

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE N.1015/2011 E 961/2012

R.G.E. PROMOSSE DA [REDACTED] E [REDACTED] SPA CONTRO

[REDACTED]  
GIUDICE ESECUTANTE DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA

-----O-----  
RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DELL'ALLOGGIO E RELATIVI  
GARAGE E MAGAZZINO OGGETTO DI ESECUZIONE IN COMUNE DI  
GIAVERA DEL MONTELLO, VIA EUROPA N. 68 - RESIDENCE  
ALICE, SCALA B - INTERNO 3.

-----O-----  
PREMESSA:

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Signor G.E. Dott.ssa  
Alessandra Burra di eseguire perizia di stima dei beni  
immobili di proprietà dell'esecutato, il sottoscritto  
Geom. Ezio Zandomeneghi, con studio tecnico in Fontane  
di Villorba, Via Giavera n. 11, ha esperito tutte le  
operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico  
affidatogli così come da quesito formulato e contenuto  
nel fascicolo dell'esecuzione.

Ciò premesso rilascia la seguente:

PERIZIA DI STIMA

DESCRIZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Agenzia del Territorio di Treviso



EZIO ZANDOMENEGHI MCIOR MRICS  
ARCHITECTURE & VALUATION  
Via Giavera, 11  
31020 VILLORBA - ITALY  
E-Mail: studiozandomeneghi@gmail.com  
Tel. +39 (0)4221834848  
Mobile +39 335333799



Catasto dei fabbricati - Comune di Giavera del Montello,  
Cod. E021, Sezione B, Foglio 2,

- particella 1691 sub 20, Via Europa Scala B, piano T, cat. A/2, classe 2, Vani 3, Rendita Euro 286,63 (planimetria allegato 1);
- particella 1691 sub 41, Via Europa Scala B, piano S1, cat. C/6, classe 2, m<sup>2</sup> 17, Rendita Euro 48,29 (planimetria allegato 2);

E' compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali con la precisazione che tra dette parti comuni sono ricompresi i mappali n. 1691 sub 1 (area vincolata ad uso pubblico), 1691 sub 2 (accesso pedonale), 1691 sub 3 (accesso carraio, rampa, zona manovra e magazzini), 1691 sub 5 (vano scala).

Le quote millesimali sono indicate nel successivo paragrafo "PROVENIENZA".

#### CONFINI

L'alloggio e relativa area scoperta confinano con i mappali 1691 sub 19, 1691 sub 5, 1961 sub 3, 1691 sub 21, 1450 e 1618 (Estratto di mappa allegato 3); il garage confina con i mappali 1691 sub 47, 1691 sub 3, 1691 sub 10, 1691 sub 24, 1691 sub 22 e muro perimetrale.

Salvo altri o diversi.

#### PROVENIENZA

I  
T  
e  
i  
Al

I beni sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita in data 18.04.2007, rep. N. 31814 - raccolta n. 15099 del Notaio Dr. Andrea Marchio di Montebelluna, trascritto a Treviso il 23.04.2007 ai n.ri 19390/11121 (copia atto allegato 4).

E' compresa la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui le unità fanni parte secondo la legge ed il Regolamento di condominio con la precisazione che tra dette parti comuni sono ricompresi i mappali n. 1691 sub 1 (area vincolata ad uso pubblico), 1691 sub 2 (accesso pedonale), 1691 sub 3 (accesso carraio, rampa, zona manovra e magazzini), 1691 sub 5 (vano scala).

Le quote di comproprietà sulle parti comuni contenute nelle Tabelle Millesimali sono le seguenti:

- proprietà 43,99;
- garage 1,72;
- ripostiglio 0,38;
- interrato 27,78;
- scala 81,178.

#### DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di appartamento con annessa area scoperta esclusiva al piano terra, magazzino e garage al piano interrato di un recente condominio denominato "RESIDENCE ALICE" in Comune di Giavera del Montello, Via Europa



civico 68 Scala B interno 3, reso abitabile il 16.04.2007 (documentazione fotografica allegato 5).

L'alloggio è composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura di mq. 19,40 circa netti di calpestio, camera di mq. 14,20 circa, stanza guardaroba di circa mq. 7,70, bagno di circa mq. 4,00, disimpegno di circa mq. 1,20, oltre ad un'area scoperta esclusiva di circa mq. 91.

Ha pavimenti in legno e ceramica, rivestimenti in ceramica, porte tamburate in legno laccato bianco, infissi esterni composti da finestre e portafinestre in legno di Mogano Meranti con vetrocamera ed oscuri in legno verniciati verdi.

L'impianto termico è composto da caldaia Ariston a gas metano, della potenza nominale di kw 26,70, installata il 26/07/2007 nel locale bagno, riscaldamento a pavimento e scaldasalviette (non risultano effettuate le verifiche periodiche); l'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, risulta a norma.

E' dotato di impianto di climatizzazione composto da unità esterna e split.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Il garage-magazzino, ubicati al piano interrato, hanno una superficie netta complessiva di circa mq. 16,40 (foto 8), ha pavimentazione in cemento liscio con trattamento superficiale al quarzo, basculante e porta

i:  
La  
ca  
ar  
UN  
no  
PR  
Il  
par  
"Z.  
all  
Con  
e  
pos  
res  
cam  
dist  
LEGG  
L'in  
rila  
data  
prot  
varie  
19/02  
E' st

in lamiera zincata preverniciata.

La superficie commerciale del bene oggetto di stima, calcolata ai fini della determinazione del valore, è di arrotondati mq 72,60, calcolati sulla base della norma UNI 10750 ritenuta valida non avendo la successiva nuova norma UNI EN 15733 indicato elementi alternativi.

#### PREVISIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Condominio, di cui le unità oggetto di stima sono parte, è inserito in una zona classificata dal P.R.G. "Z.T.O. C2.c" (estratto di Piano Regolatore Generale allegato 6).

Considerate la tipologia dell'immobile oggetto di stima e le previsioni di detto Piano non vi è alcuna possibilità di ampliamento ma solo interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria e cambio di destinazione d'uso compatibile (esclusivamente destinazione direzionale).

#### LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

L'intero condominio è stato realizzato a seguito del rilascio da parte del Comune di Giavera del Montello, in data 02/08/2005, di Permesso di Costruire n. 037/2005, prot. n. 5509, in data 06.08.1977 e successiva DIA per variante in corso d'opera n. 2007/020, prot. n. 1868 del 19/02/2007 (Allegato 7).

E' stato inoltre rilasciato il permesso di agibilità in



data 16/04/2007 e recante il n. 011/2007 (allegato 8).

Dalla verifica effettuata l'unità abitativa non presenta difformità distributive interne e quelle dimensionali rientrano nella tolleranza del 2% previsti nella Norma regionale.

#### ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile risulta privo di certificazione energetica.

Viste le caratteristiche costruttive dell'alloggio lo scrivente ritiene che lo stesso sia da ritenere in classe D.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Al fascicolo dell'esecuzione risulta allegato certificato notarile del Notaio Dott. Paolo Talice di Treviso.

L'ispezione effettuata dallo scrivente presso la Conservatoria di Treviso ha evidenziato, oltre a quanto indicato nel suddetto certificato, tale ulteriore trascrizione pregiudizievole:

- Atto esecutivo o cautelare - 726 verbale di pignoramento immobili presentato il 03/12/2012 ai n.ri 35895/26027 a favore

[REDACTED] (allegato 9)

#### SERVITU' E VINCOLI

L'immobile oggetto di stima non è gravato né da servitù né da vincoli di varia natura.

VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI  
LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato Sig. [REDACTED]

SPESE CONDOMINIALI

Lo studio di amministrazione del Geom. Paolo Gallima di Montebelluna ha fornito al sottoscritto i bilanci consuntivi delle gestione 2013/2014, 2014/2015 e preventivo 2015/2016.

Dalla lettura di tali bilanci è emerso un debito di € 1.271,77 (tabelle allegato 10).

DIVISIBILITA' DEL BENE

Non vi è necessità di verificare la divisibilità del bene in quanto oggetto di esecuzione per l'intero.

CRITERI E VALORI DI STIMA

Nell'accingersi ad esprimere il più probabile valore di stima del bene in questione, il sottoscritto crede opportuno riportare alcune considerazioni.

Esistono due possibili metodi di stima, quello per calcolo analitico e quello sintetico; lo scrivente ritiene però che ogni metodo, derivando sempre da parametri che scaturiscono dal giudizio soggettivo del perito estimatore, venga in definitiva ad esaurirsi nel metodo sintetico.

A dimostrazione di ciò va ricordato che il valore di un



bene è sempre influenzato dalle situazioni del mercato (naturalmente in un regime di libero mercato) e di tali situazioni, spesso complesse, il perito deve necessariamente tenere conto per esprimere un giudizio di stima che corrisponda al più probabile valore di commercializzazione del bene stimato. \*

Effettuate le dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali compravendite in zona di immobili simili, considerata l'attuale difficilissima situazione del mercato immobiliare, tenuto conto, operando le opportune decurtazioni percentuali sul valore per ciascuno degli elementi negativi, dello stato di conservazione del bene, dei costi per le necessarie opere di manutenzione ordinaria, della ritenuta classe energetica D con conseguenti relativi costi di riscaldamento, della cospicua incidenza dell'area scoperta e dei locali accessori, dell'ubicazione, del contesto, degli oneri condominiali, dell'assenza di garanzie ed ogni altro influente elemento, lo scrivente stima il bene, come segue:

- Superficie commerciale mq 72,60 x € 750,00 al mq

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 54.500,00**

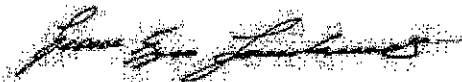
(Diconsi Euro cinquantaquattromilacinquecento/00).

Treviso, 04.03.2016



Il Perito

Geom. Ezio Zandomeneghi



ALLEGATI:

- 1) Planimetria catastale dell'alloggio
- 2) Planimetria catastale del garage
- 3) Estratto di mappa
- 4) Copia atto di compravendita
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Estratto del Piano Regolatore Generale
- 7) Permesso di Costruire e D.I.A. in variante
- 8) Abitabilità
- 9) Aggiornamento ipotecario
- 10) Spese condominiali



TRIBUNALE DI TREVISO - ESEC. IMM. RIUNITE 1015/2011 E 961/2012 R.G.E. -  
ALLEGATO 1- PLANIMETRIA CATASTALE ALLOGGIO

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Giavera Del Montello

Via Europa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B  
Foglio: 2  
Particella: 1691  
Subalterno: 20

Compilata da:  
Vecchiati Paolo

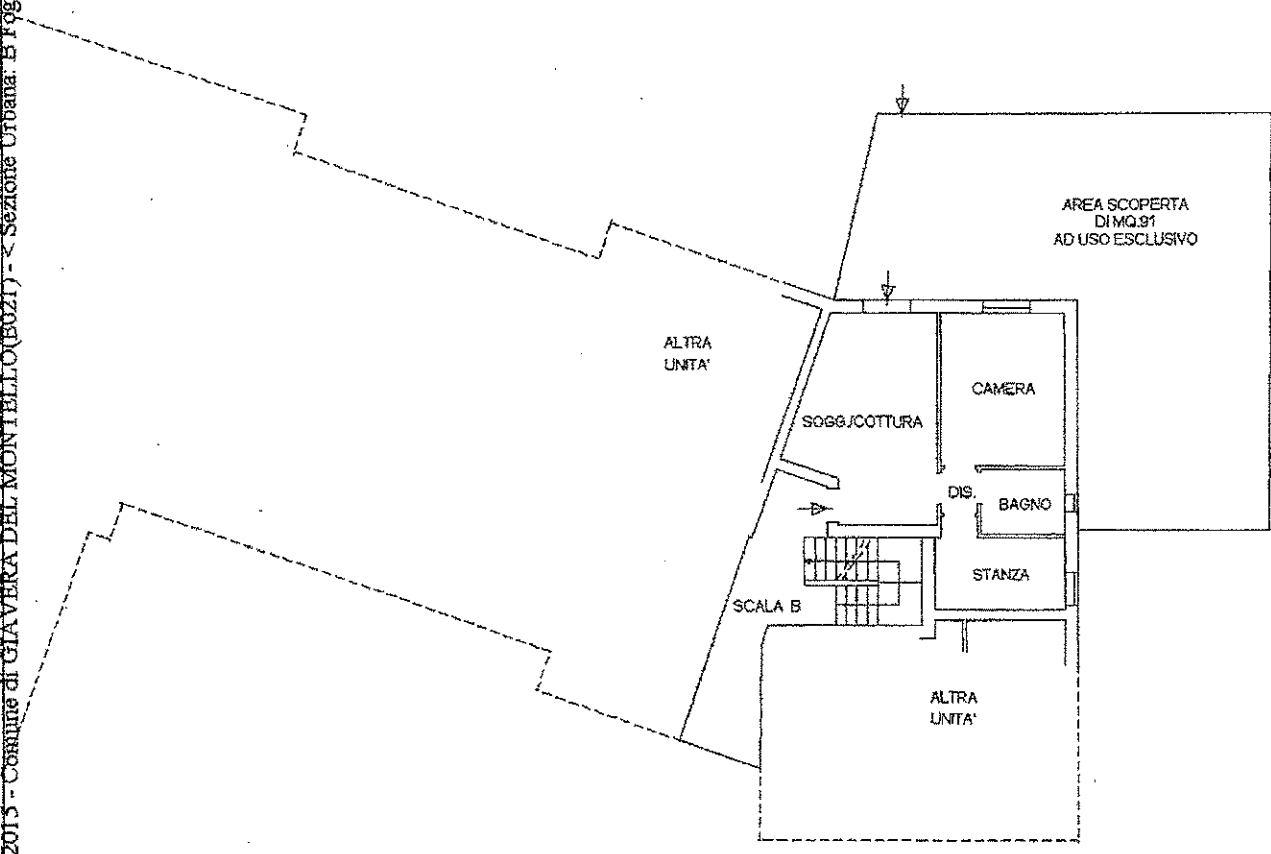
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

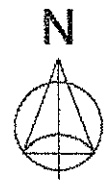
N. 1012

Scheda n. 1      Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2015 - Comune di GIAVERA DEL MONTELLIO (BOZ) - < Sezione Urbana: B Foglio: 2 Particella: 1691 - Subalterno 20 >  
VIA EUROPA piano: T scala: B;



PIANO TERRA  
H= 2.70



Ultima Planimetria in atti

Data: 17/11/2015 - n. TV0226039 - Richiedente TRIBUNALE DI TV  
Fot.scheda: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

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

Dichiarazione protocollo n. TV0207878 del 04/04/2007  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giavera Del Montello

Via Europa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 2

Particella: 1691

Subalterno: 41

Compilata da:  
Vecchiati Paolo

Iscritto all'albo:  
Geometri

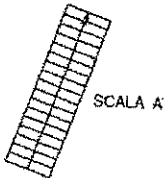
Prov. Treviso

N. 1012

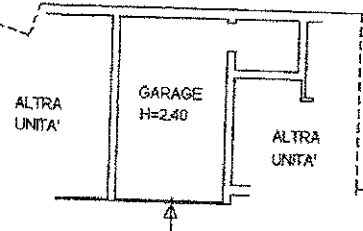
Arch. n. 1

Scala 1:200

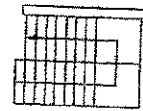
TRIBUNALE DI TREVISO - ESEC. IMM. RIUNITE 1015/2011 E 961/2012 R.G.E. -  
ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA CATASTALE GARAGE-MAGAZZINO



SCALA A



AREA DI MANOVRA



SCALA B

PIANO INTERRATO



VIA EUROPA piano: B; scala: B; formato di acc.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

tim. Planimetria in atti