

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 759/2011

*Promossa da*  
BANCA ANTONVENETA S.P.A.  
*Contro*

[REDACTED]  
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott.ssa Alessandra Burra

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Quinto di Treviso, lì 22.12.2015

Il Perito stimatore  
ing. Eva Gatto

---

31055 QUINTO DI TREVISO (TV)- VIA MONS. L. TOGNANA, 75/D, TEL 347/0349244 - FAX 0422 /470428

e-mail: evagatto@libero.it - PEC: eva.gatto@ingpec.eu



## Indice

Premessa.....	3
I beni.....	3
Identificazione catastale.....	9
Confini e servitù.....	10
Proprietà e provenienza.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Disponibilità.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Stima.....	13
Elenco allegati.....	14



## Premessa

Con provvedimento del 31.07.2015 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Alessandra Burra del Tribunale di Treviso nominava il sottoscritto ing. Eva Gatto quale perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da Banca Antonveneta S.p.A. (c.f. 043000140284) con sede legale in Padova, p.tta Turati, 2, contro

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

In data 21.09.2015 il sottoscritto prestava giuramento di rito innanzi al Giudice dell'Esecuzione e ritirava presso la Cancelleria la documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.

\* \* \*

In assolvimento dell'incarico conferito, lo scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevignano (TV) ed ha proceduto al sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. Ha inoltre svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni ed ai valori correnti espressi dal mercato.

Preso atto di quanto rilevato ed assunte le necessarie informazioni il sottoscritto è in grado di esporre quanto segue.

## I beni

La proprietà oggetto di pignoramento è composta da un'unità immobiliare ad uso civile abitazione costituita dalla porzione centrale di un edificio plurifamiliare, da un garage, da un magazzino e da una quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio stesso il tutto sito nel comune di Trevignano (TV) in via Cesana, n. 83 (Allegato 1 - Localizzazione del bene).

La porzione in questione è parte a due piani fuori terra e parte ad un unico piano fuori terra come meglio descritto nel prosieguo (Allegato 2 - Elaborati grafici).

I beni oggetto di pignoramento sono collocati in una parte molto tranquilla nella zona semicentrale della frazione di Signoressa il cui centro dista all'incirca 1



b) quanto alle precisazioni del Piano degli Interventi:

- Tav. 11C\_Zone significative 1\_2000\_Signoressa:

\*denominazione zona C1 – Riferimento tabella 48 (art. 25 N.T.A.);

\*edificio con tipo d'intervento codificato – grado d'intervento 4 – ristrutturazione urbanistica (art. 19 N.T.A.);

#### *Articolo 19 - Grado di intervento 4*

1) *Il grado di intervento 4 riguarda le unità edilizie aventi le medesime caratterizzazioni di quelle cui è attribuito il grado 3, ma che risultano profondamente alterate da recenti interventi di ristrutturazione complessiva dell'edificio;*

2) *Gli interventi compresi nel grado 4 corrispondono alla ristrutturazione edilizia, con la conservazione ed il ripristino degli elementi esterni pregevoli, ancorché alterati o compromessi;*

3) *Il tipo di intervento prevede:*

a) *la valorizzazione degli aspetti architettonici originari mediante il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto; nonché la ristrutturazione degli ambienti interni compreso l'adeguamento dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre, la linea di gronda ed il colmo del tetto;*

b) *il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;*

c) *il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per i collegamenti verticali;*

d) *l'eliminazione delle superfetazioni definite incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;*

e) *l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari in relazione alla destinazione dell'unità edilizia, nel rispetto delle norme di cui alle lettere precedenti del presente comma;*

f) *la conservazione ed il ripristino degli spazi liberi che devono rimanere tali.*

\* verde privato (art. 73 NTA);

#### *Articolo 73 Verde privato:*

1) *Nelle aree destinate a verde privato sono consentiti unicamente interventi di sistemazione e manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio vegetazionale, unicamente alla valorizzazione dell'aspetto paesaggistico-ambientale e storico-culturale che essi rappresentano;*

2) *In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di capanni per il ricovero di attrezzi da giardinaggio del volume massimo di mc. 30; 3) E' ammessa la realizzazione di piscine, di forma regolare, purché tale realizzazione non comporti operazioni di espanto degli elementi arborei esistenti;*

4) *Negli edifici esistenti nelle aree destinate a verde privato sono ammessi i seguenti interventi:*

a) *negli edifici con tipo di intervento codificato: gli interventi consentiti dal relativo grado;*

b) *negli altri edifici: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione di pari volume, cambio di destinazione d'uso con altro ammesso nella z.t.o. in cui ricadono.*

5) *Nei progetti di intervento edilizio dovrà essere attentamente valutata la compatibilità dell'intervento con il rispetto del patrimonio vegetazionale dell'area e con il contesto in cui si colloca l'intervento stesso.*



Al piano terra sul lato sud-est del fabbricato vi è anche un accesso all'abitazione dallo scoperto ad uso comune.

L'altezza di piano interna misurata al piano terra dell'unità abitativa è risultata essere di 2,58 m circa, quella del piano primo di 2.47 m circa. Tali dati sono pressoché conformi a quelli indicati nelle planimetrie catastali.

Il garage ha altezza di colmo sottotrave misurata di circa 5,50 m rispetto al piano di calpestio; l'altezza minima di falda sottotrave sul fronte nord-ovest è di 3,30 m circa e sul fronte sud-est è di circa 3,60 m.

Le pareti che delimitano il magazzino hanno altezza misurata di 2,10 m circa rispetto al piano di calpestio.

L'unità immobiliare ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- le facciate esterne e le superfici interne sono intonacate. Le pareti della taverna sono rivestite fino al soffitto da perline in legno, le pareti del garage e del magazzino risultano intonacate al grezzo e tinteggiate. In alcuni punti dell'unità abitativa è presente la carta da parati;
- al piano terra i pavimenti dell'abitazione sono parte in graniglia e parte in piastrelle in ceramica, quelli del garage e del magazzino in calcestruzzo liscio;
- al piano primo il pavimento della camera è in tavolato in legno, quello del disbrigo in graniglia e quelli del bagno in piastrelle in ceramica;
- i battiscopa dell'abitazione sono in legno;
- gli infissi hanno telaio in legno laccato, ad eccezione di quello del vano scale che è in metallo. Tutti i serramenti hanno vetro singolo. Una parte delle finestre è protetta da oscuri in legno verniciati;
- alcune porte interne sono in legno tamburate, talvolta è presente un vetro, altre a soffietto in plastica;
- la porta d'ingresso al piano terra è protetta esternamente da un serramento in alluminio;
- la scala è in graniglia con struttura in calcestruzzo armato;
- il garage è a doppia altezza ed è aperto lungo il lato sud-est;
- il magazzino ricavato all'interno del garage è costituito solamente da tramezze in laterizio ed è privo di solaio di copertura. Ad oggi sono presenti pannelli posticci di fortuna che fungono da copertura.

Attualmente l'ingresso viene utilizzato come cucinino, e la cucina come soggiorno. Nel soggiorno invece è stata ricavata una camera doppia.



L'unità immobiliare non è dotata d'impianto di riscaldamento né di condizionamento. Al piano terra sono presenti due stufe a legna ed un caminetto a focolare aperto, mentre al piano primo, nel bagno trova posto uno scaldabagno a legna. Anche nel garage è presente un caminetto a focolare aperto. I fornelli del cucinino sono alimentati da bombola a gas ad uso domestico.

L'unità immobiliare, incluso il garage ed il magazzino, sono dotati di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto idrico, presente solamente nell'unità abitativa, è a pressione.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto; il pozzetto d'allaccio è lungo via Cesana di fronte all'ingresso all'abitazione.

L'immobile si trova in zona priva di condotta pubblica per il recapito dei reflui fognari, pertanto ad oggi lo scarico avviene in vasca posta lungo via Cesana soggetta a periodico svuotamento.

Lo scoperto ad uso comune non è recintato, il fondo è a ghiaio costipato.

Per quanto è risultato visibile ed ispezionabile l'unità abitativa, il garage ed il magazzino versano in uno stato di generale obsolescenza sia per quanto riguarda le strutture sia per quanto riguarda gli impianti. Sono diffusi in tutto il piano terra i segni evidenti della presenza di umidità di risalita capillare che interessa in particolar modo la parte bassa delle murature perimetrali. Sempre al piano terra, in corrispondenza del soffitto dell'ingresso, sono visibili i segni di danni da acqua condotta (in corrispondenza del rilevato danno al piano primo vi è il bagno).

L'immobile, pur essendo ad oggi abitato dalla famiglia di uno degli esecutati, necessita di estese opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che interessano sia le parti del fabbricato sia gli impianti (Allegato 3 – Documentazione e fotografica).

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale dei vani abitabili ragguagliata con rapporto mercantile 1,00;
- superficie lorda commerciale per garage ragguagliata con rapporto mercantile 0,50;
- superficie lorda commerciale del magazzino ragguagliata con rapporto mercantile 0,30;

I muri perimetrali liberi e quelli interni (tramezze e muri portanti) sono stati considerati per l'intero spessore, quelli in comunione con altri immobili nella misura del 50% dello spessore. La scala interna è stata computata una sola volta nella sua proiezione.

** Piano terra abitazione:	
superficie lorda stimata 88,00 mq x rapporto mercantile 1,00 =	
	88,00 mq di superficie commerciale;
** Piano primo abitazione:	
superficie lorda stimata 39,50 mq x rapporto mercantile 1,00 =	
	39,50 mq di superficie commerciale;
** Garage:	
superficie lorda stimata 45,00 mq x rapporto mercantile 0,50 =	
	22,50 mq di superficie commerciale;
** Magazzino:	
superficie lorda stimata 8,80 mq x rapporto mercantile 0,30 =	
	<u>2,64 mq di superficie commerciale;</u>
Sommano	152,64 mq di superficie commerciale

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto di 152,64 mq arrotondata a 153,00 mq.

## Identificazione catastale

Gli immobili pignorati, risultano, attualmente, catastalmente identificati al:

Comune di Trevignano - Catasto Fabbricati - Foglio 4:

- particella 150 sub 3 – via Cesana, piani T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani – R.C. € 440,28, Superficie catastale totale 128 mq, Totale escluse aree scoperte 128 mq;
- particella 150 sub 4 – via Cesana, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 39,00 mq – R.C. € 60,43, Superficie catastale totale 44 mq.

Nella documentazione agli atti del creditore precedente la particella 150 sub 3 viene erroneamente descritta come piano T, mentre l'esatta descrizione riportata nella documentazione catastale è Piano T-1.





## Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, alla data del 01.12.2015 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 6 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d'iscrizione R.G. n° 17840 e R.P. n° 4545 presentazione n. 214 del 13.04.2007 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Monteroppo Renato di Breganze (VI) rep. 500/425 del 14.03.2007 a favore di Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova, (PD) piazza dei Signori n.1 (C.F.02691680280) e contro gli esecutati [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni per la somma complessiva di € 274.000,00 di cui per capitale € 137.000,00 relativamente all'unità negoziale pignorata;

- nota di trascrizione R.G. n. 33910 e R.P. n. 21804 presentazione n. 75 del 07.10.2011 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Montebelluna (C.F. 92000980265), numero repertorio 1077 del 22.07.2011 richiedente avv. Federico Scanferlato (via Manin, 54 – Treviso) a favore di Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova, (PD) piazza dei Signori n.1 (C.F.02691680280) contro gli esecutati [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni relativamente all'unità negoziale pignorata.

## Disponibilità

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato [REDACTED] e dalla di lui famiglia; nel nucleo familiare sono presenti dei minori (Allegato 7 - Certificato di stato famiglia).

A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione registrati in essere, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto provenienza e delle



## Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato lo scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, l'ubicazione del bene, il contesto su cui sorge, nonché il fatto che la situazione del mercato immobiliare è sostanzialmente in difficoltà;

- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). Alla cifra così determinata andranno detratti i costi per la regolarizzazione degli scarichi fognari. All'importo risultante andrà applicata una riduzione del 30% in considerazione della vendita forzata del bene per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.

Il più probabile valore unitario di mercato per l'immobile pignorato individuato al momento della stima, può essere pari ad € 700,00/mq. Questo in considerazione sia dello stato di conservazione dell'unità immobiliare sia del livello qualitativo e del grado di obsolescenza delle finiture e degli impianti .

Pertanto il valore dei beni pignorati viene stimato pari a:

$$153,00 \text{ mq} \times € 700,00/\text{mq} = € 107.100,00$$

Al valore così ricavato vanno detratti i costi per la messa a norma degli scarichi fognari così determinati:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| - compenso professionista inclusi accessori   | € 500,00 a corpo        |
| - diritti di segreteria e marche da bollo (importo soggetto ad approvazione da parte dell'amministrazione comunale) | € 116,00                |
| - intervento di messa a norma scarichi  | <u>€ 800,00 a corpo</u> |

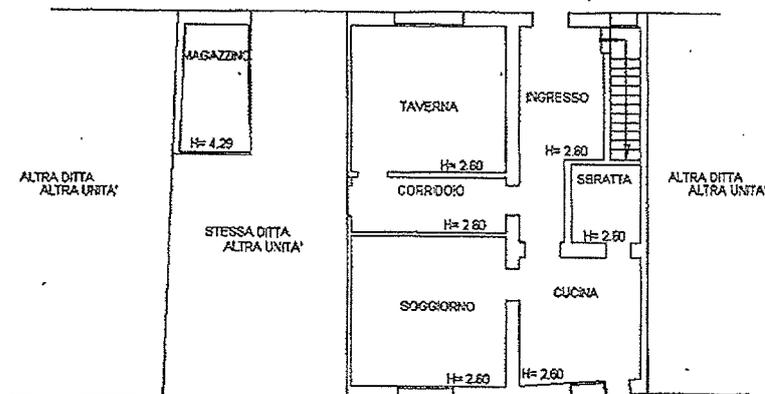


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

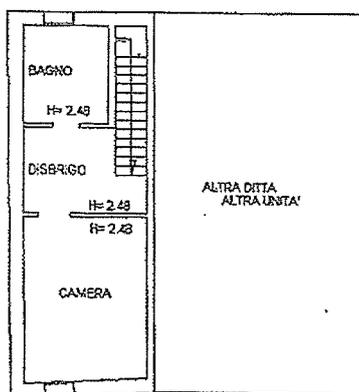
Dichiarazione protocollo n. TV0023792 del 02/02/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Trevignano	
Via Cesana	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Cecchetto Angelo
Sezione: C	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 4	Prov. Treviso
Particella: 150	N. 2305
Subalterno: 3	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**SUB 3**



**PIANTA PIANO TERRA**



**PIANTA PIANO PRIMO**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2015 - Comune di TREVIGNANO (L.402) - < Sezione Urbana C Foglio: 4 Particella: 150 - Subalterno 3 - VIA CESANA piano: T-1;

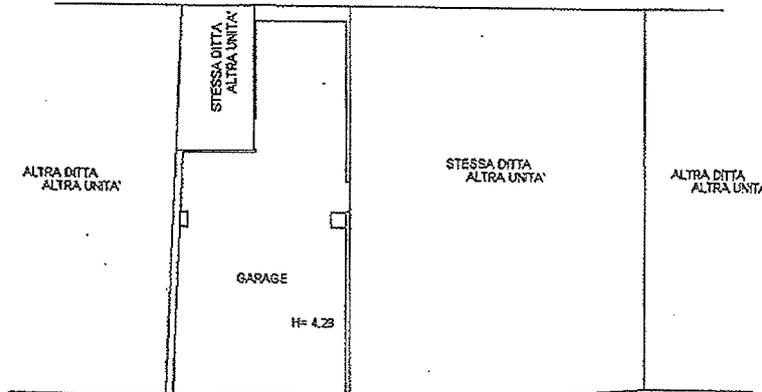
Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TV0023792 del 02/02/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Trevignano	
Via Cesana	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Cecchetto Angelo
Sezione: C	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 4	Prov. Treviso
Particella: 150	N. 2305
Subalterno: 4	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**SUB 4**



**PIANTA PIANO PRIMO**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2015 - Comune di TREVIGNANO(L402) - < Sezione Urbana: C Foglio: 4 Particella: 150 - Subalterno 4 >  
VIA CESANA piano: T;

Ultima Planimetria in atti

ABITAZIONE

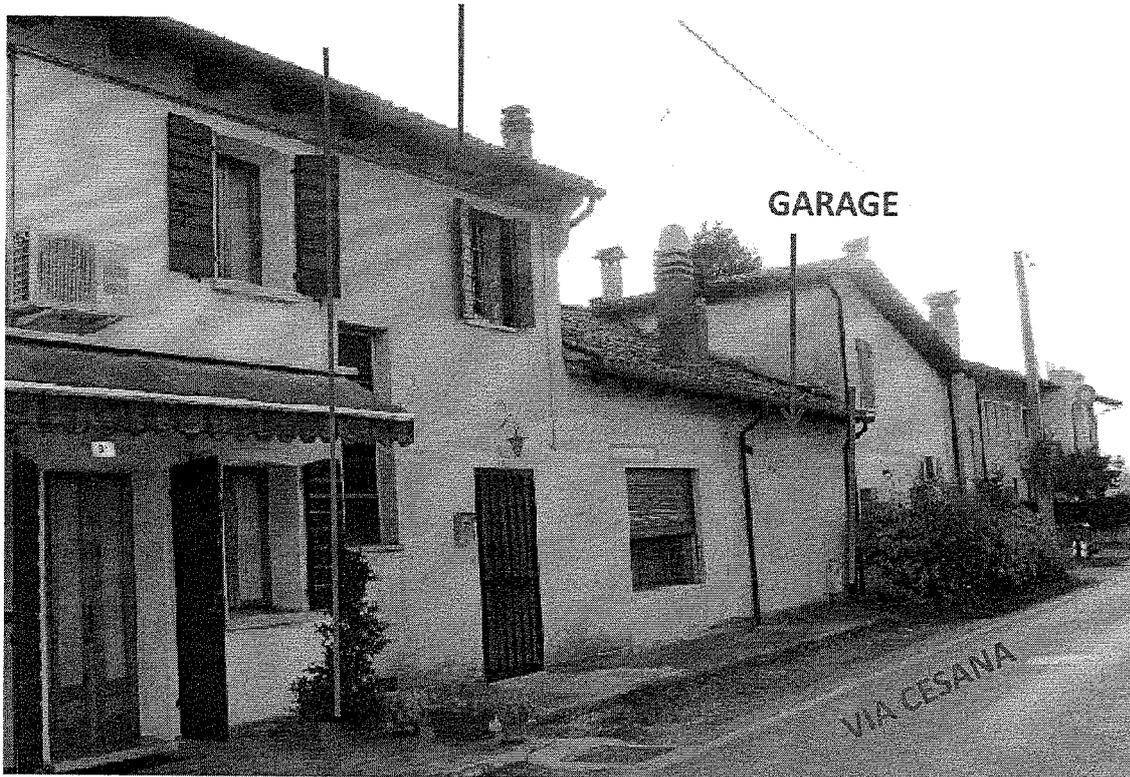


Foto n. 1: prospetto nord-ovest da via Cesana



Foto n. 2: prospetto sud-est da scoperto comune