

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

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n° 561/2013
promossa da UNICREDIT S.P.A.

UNICO LOTTO DI VENDITA - intera piena proprietà
Appartamento per quattro persone con garage e due terrazze
QUINTO DI TREVISO (TV) - Via Sile, 1

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa FRANCESCA VORTALI
Giuramento Perito Stimatore: 20.1.2017
Udienza di comparizione delle parti: 14.6.2017

Treviso, 05/05/2017



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 14.11.2016 il G.E. Dott.ssa Francesca Vortali 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. 561/2013 promossa da UNICREDIT S.P.A.

Il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito sono avvenuti il giorno 20.01.2017 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 14.06.2017. Il sopralluogo è avvenuto il 14.04.2017 assieme al Custode Giudiziario - Aste 33 s.r.l. di Treviso.

1.0 Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita - intera piena proprietà

Lotto formato da un appartamento per quattro persone al piano primo di un edificio condominiale composto da quattro unità abitative e quattro garage. L'appartamento dispone di due terrazze, di un ampio garage oltre all'area scoperta condominiale e alle relative parti comuni per legge ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31055 QUINTO DI TREVISO (TV) Via Sile 1.

L'area scoperta condominiale, con una superficie di 804 m², ha gli ingressi carrabile e pedonale da Via Sile. Il garage in proprietà, entrando da Via Sile, è il primo a destra. L'appartamento è raggiungibile al piano primo attraverso una scala condominiale. L'area condominiale è in parte inerbita, con qualche albero e siepe, e in parte ricoperta di ghiaia utilizzabile come stenditoio e area di manovra.

1.2 Identificazione catastale

QUINTO DI TREVISO (Codice: H131)

Catasto dei Fabbricati - Sezione B, Foglio 6

Particella 1383, Sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie 108 m²

Rendita Euro 411,87 Indirizzo Via Sile piano 1.

Particella 1383, Sub 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 26 m², Rendita Euro 51,65

Indirizzo Via Sile piano T.

1.3 Confini dell'area condominiale e delle singole unità

Nord: m.n. 417

Est: Via Sile

Sud: Via Giorgione

Ovest: mappali nn. 561, 1592, 1593.

Particella 1383, Sub 3 appartamento al piano primo: nord, est ed ovest affaccio libero, sud vano scale condominiale. Particella 1383, Sub 6 garage piano terra: nord ed est (ingresso) area scoperta, sud ed ovest altri garage.

1.4 Servitù attive o passive

Nel titolo di provenienza non si fa riferimento esplicito ad alcuna servitù attiva o passiva.

1.5 Titolo di provenienza

Atto di compravendita Notaio Giacomo Innocenti, Oderzo (TV) in data 24 gennaio 2008, Rep. n. 404496/16368, registrato a Treviso il 30/01/2008 al n. 2239 serie 1T, trascritto il 1/2/2008 al n. 2589 particolare. L'esecutato, all'atto di acquisto degli immobili in oggetto, ha dichiarato d'essere coniugato in regime di separazione dei beni.

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

02/09/2013 nn. 26659 - 18174

Pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, codice fiscale 00348170101, in forza di atto esecutivo del Tribunale di Treviso notificato l' 8 luglio 2013 Rep. n.3549/2013 contro l'esecutato per la piena proprietà.



01/02/2008 nn. 3964 - 862

Ipoteca volontaria per Euro 199.500,00 (capitale Euro 133.000,00) a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. (oggi Unicredit SPA), con sede in Bologna, codice fiscale 13263030150 a garanzia dell'originario debito di contratto con mutuo a rogito Giacomo Innocenti, di Oderzo, in data 24 gennaio 2008 Repertorio n. 404497/16369, registrato a Treviso il 30 gennaio 2008 al n.2240.

Aggiornamento ipotecario al 10 gennaio 2014 .

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

Appartamento al piano primo per quattro persone composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, una camera singola, due camere doppie, due poggiali; un garage con angolo lavanderia al piano terra. Il Condominio è composto da due blocchi sfalsati rispetto al vano scale posto in mezzo, e comprende quattro appartamenti e quattro garage.

L'edificio condominiale ha un'età di 42 anni dall'abitabilità ed è intonacato e dipinto di giallo, ha la copertura a quattro falde con manto in coppi, la struttura portante in latero-cemento e muratura, i parapetti delle terrazze in muretto e ringhiera. Il blocco che ospita l'unità pignorata è bisognoso di una nuova tinteggiatura.

Le parti comuni sono identificabili nell'area scoperta, nell'ingresso, nel vano scala, nel corridoio ai garage, nell'ex centrale termica e quant'altro necessario e previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

DIMENSIONI APPARTAMENTO E GARAGE

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento primo piano H= 2,80 m	108,00 m ²	1	108,00 m ²
Terrazze piano terzo	10,40 m ²	0,25	2,60 m ²
Garage piano terra H= 2,12 m	27,28 m ²	0,50	13,64 m ²
Totale	145,68 m²		124,24 m²

Le parti comuni hanno un'altezza di 2,35 m.

Appartamento - finiture ed impianti

Le finiture sono di media qualità e riferite all'epoca di costruzione (1975): pavimenti in ceramica nella zona giorno, nel disimpegno notte, nel bagno e nelle terrazze; in parchetti di legno nelle camere.

Le pareti sono intonacate e dipinte, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica.

I serramenti per finestra sono in legno senza vetrocamera protetti da tapparelle esterne in pvc.

Le porte interne sono tamburate in legno, il portoncino d'ingresso non è di tipo blindato.

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario, di approvvigionamento idrico, gli impianti elettrico, televisivo, di riscaldamento autonomo con radiatori e caldaia alimentata a gas e tubazioni di distribuzione esterne alle pareti. La caldaia è collocata in cucina, vicino alla parete esterna.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è complessivamente mediocre.

Il pavimento in legno delle camere è in condizioni particolarmente scadenti: dev'essere incollato di nuovo o rifatto e si è provvisoriamente ovviato, in una camera, coprendolo con moquette in tessuto.

Garage - finiture ed impianti

Il garage ha l'ingresso dal lato est dell'edificio, verso Via Sile. Ha il pavimento in cemento liscio, le pareti intonacate e dipinte, il portone in metallo ad apertura basculante. Il vano dispone



dell'impianto elettrico, dell'acqua corrente e di uno scarico acque bianche. Sufficienti le condizioni di conservazione.

1.8 Destinazione urbanistica - conformità

Destinazione urbanistica attuale

Ai sensi del vigente strumento urbanistico la proprietà ricade nelle seguenti zone:

- perimetrazione centro abitato;
- zona B1/64 Zone residenziali esistenti;
- sotto zona E1 Confine del Parco naturale regionale del Sile.

Nello specifico:

Art. 34 Zone residenziali di completamento (ZTO B)

Vi sono comprese le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, e conformi a quanto previsto nell'Art. 2, punto B) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (d'ora in poi DM 1444/68) per le quali il PRG prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici. Per le destinazioni d'uso valgono le norme previste nell'Art. 32 ossia residenza, annessi alla residenza (rimesse, depositi attrezzi, tettoie, ecc.), uffici pubblici e privati, attrezzature pubbliche e servizi sociali, attività commerciali con superficie di vendita fino a 400 mq, alberghi, pensioni, esercizi della ristorazione, teatri e cinematografi, attività artigianali di servizio.

Art. 44 Sottozone agricole (E1)

Comprendono le aree di particolare valore naturalistico all'interno del perimetro del (PRDS) nelle quali, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 28.01.1991, n.8 valgono le norme del piano ambientale del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile.

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

Cronologia licenze e concessioni

Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Quinto di Treviso il 10/8/ n.110/1973 - prot. n.3453.

Successiva variante in data 24 giugno 1974 n. 110/1973 - prot. n.2716.

Abitabilità n. 110/1973 in data 6 febbraio 1975.

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 dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Oneri condominiali

Il condominio non è amministrato da alcun professionista del settore e le spese attinenti le parti comuni sono suddivise bonariamente in quattro parti. Da quanto riferito esse riguardano lo sfalcio periodico del prato, l'energia elettrica funzionale alle parti comuni (vano scale, cancelli) e l'ordinaria manutenzione delle stesse. Le spese vengono saldate dai condomini di volta in volta e gli importi evidenziati attraverso l'affissione di un avviso all'ingresso.

Non sono stati lamentati mancati pagamenti. Le spese annuali a carico dell'unità pignorate sono stimate, con semplice parere sommario, in € 300,00 anno.

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 a Quinto di Treviso (TV), in Via Sile 1, nel centro abitato comunale a 1,5 km dalla sede municipale e a 8 km dal Centro Storico di Treviso percorrendo Strada di Canizzano. L'ambito urbano è prevalentemente residenziale e fa riferimento per i servizi e le attrezzature al vicino centro comunale, raggiungibile a piedi.

Come elementi di apprezzamento si possono individuare la vicinanza al centro e al fiume Sile, la taglia media dell'immobile, la disponibilità di un ampio garage e di un'ampia area scoperta condominiale.

Per contro l'edificio, con un'età di 42 anni dall'abitabilità, si presenta bisognoso di una tinteggiatura completa; l'unità immobiliare necessita di tinteggiature (interno, serramenti, parapetti) e della sistemazione e/o rifacimento dei pavimenti in legno nelle camere per circa 40 m². Si segnala infine che l'immobile è poco distante dalla rotta di atterraggio dei velivoli diretti all'aeroporto "Antonio Canova" di Treviso.

Altre informazioni

Prezzo pattuito nella compravendita del 2008: € 127.000,00.

Ipoteca volontaria, capitale € 133.000,00.

Stima del valore di mercato

La ricerca dei comparabili è stata indirizzata verso immobili analoghi sotto il profilo distributivo tipologico ma di recente costruzione o ristrutturazione, con dotazioni tecnologiche che permettono ottimi risultati sotto il profilo del risparmio energetico, dell'isolamento acustico, della qualità biologica dei materiali. Valore di riferimento € 1.700,00/m².

Nel mese di Aprile 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.402 per metro quadro, contro i € 1.454 registrati il mese di Aprile 2016 (con una diminuzione del 3,59% in un anno).

Allineamento all'esistente

Detrazione per vetustà 0,715⁽¹⁾ 42 anni: valore € 1.215,50/m²

Mancanza di opere di isolamento termico e acustico nonché di impianti per la termoregolazione di ultima generazione: detrazione del 20% ⁽²⁾: valore € 972,40/m².

Detrazione per mediocri condizioni di manutenzione e per la localizzazione geografica 25% ⁽³⁾: valore € 729,30/m². Superficie commerciale 124,24 m².

Valori di mercato arrotondati	€ (124,24 x 729,30) =	€ 90.600,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% ⁽⁴⁾	€ 72.500,00

⁽¹⁾: percentuale tabellare fornita dall'estimo.

⁽²⁾: percentuale relativa ai costi di costruzione specifici, dati medi da statistiche.

⁽³⁾: percentuale di adattamento del valore alle condizioni intrinseche ed estrinseche, valutazione peritale.

⁽⁴⁾: percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.



1.12 Riepilogo - Prezzo base di vendita

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 72.500,00

(Euro SETTANTADUEMILACINQUECENTO/00)

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.
Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 05/05/2017

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.
- Particella 1383, Sub 3 visura e planimetria catastale.
- Particella 1383, Sub 6 visura e planimetria catastale.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- Comune di QUINTO DI TREVISO:
 - Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Quinto di Treviso il 10/8/ n.110/1973 - prot. n.3453;
 - Successiva variante in data 24 giugno 1974 n. 110/1973 - prot. n.2716;
 - Abitabilità n. 110/1973 in data 6 febbraio 1975.
- N. 26 fotografie a colori formato 10x15 cm.
- Atto di compravendita Notaio Giacomo Innocenti, Oderzo (TV) in data 24 gennaio 2008, Rep. n. 404496/16368, registrato a Treviso il 30/01/2008 al n. 2239 serie 1T, trascritto il 1/2/2008 al n. 2589 particolare.



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

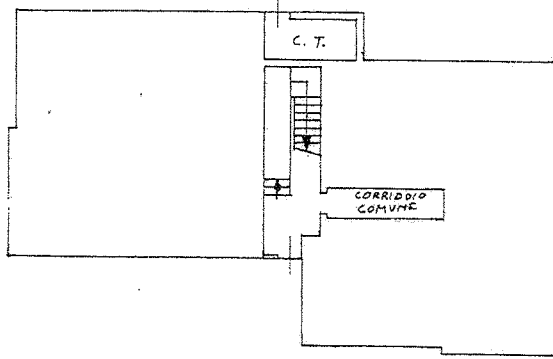
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 639)

Lire
15

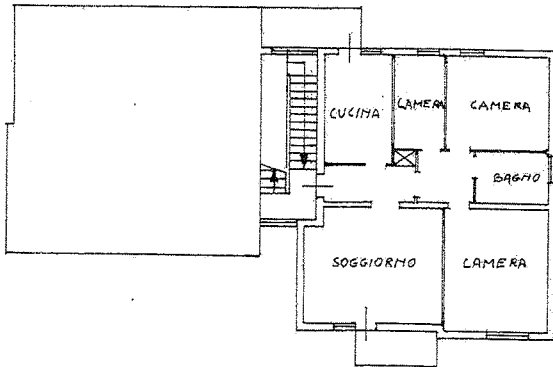
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUINTO Via SILE 1383

Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO 5



PIANO TERRA

H = 2,35



PIANO PRIMO

H = 2,80

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

B
6
1383
3



Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GRANDI OTTAVIANO

Iscritto all'Albo de i GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

DATA 10.3.1975

Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2017 - Comune di QUINTO DI TREVISO(H131) - < Sezione Urbana: B Foglio: 6 Particella: 1383 - Subalerno 3 >
Via SILE piano: 1;

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

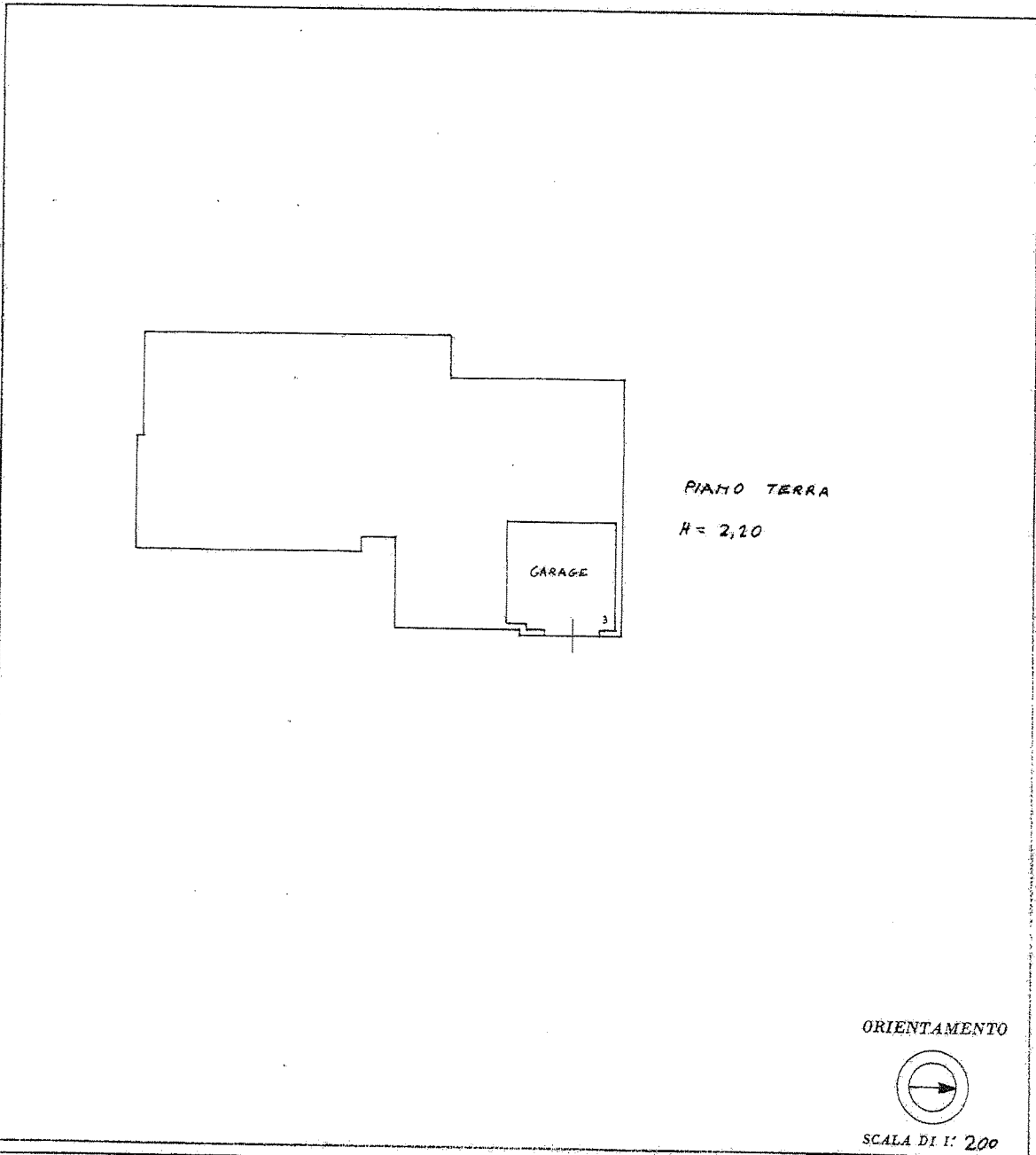
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUINTO Via SILE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

1383
6



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

B
6
1383
6



Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GRANDO OTTAVIANO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

DATA 10.3.1975

Firma: [Signature]

Comune di QUINTO DI TREVISO (HI.31) - < Sezione Urbana: B Foglio: 6 Particella: 1383 - Subaltemo 6 >