

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott. Antonello Fabbro

PROCEDIMENTO ESECUTIVO
R.G.E. n.676/2012

Esperto Stimatore arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

Proceduta esecutiva promossa da:

BHW BAUSPARKASSE AG

con avv.ti Andrea Esposito - Cinzia Marchioro

c/ 

RELAZIONE DI STIMA

ex art.173-bis disp.att.c.p.c.

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto stimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare con decreto del G.E. in data 21.12.2015, ha prestato il giuramento di rito il giorno 18.02.2016 presso il Tribunale di Treviso ed interverrà all'udienza del giorno 29.06.16 ore 10,00 (ex art. 569 c.p.c.) per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita.

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

- **completezza dei documenti;**
- **formalità pregiudizievoli;**
- **operazioni peritali e descrizione dell'immobile;**
- **descrizione catastale e provenienza del bene;**
- **confini;**
- **conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;**
- **autorizzazione comunale a costruire e regolarità di quanto edificato;**
- **utilizzo prevista dallo strumento urbanistico comunale;**
- **conduzione del bene;**
- **divisibilità;**
- **vincoli e oneri condominiali;**
- **stima;**
- **comunicazione alle parti.**

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

La documentazione del fascicolo di causa è risultato sufficiente e conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data della presente perizia l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli come rilevato nel Certificato Notarile del 16.10.2012. e dall'ispezione ipotecaria del 07.03.2016:

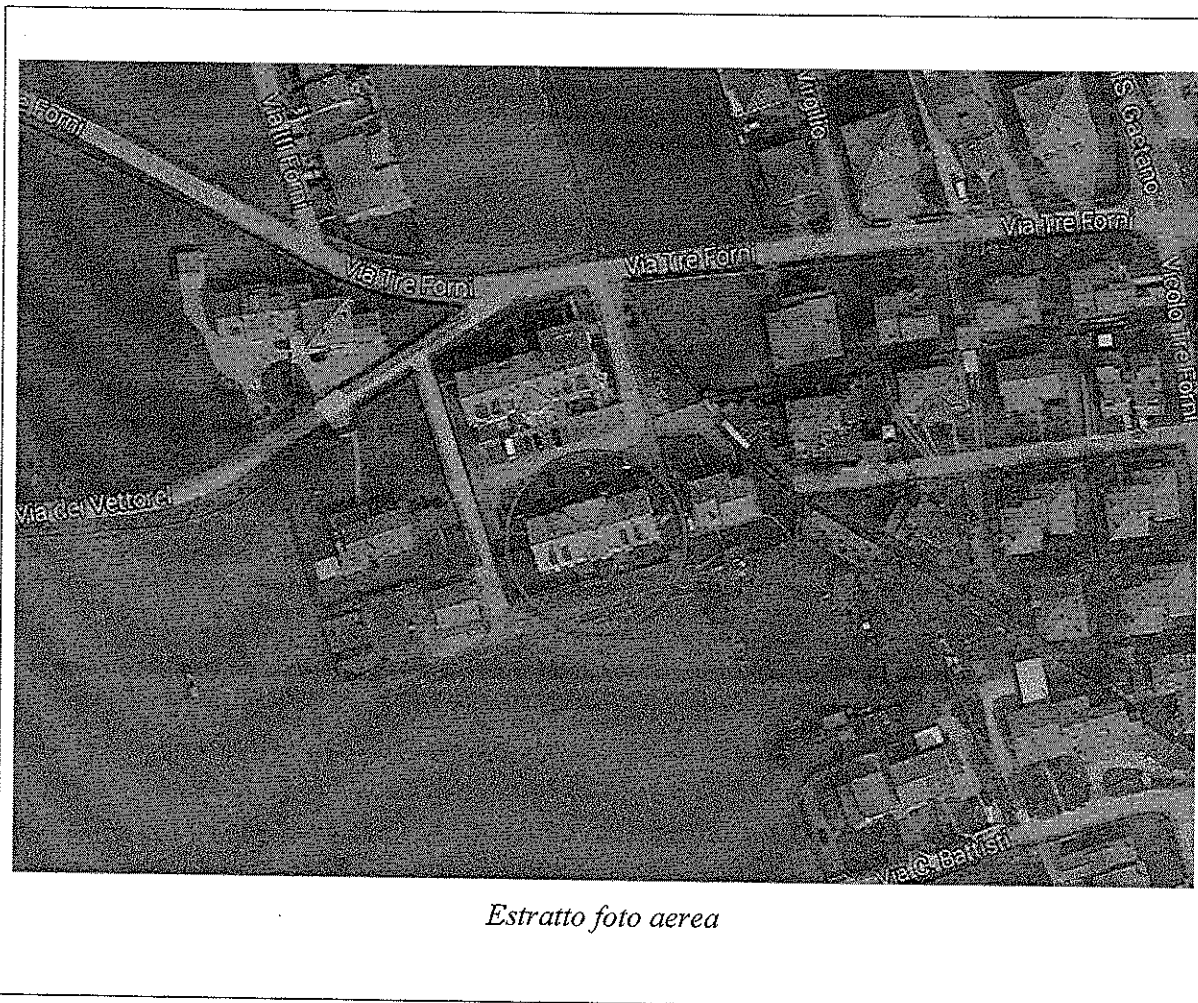
- Ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 28.07.2005 ai n° 34054/8024 a favore della BHW BAUSPARKASSE AG per la somma totale di € 200.000,00 e somma capitale di € 125.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Francesca Ghilardi di Spresiano rep. 50048 in data 26.07.2005;
- Trascrizione di pignoramento immobiliare in data 31.07.2012 ai nn. 23816/17468, derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Treviso in data del 21.05.2012 rep. 661/2012 a favore della BHW BAUSPARKASSE AG contro [REDACTED]
- Servitù di cubatura costituita con atto in data 2.02.2004 Rep. N. 174752, Notaio Battista Parolin di Montebelluna, trascritta a Treviso in data 19 febbraio 2004 ai nn. 7191/4639 a carico del mappale n. 559 ed a favore dei mappali nn.112 e 560 del fg. 3, catasto terreni del Comune di Trevignano.
- Servitù di passaggio pedonale e carraio nonché di condutture tecnologiche costituite con atto in data 2.02.2004 Rep. n. 174752, Notaio Battista Parolin di Montebelluna, trascritta a Treviso in data 19 febbraio 2004 ai . nn. 7192/4640 (a carico del mappale n.558 ed a favore dei mappali nn.559, 422 e 561 del fg.3, catasto terreni del Comune di Trevignano.
- Servitù di cubatura costituita con atto autentificato in data 2.02.2004 Rep. n. 17453 del Notaio Battista Parolin di Montebelluna, trascritta a Treviso in data 4.03.2004 ai nn. 9486/5919 (a carico dei mappali nn. 346, 347 e 421 ed a favore dei mappali nn. 112 e 560 del fg. 3, catasto terreni del Comune di Trevignano).

OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il sopralluogo si è svolto in data 04.04.2016 alla presenza dell'esperto stimatore, del funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie dott. Luca Annibal, dei carabinieri della stazione di Montebelluna app. [REDACTED] e app. [REDACTED] del serraturiere [REDACTED]

L'esecuto, il signor [REDACTED], non era presente, pertanto si è provveduto all'accesso forzato dell'immobile (con sostituzione della serratura del portoncino blindato e del

basculante) per consentire all'esperto estimatore di visionare i locali ed eseguire il rilievo metrico e fotografico dell'unità residenziale in oggetto e degli annessi (Allegato n. 9).



L'immobile, di cui alla presente perizia, è ubicato in zona prospiciente il centro storico di Trevignano cui dista circa 500 m.

Vicolo Don Milani n°4/12 è vicino a via Tre forni al margine della zona residenziale caratterizzata da un'edilizia abitativa di bassa densità servita da una strada urbana di collegamento intercomunale.

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso residenziale realizzato nel 2003. Esso è composto da due manufatti (il primo con 16 alloggi ed il secondo con 12) costituiti da piano interrato e due piani fuori terra.

L'unità abitativa, oggetto di stima, è situata al primo piano del secondo corpo edilizio denominato "Residence al Bivio 1". L'accesso all'unità avviene dal vano scale comune, mentre

l'accesso carraio condominiale conduce all'area di parcheggio esterna ed ai garage situati al piano interrato.



L'appartamento è composto da un monolocale di 26 mq con bagno di 4 mq e soffitta mansardata. I locali sono esposti a nord-ovest. Il monolocale, che apre su una piccola terrazza di circa 2 mq, è adibito a soggiorno-pranzo con angolo cottura e una scala interna, illuminata dall'alto, conduce alla mansarda.

Questa (sottotetto non abitabile), di altezza media 195 cm, è adibita a zona notte. Tramite un disimpegno attiguo allo sbarco della scala si accede ad un bagno di 5,5 mq, con illuminazione ed aereazione naturale e a due locali adibiti a camera, illuminati sia zenitalmente (finestre tipo Velux sul tetto) che perimetralmente. Il primo ha una superficie di 16 mq ed è dotato di terrazza (2 mq), il secondo di 19 mq.

Le finiture complessivamente sono di qualità medio alta. Tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni hanno pavimento in legno come pure la scala che conduce al sottotetto. I bagni sono rivestiti in piastrelle ceramiche con sanitari e accessori di qualità (vedi vasca idromassaggio). Il tetto presenta travi a vista in legno strutturale lamellare e tavolato e le porte interne sono in legno tamburato. Le finestre in legno con vetrocamera hanno scuri esterni in legno verniciato. Le terrazze sono pavimentate con gres porcellanato. Sono presenti gli impianti, elettrico, citofonico, idrico e termico con caldaia Baxi a gas metano autonoma. I locali sono tutti intonacati e dipinti. Il vano scala comune è dotato di un ampio ingresso con pareti in calce rasata e pavimentazione in marmo. Esternamente l'edificio risulta in ottime condizioni. Il garage, di 19 mq, posto al piano interrato ed illuminato naturalmente tramite una bocca di lupo è dotato di basculante metallico e pavimento in calcestruzzo con spolvero superficiale al quarzo.

DESCRIZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile, di cui alla presente perizia, risulta di proprietà per la quota di 1/1 del sig.


 come risulta dal certificato di residenza emesso dal comune di Trevignano ed allegato alla presente perizia (Allegato n. 10).

L'immobile deriva per effetto di atto di compravendita del 26.07.2005 a firma del notaio Francesca Ghilardi di Spresiano con rep. 50047 e rac. 16828, trascritto a Treviso il 28.07.2005 al n° 34053/21109.

Il precedente proprietario era la ditta [REDACTED]
per la piena proprietà.

L'immobile, al nuovo catasto fabbricati attualmente è così identificato:

1. sez urbana. A – foglio 3 – part. 585– sub. 8, piano S1 - cat. C/6, cl. 2, mq 19, RC € 29,44 (garage), via Tre forni.
2. sez. urbana A – foglio 3– part. 585 – sub. 26 - cat. A/2, cl. 2, vani 4, piano 1-2, RC € 320,20 (abitazione), superficie catastale totale mq 53 , via Tre forni.

All'unità residenziale è stato assegnato un posto auto scoperto ad uso esclusivo individuato nell'area comune sub 30 con il numero "P 26", come indicato nel Regolamento di Condominio del 03.06.2005 Rep. n. 25765 Notaio Andrea Marchio di Montebelluna, trascritto a Treviso in data 6 Maggio 2005 ai nn. 18372/11905

L' unità immobiliare sopradescritta è stata eretta sul mappale n. 585 ente urbano di Ha 0.39.69, risultante dall'unificazione dei mappali nn. 112, 558, 560, 563 del Catasto Terreni, giusta Tipi Mappali del 7 febbraio 2005 n. 41334, in data 14 ottobre 2005 n.304235 e in data 17 febbraio 2006 n. 37568.

CONFINI

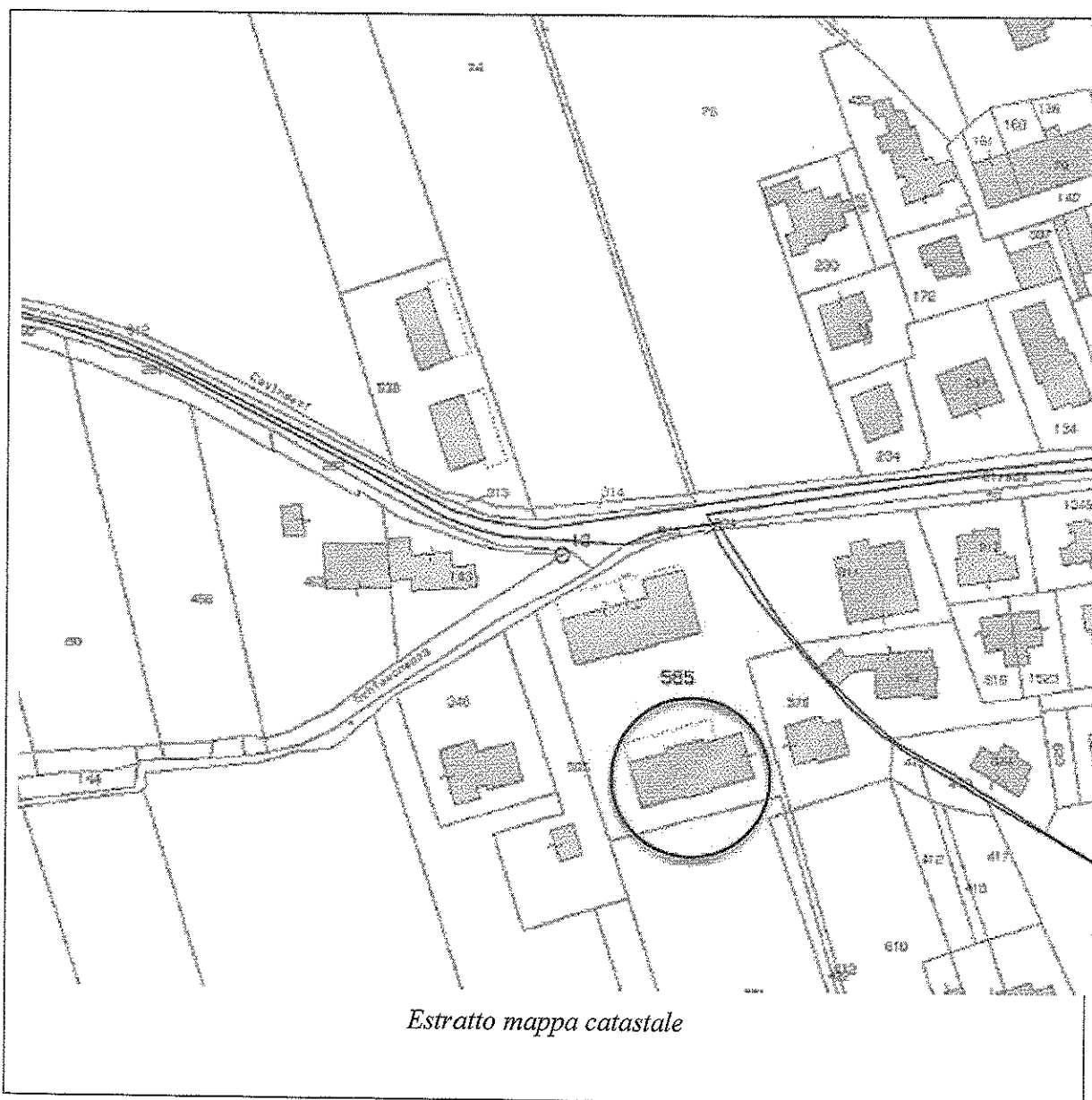
L'abitazione ricadente nel mappale 585 del foglio 3, confina al primo piano con l'abitazione sub 25 ad ovest, i muri perimetrali a nord, l'abitazione sub 19 ad est ed il corridoio comune sub 29 a sud; al piano secondo con l'abitazione sub 24 ad ovest, i muri perimetrali a nord, l'abitazione sub 19 ad est e con l'abitazione sub 23 a sud.

L'autorimessa confina con il garage sub 9 ad ovest, lo spazio di manovra comune sub 2 a nord, il garage sub 7 ad est ed i muri perimetrali a sud.

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione attuale del bene è difforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento in quanto l'indirizzo "via Tre forni" non corrisponde a quello attribuito dall'anagrafe all'immobile, ossia "vicolo Don Lorenzo Milani n° 4 int. 12" (come risulta dalla dichiarazione

dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Trevignano (Allegato n. 10). Tale difformità consente ugualmente l'individuazione del bene.



AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO

In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dall'esperto stimatore in data 01.03.2016, al Comune di Trevignano e alla verifica degli atti d'ufficio è emerso quanto segue:

- l'edificio risulta costruito con Permesso di Costruire n.045/2004 in data 2 aprile 2004 Prot. n. 21137/2003, e successiva variante in sanatoria N.080/2005 in data 31 maggio 2005 Prot. n. 4087/2005,
- E' stato dichiarato abitabile con rilascio di Permesso di Agibilità n. 076/2005 in data 5 luglio 2005.

Si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale - atto autorizzativo e stato dei luoghi, in quanto il locale con funzione di "disbrigo" ricavato dal sottoscala non è stato realizzato, pertanto la scala risulta totalmente a vista.

La legittimazione dell'immobile, dunque, prevede la richiesta di sanatoria per diversa distribuzione interna, con la presentazione di una pratica in Comune e la variazione catastale. Gli oneri relativi alle prestazioni indicate comprensivi di oneri fiscali e previdenziali, oltre che di tasse amministrative sono:

- € 400,00 per oneri professionali per la pratica di sanatoria ed i relativi elaborati grafici;
- € 400,00 per la variazione catastale;
- € 516,00 per sanzione amministrativa;
- € 100,00 per diritti di segreteria;
- per un totale forfettario complessivo quantificabile in € 1.416,00.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il mappale 585, foglio 3, ricade nel PAT vigente, all'interno dell'Ambito Territoriale omogeneo della città consolidata.

CONDUZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato risulta libero, le chiavi dell'ingresso e del garage sono detenute dal custode dell'immobile (IGV) dott. Luca Annibal.

DIVISIBILITA'

L'immobile non è divisibile.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

quota millesimale parti comuni		76,22
		78,88
		35,09
SPESE		
Spese annue condominiali fisse di gestione e manutenzione	€	578,29

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	€	0
Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni	€	4.253,33
totale complessivo 01/01/2014 – 31/12/2015	€	4.253,33

STIMA

Nella redazione della stima l'esperto stimatore ha tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali: la localizzazione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, il livello di urbanizzazione della zona, la tipologia edilizia, la conformazione e dimensione, l'esposizione, l'età ed lo stato di conservazione.

L'approccio metodologico scelto per stabilire il valore commerciale dell'intero compendio immobiliare è quello sintetico-comparativo, che scaturisce dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette) attraverso le quali sono stati rilevati valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale, calcolata attraverso gli opportuni coefficienti di ragguglio.

Il calcolo della superficie è stato desunto dal rilievo effettuato dall'esperto stimatore presso i luoghi oggetto di causa, dagli elaborati presenti in Comune e dalle planimetrie in scala 1:200 del NCEU.

Calcolo della superficie commerciale in base al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998

SUB	ABITAZIONE	Mq	LOCALI		Mq
26	piano primo h 2,70	35,00	soggiorno-cucina -bagno	100%	35,00
26	sottotetto hm 1,95	10,00	bagno- disbrigo	100%	10,00
26	sottotetto hm 1,95	42,00	camera – camera	50%	21,00
26	terrazze	4		30%	1,20

8	interrato	22,00	garage	50%	11,00
30	scoperto comune	12,50	posto auto	50%	6,25
Totale superficie commerciale					84,45
Totale valore arrotondato					84,00

Nel caso di specie, stante le caratteristiche del fabbricato, da indagini di mercato si è rilevato che il valore a nuovo di immobili di caratteristiche simili (ubicazione in palazzina con garage e scoperto comune) si attesta su circa 1.500,00 Euro/mq .

Dato il buon stato di manutenzione del manufatto e la buona qualità della finiture si applica un coefficiente riduttivo di 0,95 in considerazione dell'età, con conseguente valore unitario "rivalutato" pari a 1.425,00 €/mq.

84 mq x 1.425,00 €/mq = 119.700,00 €.

A questo valore va imputato l'onere della regolarizzazione edilizia, esposto precedentemente in € 1.416,00.

Pertanto il sottoscritto consulente stima il più probabile valore commerciale dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, in:

119.700,00 - 1.416,00 = € 118.284,00 (centodiciottomiladuecentottantaquattro/00).

COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Il C.T.U. ha trasmesso la presente perizia di stima composta da n. 11 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati:

- agli avv.ti Andrea Esposito - Cinzia Marchioro mezzo posta elettronica certificata per il creditore BHW BAUSPARKASSE AG. in data 26.04.2016;
- all'esecutato sig. [REDACTED] attraverso posta raccomandata AR presso la sua residenza [REDACTED]

- al dott. Luca Annibal, funzionario dell'IVG custode del compendio immobiliare, mezzo posta elettronica certificata in data 26.04.2016;

onorandoli di trasmettere eventuali note di osservazione al proprio elaborato entro il 14.06.2016.

ALLEGATI:

1. Verbale di nomina dell'esperto stimatore. del 21.12.2015
2. Verbale di giuramento del 18.02.2016 con indicato il quesito e chiarimenti
3. Atto di Pignoramento
4. Certificazione notarile
5. Atto di Compravendita (copia) - Notaio Francesca Ghilardi
6. Documenti Catastali: Visure per Immobile, Estratto di Mappa, Planimetrie
7. Verbale di sopralluogo del 04.04.2016
8. Documentazione Edilizia, Agibilità e conformità impianti
9. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi
10. Domanda e Certificato contestuale con Stato di Famiglia e Residenza
11. Situazione versamenti spese condominiali
12. Nomina custode e amministratore dei beni
13. Attestazione invio della Consulenza alle parti tramite Posta Certificata (PEC), e_mail e Raccomandata A.R.
14. Scheda sintetica per la vendita

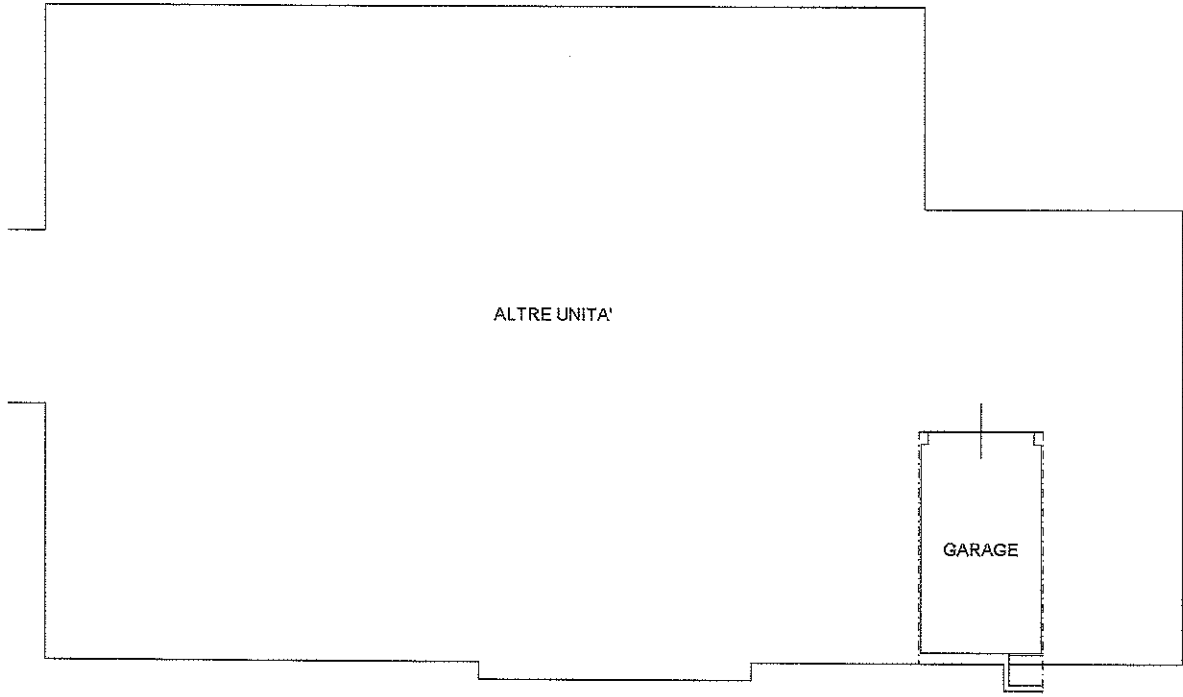
Montebelluna, 26 aprile 2016

L'Esperto Stimatore
arch. Ursula Ferrari

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Treviso	Dichiarazione protocollo n. TV0107143 del 04/04/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Trevignano Via Tre Forni civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione: A	Gatto Maurizio	
Foglio: 3	Iscritto all'albo:	
Particella: 585	Geometri	
Subalterno: 8	Prov. Treviso	N. 1339

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2016 - Comune di TREVIGNANO (I.402) - < Sez. Urb. A - Foglio: 3 - Particella: 585 - Subalterno: 8 ->
VIA TRE FORNI piano: S1;



10 metri

PIANO SOTTOSTRADA (S1)
H=2,60



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0107143 del 04/04/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trevignano

Via Tre Forni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 3

Particella: 585

Subalterno: 26

Compilata da:
Gatto Maurizio

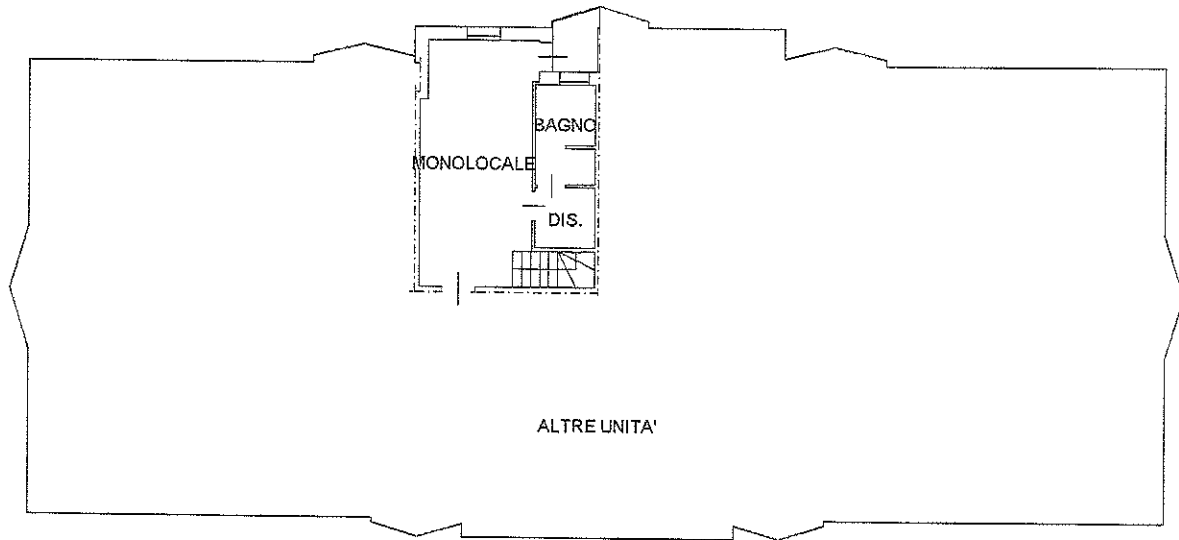
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 1339

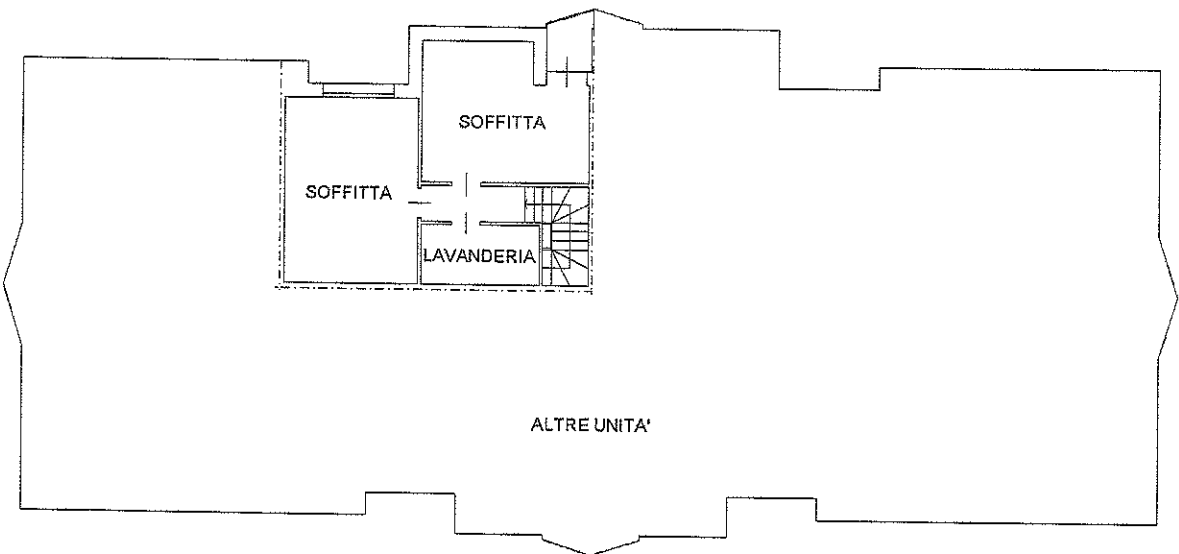
Scheda n. 1

Scala 1:200



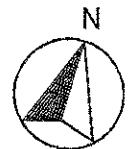
PIANO PRIMO (1)

H=2,70



PIANO SECONDO (2)

Hm=1,95



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2016 - Comune di TREVIGNANO (L402) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 3 - Particella: 585 - Subalterno: 26 >
VIA TRE FORNI piano: 1-2;

Ultima planimetria in atti

Data: 07/03/2016 - n. T2970 - Richiedente: DLLMRA66E28C6700

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. ANTONELLO FABBRO

esperto stimatore ARCH. URSULA FERRARI

Procedura Esecutiva

R.G.E. 676/2012

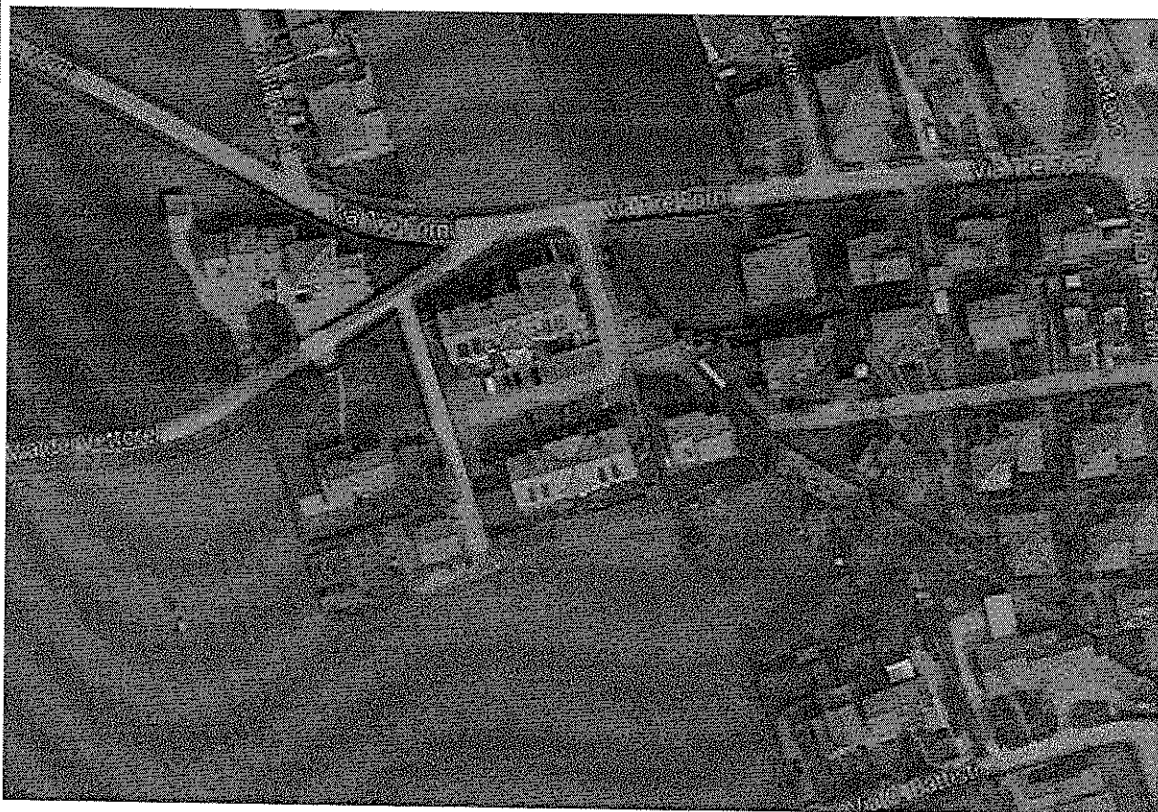
Proceduta esecutiva promossa da:

BHW BAUSPARKASSE AG

con avv.ti Andrea Esposito - Cinzia Marchioro

c/ 

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Estratto foto aerea

