

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI**

contro

**[REDACTED]**

**R.G. ESEC. IMM.RI 343/2013**

Giudice: dott.ssa Alessandra BURRA

**RAPPORTO DI STIMA**

CTU: dott. ing. Luca TOFFOLI

**TOFFOLI ing. LUCA**  
Via Papa Giovanni XXIII, 27 – 31020 FALZE' DI PIAVE (TV)  
TEL 0438.896088  
Email: [L.TOFFOLI@LIBERO.IT](mailto:L.TOFFOLI@LIBERO.IT) – PEC: [LUCA.TOFFOLI@INGPEC.EU](mailto:LUCA.TOFFOLI@INGPEC.EU)



**A. PREMESSA**

Con provvedimento in data 16.01.2017 il Giudice Esecutore dott.ssa Alessandra BURRA ha nominato il sottoscritto Luca TOFFOLI Ingegnere libero professionista, con studio in Falzè di Piave, via Papa Giovanni XXIII, 27, iscritto al n. A 2244 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo all'esecutato: [REDACTED]

[REDACTED] oggetto della perizia di stima sono i beni siti in Provincia di Treviso nel Comune di Treviso in via Enrico Fermi, 7 e di seguito descritti.

Nell'udienza del 08.03.2017, presso il Tribunale di Treviso, lo scrivente prestava il giuramento di rito e prendeva visione del quesito posto dal G.E.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un appartamento sito al quinto piano di un condominio a sei piani e di un garage sito al piano terra. Si provvederà quindi a formare un unico lotto.

Esperite le indagini preliminari, compiuti in più volte i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

**TOFFOLI ing. LUCA**

Via Papa Giovanni XXIII, 27 - 31020 FALZE' DI PIAVE

TEL 0438.896088

Email: [L.TOFFOLI@LIBERO.IT](mailto:L.TOFFOLI@LIBERO.IT) - PEC: [LUCA.TOFFOLI@INGPEC.EU](mailto:LUCA.TOFFOLI@INGPEC.EU)

**LOTTO UNICO**  
**Beni siti in Treviso**  
**via Enrico Fermi n. 7**

**B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Appartamento al piano quinto di un condominio a sei piani sito in Comune di Treviso in via Enrico Fermi, n. 7, così composto:

**1. Appartamento:**

- ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera matrimoniale, camera singola, per una superficie di circa 77 mq di abitazione e circa 3.5 mq di terrazzino, con altezza interna di 2.70 m;

Il bene risulta così identificato al Catasto Fabbricati:

**Comune di Treviso - Sez. C Foglio 6**

**via Enrico Fermi, 7**

**Mapp. 1304 sub 48, piano 5, cat. A/2 cl. 3 vani 4.5 R.C. € 418,33**

**2. Garage**

- garage (sub. 24 al catasto urbano) al piano terra per una superficie di circa 15 mq, con altezza interna di 2.20 m;

Il bene risulta così identificato al Catasto Fabbricati:

**Mapp. 1304 sub 24, piano T, cat. C/6 cl. 6, mq 15 R.C. € 72,82**

di piena proprietà del signor [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

L'area su cui insiste il fabbricato è altresì identificata al Catasto Terreni del Comune di Treviso al Foglio 16 con il mappale 1304.

### C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Attualmente l'immobile risulta in piena proprietà del signor [REDACTED] e [REDACTED] e residente in [REDACTED] di compravendita in data 09.04.2001 Rep. n. 146.319 al rogito del Notaio Domenico Curione di Treviso trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 18.04.2001 ai nn. 15346 d'ordine e 11131 particolare. Durante il sopralluogo del 14.04.2017 il signor [REDACTED] mi rammostrava un preliminare di compravendita degli immobili in parola, sottoscritto in data 20.03.2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 26.03.2014 al n. 4088.

### D. STATO DI POSSESSO

L'abitazione oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultava occupata dal signor [REDACTED]  
[REDACTED]

### E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada Comunale di via Fermi che risulta una laterale verso est della Strada Statale 13; per quanto invece concerne servitù, vincoli apparenti e non, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari, all'infuori di quanto indicato nell'atto di compravendita in data 09.04.2001 Rep. n. 146.319 al rogito del Notaio Domenico Curione di Treviso.

**TOFFOLI ing. LUCA**

Via Papa Giovanni XXIII, 27 - 31020 FALZE' DI PIAVE

TEL 0438.896088

Email: [L.TOFFOLI@LIBERO.IT](mailto:L.TOFFOLI@LIBERO.IT) - PEC: [LUCA.TOFFOLI@INGPEC.EU](mailto:LUCA.TOFFOLI@INGPEC.EU)

## F. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria iscritta in data 17.11.2009, ai nn. 42714 d'ordine e 9818 particolare, a favore della "Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi – Società Cooperativa" con sede in Tarzo;
2. Ipoteca giudiziale iscritta in data 11.11.2010, ai nn. 40399 d'ordine e 9057 particolare, a favore di [REDACTED]
3. Ipoteca giudiziale iscritta in data 02.05.2011, ai nn. 15209 d'ordine e 3170 particolare, a favore di [REDACTED]
4. Ipoteca giudiziale iscritta in data 12.07.2011, ai nn. 24262 d'ordine e 5055 particolare, a favore della [REDACTED]
5. Ipoteca giudiziale iscritta in data 03.01.2013, ai nn. 187 d'ordine e 26 particolare, a favore della "[REDACTED]  
[REDACTED]
6. Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 30.05.2013, ai nn. 16955 d'ordine e 10983 particolare, a favore della "Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi – Società Cooperativa" con sede in Tarzo;

## G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del PRG vigente si nota che l'immobile ricade in zona **ZTO B.2/1** quindi residenziale.

## H. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Il bene oggetto di perizia consiste in un appartamento residenziale sito al quinto

piano di un condominio sito in via Fermi, 7 a Treviso. Si tratta di una zona residenziale in Comune di Treviso. Oltre ad un ottimo collegamento stradale dovuto alla vicinanza della Strada Statale 13 e al centro storico di Treviso, la zona nel raggio di tre chilometri offre delle infrastrutture buone, uffici comunali, ufficio postale, asili, scuole, banche, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, centri commerciali. L'abitazione è tuttavia sita in zona tranquilla.

## I. DESCRIZIONE DEI BENI

Nel seguito si descrive brevemente la consistenza dell'immobile realizzato nel 1971 su incarico della Ditta Giuseppe Ortica e ristrutturato nel marzo 2014 su incarico del sig. [REDACTED] in virtù di un preliminare di compravendita; questo intervento edilizio è registrato come "attività di edilizia libera" con protocollo 28.03.2014 al Comune di Treviso.

La struttura dell'edificio è realizzata in cemento armato, muratura di tamponamento in laterizio e solai in latero-cemento. Il condominio è dotato di ascensore.

L'appartamento al piano quinto è dotato di ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera matrimoniale, camera singola, per una superficie di circa 77 mq di abitazione e circa 3.5 mq di terrazzino, con altezza interna di 2.70 m.

I pavimenti sono in ceramica per quanto riguarda i locali accessori mentre sono in legno per il soggiorno e le camere. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera protetti da tapparelle avvolgibili. I serramenti interni sono in legno.

Le finiture sono di qualità media. Lo stato di conservazione è buono. L'impiantistica risale alla ristrutturazione del 2014 e non presenta problemi. Il riscaldamento avviene grazie alla caldaia autonoma alimentata a gas.

Nella pratica amministrativa in parola si legge che gli interventi previsti

**TOFFOLI ing. LUCA**

Via Papa Giovanni XXIII, 27 - 31020 FALZE' DI PIAVE

TEL 0438.896088

Email: [L.TOFFOLI@LIBERO.IT](mailto:L.TOFFOLI@LIBERO.IT) - PEC: [LUCA.TOFFOLI@INGPEC.EU](mailto:LUCA.TOFFOLI@INGPEC.EU)

riguardavano la sostituzione dei sanitari, la sostituzione dei serramenti esterni, la sostituzione dei pavimenti, la tinteggiatura. Inoltre è stato rifatto l'impianto elettrico, sostituita la caldaia e l'impianto di raffrescamento. Osservando la relazione fotografica pre-intervento allegata a tale istanza urbanistica, e considerato lo stato di conservazione attuale delle finiture, effettivamente tali interventi si possono ricondurre all'intervento edilizio in parola. Il costo di tali interventi si può stimare in circa € 15.000,00.

Al piano terra risulta di proprietà un garage di altezza pari a 2.20 m e superficie pari a circa 15 mq. Lo stato di conservazione è buono.

#### **L. REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Le indagini svolte presso l'archivio storico Comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito in base ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia del 28.11.1969;
- Abitabilità del 28.01.1971;
- Intervento edilizio registrato come "attività di edilizia libera" con protocollo 28.03.2014 al Comune di Treviso

Dai rilievi eseguiti non sono state registrate difformità sostanziali rispetto ai progetti approvati.

#### **M. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Considerati la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse ed eseguita una verifica sommaria delle caratteristiche fisiche dello stesso, si presuppone che il fabbricato

**TOFFOLI ing. LUCA**

Via Papa Giovanni XXIII, 27 - 31020 FALZE' DI PIAVE

TEL 0438.896088

Email: [L.TOFFOLI@LIBERO.IT](mailto:L.TOFFOLI@LIBERO.IT) - PEC: [LUCA.TOFFOLI@INGPEC.EU](mailto:LUCA.TOFFOLI@INGPEC.EU)

appartenga ad una classe energetica "D/E".

## **N. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

Nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in modo prudentiale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, ha provveduto a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo i seguenti criteri.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito tramite la conoscenza del mercato immobiliare locale confrontando il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita. Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate al fine di definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attanaglia il mercato immobiliare.

**TOFFOLI ing. LUCA**

Via Papa Giovanni XXIII, 27 - 31020 FALZE' DI PIAVE

TEL 0438.896088

Email: [L.TOFFOLI@LIBERO.IT](mailto:L.TOFFOLI@LIBERO.IT) - PEC: [LUCA.TOFFOLI@INGPEC.EU](mailto:LUCA.TOFFOLI@INGPEC.EU)



Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alle superficie commerciali i valori unitari:

**Lotto Unico**

Appartamento residenziale	mq 77 x € 1.150,00=	€	88.550,00
P. Interrato Garage	mq 15 x € 400,00=	€	6.000,00
<b>Totale</b>		<b>€</b>	<b>94.550,00</b>

**O. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 25%, e quantificato dallo scrivente come segue :

**Lotto Unico**

€ 94.550,00 – 25%= € 94.550,00 – €23.637,50=€ 70.912,50

arrotondabile a € 71.000,00

(Euro settantunomila/00 )

**P. CONCLUSIONI**

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitomi, ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Falzè di Piave, 18 settembre 2017

Il perito stimatore

Dott. Ing. Luca TOFFOLI

**TOFFOLI ing. LUCA**

Via Papa Giovanni XXIII, 27 – 31020 FALZE' DI PIAVE

TEL 0438.896088

Email: [L.TOFFOLI@LIBERO.IT](mailto:L.TOFFOLI@LIBERO.IT) – PEC: [LUCA.TOFFOLI@INGPEC.EU](mailto:LUCA.TOFFOLI@INGPEC.EU)

## ALLEGATI

- vista aerea e stradario;
- documentazione fotografica;
- documentazione catastale;
- documentazione urbanistica

**TOFFOLI ing. LUCA**

Via Papa Giovanni XXIII, 27 – 31020 FALZE' DI PIAVE

TEL 0438.896088

Email: [L.TOFFOLI@LIBERO.IT](mailto:L.TOFFOLI@LIBERO.IT) – PEC: [LUCA.TOFFOLI@INGPEC.EU](mailto:LUCA.TOFFOLI@INGPEC.EU)





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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. Decreto 1463 del 27/03/1974, art. 10)

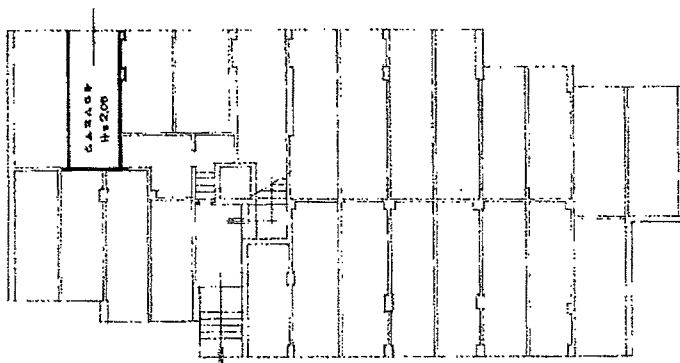
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TREVISO**

Via **Falissent**

Ditta

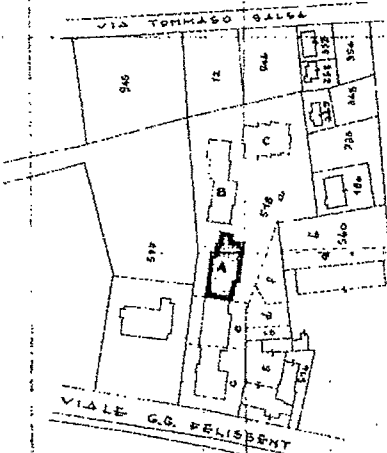
Alle sta alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TREVISO**

## PIANO TERRA



Comune di **TREVISO**  
Sezione **C**  
Foglio **6\***  
Mappale **518/a**

Planimetria **1:2000**



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

N° **0000305**



**SE + C**  
**6**  
**1304**  
**24**

Compilata dal **Luigi Lupo**  
(Titolare, con il consenso del tecnico)  
ingegnere **MARINO MARCELLO**

Inscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di **Treviso**

Data

Firma: **L. Lupo**

ELIC GRAFIA TREVISO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2017 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 6 - Particella: 1304 - Subalterno: 24 >  
Firmato da: **PROFESSOR LUIGI LUPU** - Incarico: **Ingegnere** - PEC S.P.A. NG CA 9 Serialif: 68716763a029bcd115b461c11d673adb

Ultima planimetria in atti



