

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n° **429/2021**

LOTTO UNICO

Appartamento con magazzino

Treviso – Via Sicilia, 24

Giudice dell'esecuzione: Dott. Leonardo Bianco

Udienza di comparizione delle parti:

05/07/2023 ore 11:00



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Premessa

Con provvedimento del 30/06/2022 il G.E. Dott.ssa Clarice Di Tullio ha nominato il sottoscritto Arch. Luciano Mestriner quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c.; in data 30/06/2022 ho depositato l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento con modalità telematica.

Il G.E. ha fissato l'udienza del giorno 08/03/22 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari.

Rilevato la presenza del diritto di prelazione spettante all'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale il sottoscritto perito stimatore in data 01/07/2022 ha chiesto la sospensione delle operazioni peritali.

Il G.E. Dott. Leonardo Bianco rilevato che il diritto di prelazione risulta essere stato estinto nell'anno 2005 come documentato dal creditore procedente con nota del 28-29/11/2022 ha disposto la ripresa delle operazioni peritali fissando l'udienza al 05/07/2023.

In data 22/03/2023 ho eseguito il sopralluogo col custode del compendio immobiliare pignorato.

1_ Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Lotto costituito da appartamento con magazzino.

2_ Ubicazione e accessibilità del bene

Comune: Treviso

Indirizzo: Via Sicilia, 24

Accessibilità: risulta priva di impedimenti e facilmente identificabile.

3_ Identificazione catastale

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso

COMUNE DI TREVISO

- Catasto Fabbricati Sezione A, Foglio 6, Particella 1213



Subalterno 23: Rendita: Euro 673,98 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 9 vani, Piano T-4 Via Sicilia n. 24

Nell'atto di pignoramento sono riportati gli estremi catastali precedenti:

Sezione A Foglio 6 Particella 675 subalterno 8.

La variazione degli identificativi è stata eseguita per allineamento mappe per collegamento al Catasto Terreni.

- Catasto Terreni Foglio 6, Particella 1213

(Allegato 1)

4_ Confini del lotto

- Appartamento piano quarto

Nord: muro perimetrale esterno

Est: muro perimetrale esterno

Sud: muro perimetrale esterno

Ovest: appartamento altra proprietà e vano scala condominiale

- Magazzino piano terra

Nord: magazzino altra proprietà

Est: muro perimetrale esterno

Sud: magazzino altra proprietà

Ovest: corridoio condominiale

(Allegato 2)

5_ Servitù attive o passive

Dal titolo di provenienza non risulta alcuna servitù attiva o passiva resa pubblica mediante trascrizione. *(Allegato 3)*

6_ Ditta intestataria

Vedi allegato 1

7_ Provenienza del bene

Atto di compravendita in data 17/03/2005 Repertorio n. 60457 Raccolta n. 15345 Notaio Paolo Talice da Treviso, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 23/03/2005 ai nn. 7730

(Allegato 3)



8_ Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Si cita di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile redatta dal Dr. Rocco Mancuso, notaio in Lecce del 17/11/2021 e depositata agli atti:

8.1 Trascrizione in data 20/10/2021 nn. 42088/29065 U.T. Treviso

Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Treviso in data 09/09/2021;

8.2 Iscrizione in data 27/02/2013 nn. 6875/794 U.T. Treviso

Ipoteca giudiziale – sentenza di condanna a favore Bosco Marco nato a Marino il 07/07/1974 (c.f. BSCMRC74L07E958G), Giudice di Pace di Treviso del 03/04/2012 contro Esecutato 1 per la quota di ½ della piena proprietà;

8.3 Iscrizione in data 27/11/2008 nn. 45748/10070 U.T. Treviso

Ipoteca legale a favore Equitalia Nomos Spa con sede in Torino c.f. 05165540013 domicilio ipotecario in Treviso Via Montegrappa, 31 contro Esecutato 1 per la quota di ½ della piena proprietà;

8.4 Iscrizione in data 23/03/2005 nn. 11925/2758 U.T. Treviso

Ipoteca volontaria – atto ai rogiti del Dr. Talice Paolo notaio in Treviso in data 17/03/2005 a favore di Veneto Banca Soc. Coop. per Azioni A.R.I. con sede in Montebelluna c.f. 00208740266 contro Esecutato 1 e Esecutato 2 per la quota di ½ cadauno della proprietà.

Dalle ispezioni riportate nel certificato notarile sino al 22/05/2023, data dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto, non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni.

(Allegati 4)

9_ Descrizione generale del lotto

I beni pignorati si trovano nell'immediata periferia nord di Treviso nel quartiere di San Liberale, edificato in seguito alla stesura di un progetto di edilizia popolare ex INA Casa a firma dell'architetto Ridolfi.

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da un appartamento al quarto piano e un magazzino al piano terra di un edificio a torre sviluppato su sette livelli fuori terra.



Il vano scala ascensore distribuisce due appartamenti per piano per complessivi dieci appartamenti. Il piano terra è destinato a magazzini, mentre l'ultimo piano comprende una terrazza condominiale ad uso stenditoio e uno studio con ampia terrazza di pertinenza dell'alloggio al piano inferiore.

L'abitazione risulta composta da ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, corridoio, tre camere, un bagno, una lavanderia e due locali disbrigo.

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con stufa alimentata a gas in sostituzione della caldaia centralizzata con radiatori in ghisa;
- impianto di climatizzazione con pompa di calore;
- porte con struttura in legno e tamponature in pannelli di legno o vetro;
- serramenti esterni in legno con vetro singolo, scuri in legno alla vicentina, controfinestre in alluminio anodizzato;
- pavimenti in ceramica in zona giorno, bagno e lavanderia;
- pavimenti in materiale vinilico effetto legno nelle camere;
- tinteggiatura interna con pittura di tipo civile;
- davanzali e soglie in marmo.

La tipologia strutturale è costituita da telaio in calcestruzzo armato con solai in laterocemento.

Le pareti interne e di tamponamento sono realizzate in laterizio intonacato.

Si ritiene che il bene appartenga a una delle classi energetiche inferiori in seguito alla considerazione circa la consistenza, il periodo di costruzione, il suo stato di conservazione e il tipo di finiture.

L'abitazione, dotata di abitabilità dal 1964, si presenta in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti, rivestimenti in piastrelle e sanitari sono stati sostituiti recentemente.

Il magazzino al piano terra è dotato di portone metallico a due ante e pavimento in calcestruzzo liscio.

(Allegato 5)



DATI DIMENSIONALI			
Descrizione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq
<i>APPARTAMENTO</i>	119	1,00	119
<i>MAGAZZINO</i>	14	0,50	7
SOMMANO			126

(Allegato 6)

10_Destinazione urbanistica

L'area dove sorge l'immobile è così individuata nella *Variante n. 6 al Piano degli Interventi* adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 53 del 28.07.2022:

- Sottozona B1 – Aree di completamento residenziale di alta densità

Gli interventi sono normati dall'articolo 36.2 delle *Norme Tecniche Operative*.

(Allegato 7)

11_Conformità

11.1 Conformità urbanistica-edilizia

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla osta esecuzione lavori 24/06/1958 Prot. Gen. n. 9234 C.E. N. 17/21;
- Autorizzazione abitabilità 14/11/1967 Prot.Gen. n. 21751/64 ;
- Autorizzazione esecuzione lavori di apertura portone per ricavo garage 06/11/1972 Prot. Gen. N. 26185 C.E.N. 65/31-72;
- Autorizzazione lavori condominiali di straordinaria manutenzione 12/11/1981 Prot. Gen. N. 32235 C.E.N. 36/25-81;
- Autorizzazione in sanatoria per chiusura terrazze 05/07/1989 Prot. Gen. n. 3824-86 N. Spec. 704;
- Autorizzazione esecuzione lavori di apertura porta accesso condominiale 19/11/1994 Prot. Gen. n. 24125 C.E.N. 27/27-94;
- Comunicazione Attività Edilizia Libera per dismissione caldaia condominiale e realizzazione impianti autonomi 19/05/2010 Prot. Gen. n. 36977.

Dal sopralluogo eseguito non sono state riscontrate difformità rispetto i titoli edilizi depositati agli atti del Comune.



Si segnala che è stata installata una stufa a gas in soggiorno anziché una caldaia stagna in cucina come previsto nel progetto allegato; si ritiene che tale difformità non costituisca violazione edilizia rientrando tra le tolleranze esecutive previste dall'art. 34 bis comma 3 della legge 380/2001.

(Allegato 8)

11.2 Conformità catastale

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto relativamente all'appartamento mentre non è stato modificato il grafico del magazzino a seguito della realizzazione del portone di accesso in sostituzione della finestra.

Dal punto di vista reddituale l'intervento eseguito non ha modificato il numero dei vani e la loro funzionalità: ciò non comporta quindi una variazione della rendita catastale (rif. Agenzia del Territorio, circolare 2/2010 del 09 luglio 2010).

Si ritiene possibile attestare la corrispondenza delle planimetrie catastali allo stato di fatto.

(Allegato 2)

12_Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta occupato dall'Esecutato 2, da madre, da figlio, da compagna del figlio e da nipote

(Allegato 9)

13_Oneri condominiali

Le unità immobiliari pignorate fanno parte del condominio denominato *Rosa 2*.

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore risulta un debito di circa € 20.000,00 (euro ventimila/00) degli Esecutati nei confronti del Condomino.

Si ritiene che al momento dell'aggiudicazione del bene il debito riferito agli ultimi due anni potrebbe risultare pari ad € 2.000,00 circa.

(Allegato 10)

14_Divisibilità

Non è ritenuta né opportuna né giustificata la vendita della proprietà in più lotti a causa delle sue caratteristiche morfologiche.



15_ Stima

Si determina il valore dell'immobile inteso come prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia dei vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo attraverso il confronto con beni simili e l'individuazione del comune parametro di confronto (€/mq) opportunamente rettificato con coefficienti correttivi. A tal fine sono stati reperiti atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni, oltre ad aver consultato prezzi di vendita e borsini immobiliari on-line.

Ai fini della determinazione della consistenza del bene sono state consultate le seguenti fonti bibliografiche e normative: *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (Ed. Agenzia del Territorio), *Codice delle valutazioni Immobiliari* (Ed. Tecnoborsa), D.P.R. n. 138/98, *Circolare Ministero LL.PP. n. 12480/1966*, Legge n. 392/78.

Nella determinazione del valore unitario (per metro quadrato) della superficie commerciale, si sono considerate la destinazione, la dimensione, la vetustà e le caratteristiche di finitura e di zona. Con questo obiettivo e in relazione ai prezzi medi di mercato per transazioni immobiliari di tipologie analoghe, si ritiene di poter assegnare all'unità di superficie come sopra individuata il valore di € 600,00/mq che, applicato a una superficie commerciale di mq 126,00, comporta un valore di mercato pari a € 75.000,00 arrotondato.

Al valore di mercato si detraggono:

- € 15.000,00 riduzione dovuta alle caratteristiche della vendita all'asta (20% circa del valore di mercato);
- € 2.000,00 debito nei confronti del condominio.

Il **valore di vendita forzata** risulta quindi pari a **€ 58.000,00** (euro cinquantottomila/00).

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente alla fase di offerta, a propria cura, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.



16_ Riepilogo

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Appartamento con magazzino

Treviso – Via Sicilia, 24

Stima € 58.000,00 (euro cinquantottomila/00).

17_ Allegati

1_Visura catastale;

2_Mappa e planimetrie catastali;

3_Atto di provenienza;

4_Visure ipotecarie;

5_Documentazione fotografica;

6_Rilievo;

7_Estratto Piano Interventi e NTO;

8_Titoli edilizi;

9_Identificazione eseguiti;

10_Documenti condominiali.

Tanto riferisce il sottoscritto, a evasione del ricevuto incarico, e si firma.

Treviso, li 01 giugno 2023

- arch. Luciano Mestriner -

documento firmato digitalmente

