

TRIBUNALE DI TREVISO

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 161/2013

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

Con l'ordinanza del G.I. in data 03.04.2017, notificata allo scrivente C.T.U. in data 26.04.2017, l'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Burra Alessandra del Tribunale di Treviso, disponeva la nomina del sottoscritto geom. Pivato Narciso nato a Treviso il 19/05/1954 C.F. PVTNCS54E19L407D, libero professionista in Villorba (TV) con studio in Via Trieste n° 6/III, Tel. 0422 919994 e-mail narciso@pivatogf.it e pec narciso.pivato@geopec.it, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Treviso al n. 2166, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare a margine indicata e lo convocava all'udienza del 15/05/2017 per la prestazione del giuramento di rito e per l'affidamento dei "quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e dispone che lo stesso si attenga alle istruzioni per la redazione della perizia di stima".



RELAZIONE

Dopo aver esaminato attentamente la documentazione consegnatagli, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali concordando, vista la nomina del 17.05.2017, con il custode dell'immobile pignorato dott. Dal Negro Fabio dell' IVG di Treviso, in sostituzione del debitore esecutato, il sopralluogo, avvenuto il giorno 14.07.2017 alle ore 17.00 eseguendo rilievo dello stato di fatto mediante misurazioni ed effettuando fotografie dell'esterno dell'edificio e dei vani interni dell'alloggio. Successivamente su richiesta dello scrivente il Comune di Treviso fissava appuntamento per l'accesso agli atti, con successiva visura e rilascio della documentazione circa la conformità urbanistica dell'immobile esecutato; venivano eseguite inoltre ulteriori ricerche presso Catasto Urbano per il rilascio delle planimetrie e presso la Conservatoria di Treviso per la verifica di ulteriori formalità a carico dell'esecutato.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile si trova in via Fonderia n.4 in prossimità del centro della frazione di Santa Maria del Rovere prima periferia della città di Treviso; trattasi di appartamento inserito in un fabbricato costituito da due unità abitative una al piano terra e l'altra al piano primo, costruito anteriormente al '67 ma ampliato e ristrutturato nel 1975, non è dotato di garage o posto auto; è sviluppato su due piani fuori terra, avente struttura portante in muratura di laterizio senza isolamento e solai in laterocemento. Dall'ingresso comune ad ovest, avente il portone direttamente su via Fonderia al piano terra, si raggiunge l'unità oggetto di stima salendo una



rampa di scale che porta al piano primo con accesso posto al lato est; l'appartamento confina a nord e ad est con affaccio su area scoperta sottostante comune ai due alloggi, a sud parzialmente con altra unità abitativa ed area scoperta comune, mentre ad ovest con la strada comunale via Fonderia. (All.to 1 - Rilievo fotografico)

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di stima si presenta in condizioni discrete con l'area scoperta comune, adibita a spazio di manovra auto e giardino; l'appartamento invece versa in condizioni di conservazione mediocri e necessita di interventi di manutenzione ordinaria: i pavimenti sono in gres ceramico nel reparto giorno bagno e ingresso, in legno nelle camere; gli impianti idrico, elettrico e riscaldamento autonomo a termosifone sono dell'epoca di ristrutturazione ed in condizioni discrete, bisognevoli però di lavori di adeguamento alle normative vigenti, le finestre in legno non sono dotate di vetrocamera con all'esterno oscuri in legno, le pareti interne intonacate al civile sono tinteggiate con pittura semilavabile, su tutto l'appartamento è vistosa la presenza di muffa.

Il tutto composto da:

cucina	mq	14,48
salotto	mq	29,12
rip.	mq	0,88
ingr.- corr. giorno e notte	mq	8,35
camera 1	mq	13,19
camera 2	mq	15,38
bagno	mq	5,72



per un totale al netto dei muri di circa mq 87,12 corrispondenti a commerciali mq 98,48, più terrazza mq.2,41, il tutto così censito al catasto di Treviso:

Catasto Fabbricati

(All.to 2 - Visure e Planimetrie catastali)

Comune di Treviso sez. C foglio 4- via Fonderia 6

Abitazione p.1°: mapp. n.230 sub.9 cat. A/2 classe 2 vani 5 – R.C.€ 387,34

Parti comuni: mapp. n.230 sub.3 area scoperta di mq.111 comune ai
Sub.7-9-10

mapp. n.230 sub.7 ingresso e scala comune ai sub. 3-9-10

Catasto terreni

(All.to 3 - Visura ed estratto di mappa)

Comune di Treviso foglio 14

Mapp. n. 230 di mq. 216 ente urbano

La descrizione dei beni è conforme a quella contenuta nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e alle planimetrie catastali depositate in catasto, tranne per il civico dichiarato all'urbano n.6 mentre in realtà il fabbricato è al civico n.4.



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- 1 **Atto di compravendita** del 04/09/2003 a rogito del notaio L.Ferretto di Treviso rep. n.54233/11003 trascritto a Treviso il 16/09/2003 ai nn.25718/38354. (All.to 4 – Atto di provenienza)
- 2 **Ipoteca volontaria** iscritta a Treviso in data 16/09/2003 ai nn.38353/8744 per contratto di mutuo a rogito notaio L.Ferretto di Treviso in data 04/09/2003 rep. n. 54233/11003.
- 3 **Verbale pignoramento immobiliare** del 28/02/2013 rep. n. 598/2013 reg. a Treviso il 26/03/2013 ai nn. 6344/9662.
- 4 **Trascrizione** atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità, notaio Ucci Roberto rep.49973 del 14/05/2003 reg. a Treviso il 27/09/2016 ai nn.31192/21198.
- 5 **Atto di intervento** di _____ con deposito in cancelleria del Tribunale di Treviso in data 25/10/2017.
Da ultima visura in Conservatoria di Treviso non risultano ulteriori formalità a carico dell'immobile esecutato.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'ambito dell'unità immobiliare in oggetto è classificato dal vigente Piano degli Interventi del comune di Treviso come zona territoriale omogenea di tipo "B1/2" residenziale ad elevata densità.

Comprende le parti del territorio urbano con caratteristiche di edificazione alta e ad elevata densità, dove il piano intende promuovere una più razionale utilizzazione del patrimonio edilizio e la realizzazione di pertinenze edilizie finalizzate a dotare gli edifici dei locali accessori di cui sono carenti.

(All.to 5 – estratto e normativa di piano)



REGOLARITA' URBANISTICA

Dell'immobile oggetto della presente stima si è provveduto a reperire presso il comune di Treviso la documentazione relativa alla regolarità urbanistica dell'immobile:

- **Concessione edilizia** n. 10/9-75 prot. gen. 3064 del 09/04/1975 per il restauro e l'ampliamento.
- **Abitabilità** n. 9517 del 16/04/1976.

Dal sopralluogo effettuato il 14/07/2017 nel fabbricato, sono state riscontrate difformità rispetto alla concessione edilizia mentre le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi (vedi allegato 2). Tali modifiche, che consistono in una diversa distribuzione interna dei vani, sono sanabili mediante presentazione al Comune di Treviso di S.C.I.A in sanatoria e pagamento di oblazione. L'ammontare dei costi relativi alla oblazione per la sanatoria e le spese di istruttoria per la redazione della pratica da presentare in comune, ammonta a circa € 2.300,00.

(All.to 6 – Concessione edilizia piante e agibilità)

FRAZIONABILITA' DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento è vendibile in un unico lotto, in quanto trattasi di alloggio dalla conformazione planimetrica non frazionabile.



DISPONIBILITA' DEL BENE

Dal sopralluogo effettuato ho constatato che il bene oggetto di perizia risulta abitato da un familiare dello stesso esecutato. L'immobile pertanto è da considerarsi disponibile.

VINCOLI

Da una ricerca eseguita in comune di Treviso si è potuto accertare l'assenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; inoltre non è stato rilevato alcun diritto demaniale o altro.

CRITERI ESTIMATIVI E STIMA DEL BENE

Di seguito viene riportata una stima del più probabile valore attuale del bene, tenuto conto del tipo di immobile, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei criteri estimativi dettati da consolidata dottrina, operate le necessarie valutazioni sintetiche comparative dirette di immobili simili fatte da agenzie immobiliari della zona, fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare locale, si procede ora ad elaborare la stima, valutandola in base ai mq di superficie commerciale.



Il mercato immobiliare a Santa Maria del Rovere (TV) ha raggiunto negli ultimi anni livelli di rilevante interesse, in quanto cittadina completa di tutti i servizi principali. Le condizioni di conservazione e manutenzione (stato mediocre) dell'unità in oggetto, influenzano negativamente la stima e tali circostanze consigliano di partire da valutazioni di base non alte e di una certa prudenza. Il prezzo commerciale attualmente corrente in zona di Treviso periferia, per unità immobiliari di tipo economico in buono stato, aventi caratteristiche similari, con garage e dotazioni di impianti tecnologici adeguati alle normative vigenti, si aggira attorno a 1.150 euro/mq, naturalmente che si tratti di alloggi liberi e in buono stato di conservazione. Si ritiene però di applicare al valore di stima qui ottenuto, un coefficiente correttivo pari a -25%, dovuto appunto alla qualità degli interni (stato mediocre), degli impianti (da adeguare), della mancanza di garage, della vetustà dell'immobile (ristrutturato e ampliato nel '75) con obbligo di regolarizzazione urbanistica mediante sanatoria da presentare al comune di Treviso e per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato.

E quindi il valore nel caso specifico sarà il risultato di :

$$1.150,00 \times -25\% = 862,50 \text{ euro/mq.}$$

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

superficie lorda			coeff. ragguagl.	superficie lorda commerciale		
appartamento	mq	98,48	1,00	mq	98,48	
terrazza	mq	2,41	0,25	mq	0,60	
totale superficie lorda commerciale					mq	99,08

Il valore analitico in euro dell'immobile oggetto di esecuzione risulta pari a

$$\text{mq. } 99,08 \times 862,50 \text{ euro/mq} = \text{€ } 85.456,50$$



Fatte queste considerazioni, operate le opportune detrazioni, proceduto agli opportuni arrotondamenti il valore dell'immobile a base d'asta risulta essere pari a € 85.000,00 (euro ottantacinquemila).

Alla presente relazione di CTU si allega fascicolo degli allegati contenente la seguente documentazione:

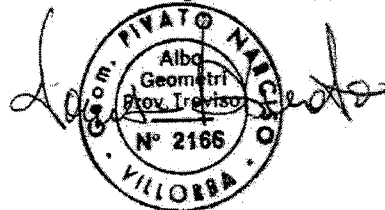
- All.to 1 - Rilievo fotografico
- All.to 2 – Visura e planimetrie catastali
- All.to 3 – Visura ed estratto di mappa
- All.to 4 – Atto di provenienza
- All.to 5 – Estratto e normativa di piano
- All.to 6 – Concessione edilizia, piante e agibilità

Il CTU ritiene con questa Relazione di Consulenza composta di n. 9 fogli, di aver svolto compiutamente l'incarico affidatogli. Ringraziando per la fiducia accordata, Il CTU rimane a disposizione dell'Ill.mo G.I. Dott.ssa Alessandra Burra per qualsiasi chiarimento.

Villorba, lì 15.09.2017

Il C.T.U.

Pivato geom. Narciso



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

Dichiarazione protocollo n. 000217508 del 14/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviso

Via Fonderia

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione: C
Foglio: 4
Particella: 230
Subalterno: 9

Compilata da:
Saccardo Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri

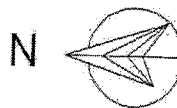
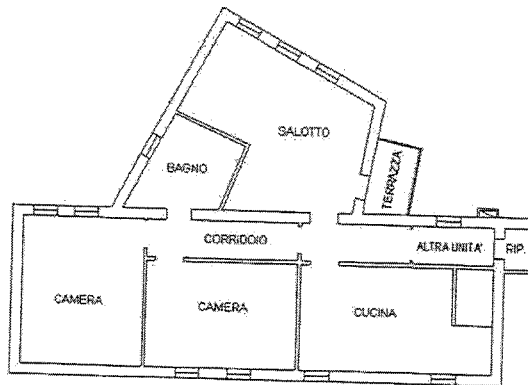
Prov. Treviso

N. 2485

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO h=2.80



Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2017 - n. T162588 - Richiedente: PVTNCS54E19L407D

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

Cat. Fabbricati - Situazione al 17/05/2017 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 4 - Particella: 230 - Subalterno: 9 >
Firmato da: PVTNCS54E19L407D - Serial#: 689725d6f049b874e1f17694897e82



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Saccardo Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2485

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

Comune di Treviso

Sezione: C Foglio: 4 Particella: 230

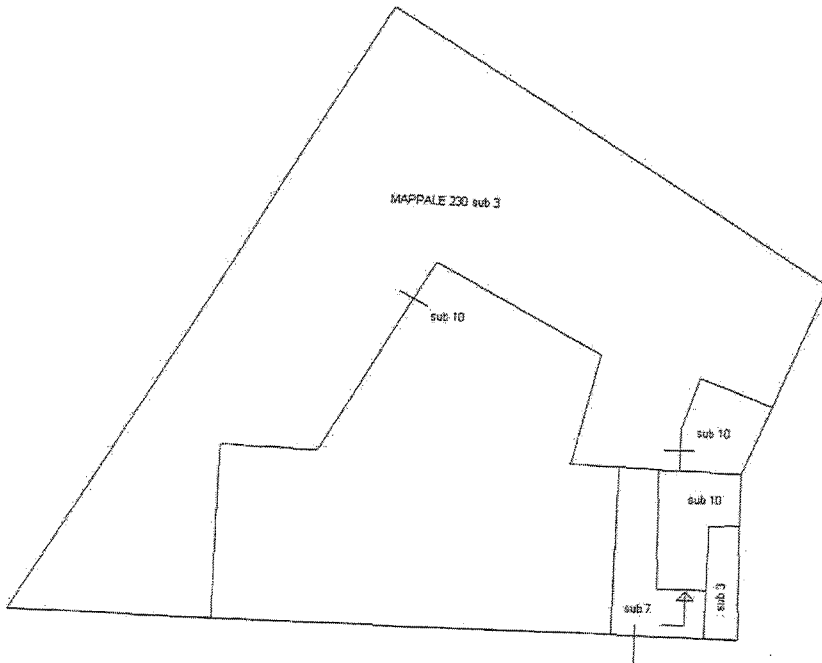
Protocollo n. 000280312 del 05/05/2003

Tipo Mappale n. del

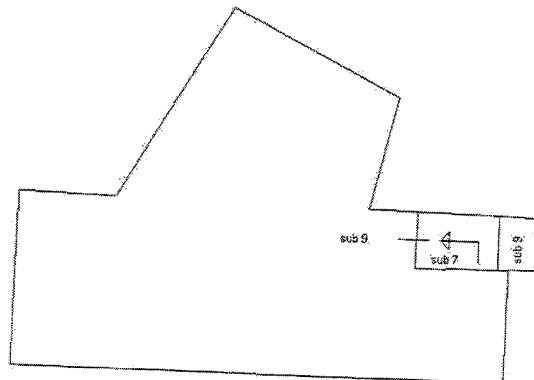
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

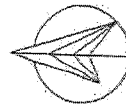
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



N



Ultima planimetria in atti

