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di TREVISO

DATA 25 luglio 1967

Firma: [Signature]

H/3/1016/3

[Signature]