

Architetto Renzo Bonan
Via Carrez, 21 - 31100 TREVISO
tel. 0422.210185

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n° 364/2013
promossa da ITALFONDIARIO S.P.A.

UNICO LOTTO DI VENDITA - intera piena proprietà
Abitazione per quattro persone al piano sottostrada, terra e primo
con due aree ad uso esclusivo, portico e posto auto
CASTELFRANCO VENETO, FRAZIONE SALVATRONDA - Via Cerchiara, 19 L

Giudice dell'esecuzione: Dott. ANTONELLO FABBRO
Giuramento Perito Stimatore: 23.02.2017
Udienza di comparizione delle parti: 13.09.2017

Treviso, 11/07/2017



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento dell'11.01.2017 il G.E. Dott. ANTONELLO FABBRO ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell' E.I. n. 364/2013 promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. con sede a Roma.

Il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito sono avvenuti il giorno 23.02.2017 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 13.09.2017. Il sopralluogo è avvenuto il 14.06.2017; il Custode Giudiziario è il Geom Vanni Battistella - PRO.D.ES. Di Treviso.

1.0 Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita - intera piena proprietà

Lotto formato da un'abitazione per quattro persone suddivisa su tre piani (sottostrada, terra e primo) inserita in un edificio condominiale denominato "La Meridiana" composto da sette unità immobiliari, nove posti auto, accessori, aree scoperte ad uso esclusivo e ad uso condominiale.

L'appartamento dispone di due aree ad uso esclusivo per un totale di 45 m² catastali, un posto auto coperto oltre allo scoperto condominiale e alle relative parti comuni per legge ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31033 CASTELFRANCO VENETO, FRAZIONE SALVATRONDA - Via Cerchiara, 19 L

L'unità immobiliare ha l'ingresso al piano terra ed è raggiungibile dal cancello posto sulla piazzetta condominiale. L'abitazione è collegata al piano sotto strada che ospita il posto auto in proprietà, contrassegnato dal numero 3, posto in un'autorimessa collettiva.

La distribuzione interna ai vani avviene tramite due rampe di scale.

1.2 Identificazione catastale

Comune di CASTELFRANCO VENETO (Codice C111)

Catasto dei Fabbricati - Sezione H, Foglio 4

Particella 576 Sub 14, Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 8 vani Superficie 168 m² **, Rendita Euro 826,33, Via Cerchiara piano S1-T-1.

Graffato con :

Particella 576 Sub 15 area scoperta esclusiva al Sub 14 e Particella 576 Sub 16 area scoperta esclusiva al Sub 14.

Particella 576 Sub 19, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 13 m² Euro 53,71
Via Cerchiara, piano S1.

Totale escluse aree scoperte**: 161 m²

Si precisa che l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è riportata al Catasto Terreni di Castelfranco Veneto particella 516, Ente Urbano, di 1.893 m².

1.3 Confini dell'area condominiale e delle singole unità

Particella 576 area condominiale

Nord: particella 422.

Est: particelle 247, 248.

Sud e Ovest: particella 424, Via Cerchiara.

Particella 576 Sub 14, piano terra

Nord: 576 sub 16 area scoperta ad uso esclusivo.

Est: 576 sub 27 abitazione.

Sud: 576 sub 15 area scoperta ad uso esclusivo.

Ovest: 576 sub 12 abitazione.

Particella 576 Sub 19, piano sottostrada

Nord: 576 sub 18 posto auto.

Est: 576 sub 5 corsia di manovra.

Sud: 576 sub 20 posto auto.

Ovest: 576 sub 12 muro perimetrale.



1.4 Servitù attive o passive

Il bene è stato trasferito unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, ivi compresa la servitù di destinazione ad uso pubblico per il portico (particella 576 sub 3) e per l'area destinata a parcheggio e verde (particella 576 sub 1), nonché alla proporzionale quota delle aree e parti comuni dell'edificio di cui fa parte, come risultanti dalla legge e dal regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto del Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto in data 11 febbraio 1997 (Rep. 11113), registrato a Castelfranco Veneto il 3 marzo 1991 al n. 210 e trascritto a Treviso il 18 febbraio 1991 ai nn. 5389/4072.

1.5 Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 14/12/2007 Rep. n. 27439 Raccolta n. 7465 Sicari dott. Giuseppe. Notaio in Padova, registrato a Padova il 20/12/2007 al n. 24829 Serie T1, trascritto a Treviso il 24/12/2007 ai nn. 61262/33940.

Prezzo pattuito € 215.000,00.

Nella vendita è compresa la quota di comproprietà dei beni comuni non censibili distinti al Catasto dei Fabbricati di Castelfranco Veneto, Sezione H, Foglio 4 con le particelle:

576 sub 1, area scoperta di 414 m² B.C.N.C. ai subalterni 8-9-12-14-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-30-32-33;

576 sub 2 area scoperta di 70 m² B.C.N.C. ai subalterni 8-9-12-14-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-30-32-33;

576 sub 3 portico B.C.N.C. ai subalterni 8-9-32-33;

576 sub 4 area scoperta di 390 m² B.C.N.C. ai subalterni 12-14-27;

576 sub 5 scivolo e corsia di manovra B.C.N.C. ai subalterni 8-9-12-14-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-30-32-33;

576 sub 6 area scoperta di 54 m² B.C.N.C. ai subalterni 8-9-12-14-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-30-32-33;

576 sub 7 vano scala B.C.N.C. ai subalterni 8-9.

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

14/06/2013 nn. 18750/12246

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Treviso atto Ufficiale Giudiziario di Castelfranco Veneto, rep. n. 625/2013 del 13/05/2013, a favore di Italfondiaro S.P.A., con sede in Roma (RM), c.f. 00399750587 contro gli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

Si riporta di seguito il quadro D della nota: *"Si precisa che Italfondiaro S.P.A. ha richiesto l'effettuazione del trascritto pignoramento quale procuratrice di Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A. (c.f. 02089931204), con sede in Padova"*.

24/12/2007 nn. 61263/16892

Ipoteca volontaria durata anni 30, a garanzia di mutuo fondiario di € 409.400,00 (204.700,00 capitale) atto Notaio sicari Giuseppe n. 27440/7466 di rep. del 14/12/2007, a favore Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.P.A., con sede in Padova (PD), c.f. 02089931204 (domicilio ipotecario eletto: Padova, Corso Garibaldi, n.22/26), contro gli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

Aggiornamento ipotecario al 30 luglio 2013.

Si ricorda che in perizia l'elenco delle Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli va fatto sulla base dei documenti in atti (Chiarimenti del G.E. relativi all'art. 173 Bis Disp. Att. C.P.C.).

1.7 Descrizione generale del lotto

Abitazione per quattro persone suddivisa su tre piani (sotto strada, terra e primo), esposizione nord-sud, così composta:

- al piano terra da ingresso su soggiorno e pranzo cucina, scala interna, un bagno, un portico, due aree ad uso esclusivo poste rispettivamente a sud (ingresso) e nord (retro cucina);



- al piano secondo da un disimpegno, due camere doppie, un bagno, due poggiali;
- al piano sotto strada da un disimpegno, una taverna, una lavanderia, una centrale termica, un posto auto su autorimessa collettiva collegata direttamente all'abitazione.

Il condominio, denominato "La Meridiana", è composto da sette unità immobiliari, nove posti auto, accessori, aree scoperte ad uso esclusivo e ad uso condominiale.

L'edificio ha due piani fuori terra e un'età di 20 anni dall'agibilità (1997), è intonacato e dipinto di giallo, ha la copertura a due falde con manto in coppi, la struttura portante in latero-cemento e muratura, i parapetti delle terrazze in muratura.

Le parti comuni sono identificabili nelle aree scoperte, nella rampa ai garage e nell'area di manovra il tutto meglio descritto nel capitolo 1.5.

Ai sensi dell'art. 10 del Regolamento di Condominio che trovasi allegato all'atto del Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto in data 11 febbraio 1997 (Rep. 11113) trascritto a Treviso il 18 febbraio 1991 ai nn. 5389/4072 le spese vanno divise in parti uguali tra tutti comproprietari e non secondo caratura millesimale. Fa eccezione il mappale 576 subalterno 7 - vano scale - le cui spese di manutenzione e conservazione spettano ai subalterni 8,9,10,11.

DIMENSIONI APPARTAMENTO E ACCESSORI

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Abitazione piano sottostrada H = 2,40 m	67,42 m ²	0,50	33,71 m ²
Posto auto piano sottostrada H = 2,40 m	13,00 m ²	0,40	5,20 m ²
Abitazione piano terra H = 2,70 m	53,18 m ²	1	53,18 m ²
Portico	7,00 m ²	0,50	3,50 m ²
Cortile nord ad uso esclusivo	27,95 m ²	0,10	2,79 m ²
Cortile sud ad uso esclusivo	16,68 m ²	0,10	1,67 m ²
Abitazione piano primo H = 2,70 m	59,03 m ²	1	59,03 m ²
Due poggiali	3,52 m ²	0,25	0,88 m ²
Totale	247,78 m²		159,96 m²

Appartamento - finiture ed impianti

Le finiture sono di media qualità e riferite all'epoca di costruzione (1997): pavimenti in ceramica all'esterno (cortili e poggiali), nei piani sotto strada e terra, nelle scale, nel disimpegno, nei bagni; parchetti in legno nelle camere.

Le pareti sono intonacate e dipinte, i rivestimenti della lavanderia, della cucina e dei bagni sono in ceramica di varie forme e con colori chiari. I serramenti per finestra sono in legno con vetrocamera e zanzariere, scuri esterni in legno di colore verde. Le porte interne sono tamburate in legno, il portoncino d'ingresso è in legno ma non di tipo blindato, protetto esternamente da due scuri in legno come l'altra porta che dà all'esterno in cucina.

Nel piano sotto strada le finestre e la porta di collegamento all'autorimessa sono in metallo; una delle finestre è protetta da inferriata.

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario, di approvvigionamento idrico, gli impianti elettrico, televisivo, di riscaldamento autonomo con radiatori alimentati da caldaia a gas collocata in apposito vano nel piano sotto strada oltre ad uno scaldacqua elettrico.

Sono altresì presenti nel piano sotto strada una stufa in pellet (biocombustibile addensato) e nel piano primo un'unità di raffrescamento per la zona notte, con unità esterna collocata nel poggiale.

L'abitazione ha un normale di livello di conservazione ma presenta nella parete nord in corrispondenza del raccordo dei solai con le pareti perimetrali ed interne, nonché nella rientranza dei radiatori, la formazione di muffe dovute alla mancata o insufficiente realizzazione



di un isolamento dei ponti termici. Nel bagno al piano terra è presente, in un angolo del soffitto, una macchie d'umidità dovuta ad un'infiltrazione d'acqua, segnata da sfarinamenti della pittura e dell'intonaco.

Posto auto sotto strada

Il posto auto è delimitato da segnaletica orizzontale, individuato con il n.3 e pavimentato in cemento lisciato come il resto dell'autorimessa comune.

Cortili ad uso esclusivo

Cortile a nord

Trattasi di un'area pavimentata, di forma trapezoidale, recintata con rete metallica e ringhiere metalliche, inserita tra le altre proprietà private e con affaccio anche sulla rampa di collegamento ai garage.

Cortile a sud

Area pavimentata di forma rettangolare inserita tra il portico e l'ingresso pedonale all'abitazione (civico 19L) posto sul cortile interno condominiale.

1.8 Destinazione urbanistica - conformità

Destinazione urbanistica attuale

Ai sensi del vigente strumento urbanistico l'area in cui è costruito il Condominio è classificata "Zona territoriale omogenea di tipo C1".

Sono le parti di territorio non edificato, o solo parzialmente edificato, secondo i parametri della vigente legislazione urbanistica.

Le Z.T.O. di tipo C si articolano nelle seguenti Zone: C1, C1/RU, C2 1, C2.2.

In tali zone, stante la destinazione essenzialmente abitativa, oltre alla residenza, sono consentite le attività con questa compatibili, quali: i servizi pertinenti all'insediamento residenziale, i negozi, gli esercizi di quartiere, nonché gli uffici pubblici, gli ambulatori e gli studi professionali.

Gli interventi con destinazione non residenziale superiore a 5.000 m³ o con superficie lorda di pavimento superiore a 1.500 m² sono sottoposti a PUA e sono subordinati al riscontro positivo di uno studio di impatto viabilistico, a cura del richiedente, dal quale risulti la sostenibilità delle funzioni proposte con le condizioni del contesto urbano; è obbligatoria la contestuale realizzazione delle integrazioni e degli adeguamenti necessari delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

Art. 35 - Zona C1 - "Residenziale di completamento estensiva"

Nella Zona C1 valgono i seguenti parametri:

- Altezza massima dell'edificio (H) : 10,0 m
- Distanza tra fabbricati (Df): secondo le disposizioni dell'art. 17 anche in aderenza in caso di I.U.P.

- Distanza dal confine (Dc): secondo le disposizioni dell'art. 17 anche in aderenza in caso di I.U.P.

- Distanza dalle strade (Ds): secondo le disposizioni dell'art. 17. Gli edifici potranno sorgere anche

sul ciglio strada, a condizione che non sopravanzino l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti.

- Rapporto di copertura (Rc): 25% della superficie del lotto libero.

In questa Zona l'attuazione del P.R.G. è effettuata tramite singole autorizzazioni o permessi di costruire (I.E.D.).

In sintesi, per la natura condominiale della proprietà e per quanto già edificato, non è possibile ipotizzare aumenti di volume o superficie dell'unità pignorata.

Cronologia licenze e concessioni

Concessione edilizia in data 26 aprile 1995 n. 33869/Spec. 209.

Concessione edilizia in data 7 febbraio 1991 n. 34711/Spec. 59.

Certificato di abitabilità Prot. n. 01775/Spec, A97-006 pratica 90/353 in data 14.02.1997.



Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata

L'unità immobiliare e gli accessori risultano conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

Attestato di prestazione energetica

L'A.P.E. sarà prodotto successivamente all'aggiudicazione del bene.

1.9 Disponibilità dell'immobile

L'appartamento è abitato stabilmente dagli esecutati.

Oneri condominiali

Il Condominio non è amministrato da un professionista del settore.

La suddivisione delle spese nonché la raccolta delle quote individuali avviene bonariamente tra i condomini.

I costi annuali medi di gestione, da quanto dichiarato dalla comproprietaria, si attestano su € 360,00/anno (12 rate mensili da € 30,00) e riguardano le spese di pulizia ed elettricità delle parti e impianti comuni, l'acqua potabile, la pulizia dei pozzetti, l'assicurazione del fabbricato.

Alla data attuale non è possibile stabilire se esiste un debito nei confronti del Condominio "La Meridiana". Sarà opportuna una verifica contabile, attraverso il Custode Giudiziario, in prossimità dell'eventuale vendita all'asta.

1.10 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà 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.

Considerazioni estimative

La proprietà è ubicata nella frazione Salvatronda del Comune di Castelfranco Veneto, in Via Cerchiara 19 L, nel quadrante est del territorio comunale a 5 km dalla sede municipale di Castelfranco Veneto provenendo da Borgo Treviso.

L'ambito urbanistico è residenziale parzialmente edificato confinante con una zona agricola e, più a ovest, con una zona artigianale produttiva. Per i servizi di prima necessità bisogna riferirsi alla frazione Salvatronda, distante 300 metri o alla zona commerciale dei "Giardini del Sole".

Come elementi di apprezzamento si possono individuare la tranquillità della zona, la disponibilità di accessori funzionali all'abitazione (piano sotto strada, cortili ad uso esclusivo, area interna protetta) che aumentano la vivibilità dell'immobile.

L'edificio nel suo complesso, con un'età di 20 anni dall'abitabilità, appare in buone condizioni di conservazione e l'unità immobiliare ha un normale di livello di conservazione fatta eccezione per la formazione di muffe nella parete nord in corrispondenza del raccordo dei solai con le pareti perimetrali ed interne, dovute alla mancata o insufficiente realizzazione di un isolamento dei ponti termici.

Un'ipotesi di sistemazione potrebbe essere, dopo il risanamento interno dei vani, la formazione di un nuovo isolamento esterno a cappotto coinvolgendo necessariamente tutto il condominio.



Altre informazioni

Prezzo pattuito nella compravendita del 2007, immobile nuovo: € 215.000,00.

Stima del valore di mercato

La ricerca dei comparabili è stata indirizzata verso immobili analoghi sotto il profilo distributivo tipologico. Si segnala che alla data di redazione della perizia nell'ambito di Salvatronda/Via Cerchiara sono posti in vendita pochissimi immobili.

Nel mese di Giugno 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.518 per metro quadro, contro i € 1.577 registrati il mese di Giugno 2016 (con una diminuzione del 3,73% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Castelfranco Veneto ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2015, con un valore di € 1.658 al metro quadro (Fonte Immobiliare.it). Per la frazione Salvatronda il prezzo medio è inferiore e compreso tra un range di € 1.000,00/1.250,00 a m².

Allineamento all'esistente

L'abitazione ha una vetustà complessiva di 20 anni, si presenta bisognosa di manutenzione ordinaria alle pareti interne a nord nonché di un probabile intervento sulle parti comuni.

Il prezzo di compravendita pagato nel 2007, all'epoca immobile di nuova costruzione, è stato di € 1.344,00/m².

Sottraendo il deprezzamento dovuto al vetustà, pari a 0,825, il valore diventerebbe di € 1.100,00. Adeguando la valutazione ai valori medi di mercato e allo stato di fatto viene assunto un valore di mercato € 1.000,00/m² per una superficie commerciale 159,96 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (159,96 x 1.000,00) =	€ 160.000,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% ⁽¹⁾	€ 128.000,00

⁽¹⁾: percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

1.12 Riepilogo - Prezzo base di vendita

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 128.000,00

(Euro CENTOVENTOTTOMILA/00)

Per la quota di ½ ciascuno dei due esecutati in regime di divisione di beni.

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

In prossimità della vendita all'asta, attraverso il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica contabile degli oneri condominiali eventualmente dovuti al Condominio "La Meridiana".

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

Treviso, 11/07/2017

Il perito stimatore

Firmato digitalmente da

Renzo Bonan

CN = Bonan Renzo
O = Ordine degli Architetti di
Treviso/80014180261
T = Architetto
SerialNumber = IT:BNNRNZ56S23L407Q
e-mail = r.bonan@archiworld.it



Elenco Allegati

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni.
- Elenco dei subalterni assegnati.
- Particella 576 Sub 14, Categoria A/2, visura e planimetria catastale.
- Particella 576 Sub 19, Categoria C/6, visura e planimetria catastale.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 27 fotografie a colori formato 10x15 cm.
- Comune di CASTELFRANCO VENETO:
 - Concessione edilizia in data 26 aprile 1995 n. 33869/Spec. 209;
 - Concessione edilizia in data 7 febbraio 1991 n. 34711/Spec. 59;
 - Certificato di abitabilità Prot. n. 01775/Spec, A97-006 pratica 90/353 in data 14.02.1997.
- Atto di compravendita in data 14/12/2007 Rep. n. 27439 Raccolta n. 7465 Sicari dott. Giuseppe Notaio in Padova, registrato a Padova il 20/12/2007 al n. 24829 Serie T1, trascritto a Treviso il 24/12/2007 ai nn. 61262/33940.

