

**TRIBUNALE DI TREVISO**

Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

**STIMA GIUDIZIALE**

dei beni immobili di proprietà di

[REDACTED]

[REDACTED]

Nell'esecuzione immobiliare n° 679/2011 promossa  
contro la stessa dalla ditta:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

AVANTI IL G.E. DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA  
il sottoscritto Geom. Zava Matteo, iscritto al n°  
2580 del Collegio dei Geometri della Provincia di  
Treviso, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, con  
nomina del 28/05/2015, dal G.E. dr.ssa ALESSANDRA  
BURRA, con udienza fissata il 16/12/2015 davanti al  
Giudice ALESSANDRA BURRA, prestava il giuramento di  
rito il 15/07/2015 presso il Tribunale di Treviso e  
prende visione del quesito posto dal G.E. dr.ssa  
ALESSANDRA BURRA.

A seguito dell'incarico ricevuto il C.T.U.  
accordandosi con l'incaricato dell'Istituto Vendite

Giudiziarie nominato custode dell'immobile, si accordava per il sopralluogo avvenuto il 30/09/2015.

Venivano così iniziate le operazioni peritali mediante controllo dei locali, rilievo delle dimensioni degli stessi, rilievo di tutte le caratteristiche degli impianti, serramenti, pavimenti e delle finiture in genere, nonché un adeguato rilievo fotografico.

Dopo aver svolto le opportune indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Cessalto;
- gli esperti immobiliari e i tecnici operanti nella zona;

si redige quindi la presente Relazione Peritale che, per migliore comprensione, si articola nei seguenti punti:

- 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI
- 2 DERIVAZIONE DEL TITOLO DI PROPRIETÀ DEI BENI E TRASCRIZIONI
- 3 SERVITU' E VINCOLI
- 4 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI E RISPONDENZA ALLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE
- 5 DESCRIZIONE DEI BENI

- 6 DIVISIBILITÀ DEI BENI
- 7 STATO DI POSSESSO DEI BENI
- 8 SITUAZIONE CONTABILE DELL'ESECUTATA NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO
- 9 STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI
- 10 ALLEGATI

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI**

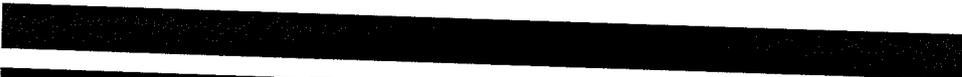
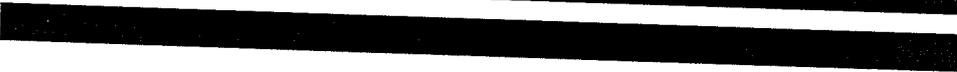
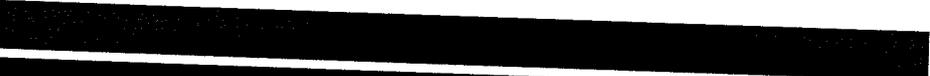
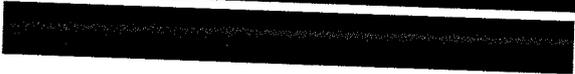
Trattasi di un appartamento residenziale al piano secondo, con annessi garage e ripostiglio al piano terra, in un complesso residenziale denominato "Residence il Campanile", sito in comune di Cessalto (TV), località Santa Maria di Campagna, in via Leonardo Da Vinci n° 5 int.4, così censito al Catasto Fabbricati:

**Comune di Cessalto:**

Sez. C fog. 3° mapp. 836 sub 7 cat. A/3 - Cl 2°  
Vani 4,0 rend. 178,18 €;

Sez. C fog. 3° mapp. 836 sub 14 cat. C/6 - Cl 5°  
mq. 20 rend. 45,14 €;

**INTESTATI**

-   
  
proprietario per 500/1000,
-   
  
proprietaria per  
500/1000.

Confini dell'appartamento al piano secondo:  
a nord e sud facciata sull'esterno  
a est con sub. 6 (appartamento),  
a ovest con sub. 17 (B.C.N.C. Ingresso e vano  
scala)

Confini del garage al piano terra:  
a nord con sub. 29 (B.C.N.C. Area scoperta)  
a ovest e a sud con sub. 17 (B.C.N.C. Vano scala)  
a est con sub. 13 (garage).

Confini del ripostiglio al piano terra:  
a nord con sub. 17 (B.C.N.C. ingresso e vano scala)  
a ovest e sud con sub. 29 (B.C.N.C. Area scoperta)  
a est con sub. 13 (garage).

## **2. DERIVAZIONE DEL TITOLO DI PROPRIETA' DEI BENI E TRASCRIZIONI**

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale in  
forza dell'atto di compravendita del 20/09/2006,  
Rep. n. 98.515, notaio Acconcia Oleg di Treviso,  
trascritto a Treviso il 27/09/2006, RG 48.057, RP  
27.243.

- **ISCRIZIONE IPOTECARIA** in data 27 settembre 2006 ai  
n. 48058/12296 per €. 206.000, a favore della

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a garanzia di una somma mutuata

di €. 103.000 concessa con atto di data 20 settembre 2006 n. 98516 di repertorio Notaio Acconcia Oleg della durata di anni 25

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del giorno 23 agosto 2011 n. 3694 di repertorio Ufficiali Giudiziari di Treviso, a favore della [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
contro [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Treviso in data 7 ottobre 2011 ai n. 34030/21887.

#### **Osservazioni:**

Si richiama la convenzione edilizia stipulata in data 8 agosto 1996 con atto n. 62.033 di rep. Notaio Pellizzari trascritta a Treviso il 12 settembre 1996 ai n. 23632/17059.

#### **3. SERVITU' E VINCOLI**

L'appartamento è soggetto a delle servitù attive o passive venutasi a creare a seguito del frazionamento degli interi edifici e stabilite e poste in essere dalla Legge ( ai sensi dell'art. n° 1117 e seguenti del Codice Civile ).

Inoltre come risulta all'articolo 2 ( possesso, garanzie e provenienza) dell'atto di compravendita del 20/09/2006, Rep. n. 98.515, notaio Acconcia

Oleg di Treviso, trascritto a Treviso il 27/09/2006, RG 48.057, RP 27.243, di cui allegato "F"), risultano in essere :

- nulla osta per l'uso precario della superficie demaniale di cui alla concessione rilasciata dal [REDACTED] in data 06/07/2005 n. 1839 prot. n. 4464/04 registrata a San Donà di Piave il 16/07/2005 al n. 2620 Serie 3 Privati;
- convenzione di lottizzazione di cui all'oggetto ai rogiti del Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene in data 08/08/1996 repertorio n. 62033, registrato a Montebelluna il 21/08/1996 al n. 1806 Pubblici e trascritto nei RR.II. di Treviso in data 12/09/1996 ai nn. 23632/17059:
- servitù di passaggio e della servitù per reti tecnologiche di cui all'atto del 31/07/2006, Rep. n. 97097, notaio Acconcia Oleg di Treviso.

#### **4. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI E RISPONDEZZA ALLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE**

Il fabbricato è stato autorizzato con i seguenti provvedimenti:

- Autorizzazione in data 08/11/2004 prot. n. 9456;
- Permesso di Costruire n. 04/3299 del 17/03/2005;
- Denuncia Inizio Attività n. 5296 del 06/06/2006;
- Certificato agibilità n. 04/3299/A del 05/07/2006

Lo stato di fatto dell'alloggio è conforme alle piante del progetto concessionato.

**N.T.A - COMUNE di CESSALTO**

**Art. 4 DESTINAZIONI D'USO**

1. Il presente P.I. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse.

2. Le destinazioni possono essere limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle singole zone omogenee

3. Si riportano di seguito le destinazioni d'uso per le singole zone: principali definizioni urbanistiche:

- Zone residenziali (ZTO A - B - C1 - C2)

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- o negozi;
- o studi professionali, attività direzionali e commerciali escluse le grandi strutture di vendita;
- o magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- o laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni;
- o autorimesse pubbliche e private;
- o alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- o banche uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;

o cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.;

o lavanderie, barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, elettrauto, gommisti ed affini, odontotecnici, lavoratori artigianali alimentari e di servizio alla casa, ecc.;

o attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;

o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;

Le caratteristiche tipologiche e costruttive non devono contrastare con l'edilizia al contorno.

Sono escluse:

o attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;

o attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe diverse dall'artigianato di servizio;

o depositi all'aperto;

o stalle, scuderie, allevamenti, attività agricole, ecc.;

o nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;

#### **Art. 12 ZONE "C1"**

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone B.

2. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

- ripristino tipologico;
- ristrutturazione;
- demolizione con ricostruzione;
- adeguamento igienico-sanitario.

3. La disciplina urbanistica della zona all'esterno degli ambiti soggetti a S.U.A. valgono i seguenti parametri:

lotto minimo 600 mq

I.F.max 0,30 mq/mq

I.F.min 0,225 mq/mq

R.C. 30 %

H max 8,5 m + piano mansardato

D.F. 10,00 m

R.M. 6,00 m salvaguardando, comunque, la distanza minima D.F.

D.C. 5,00 m oppure a confine

D.S. 5,00 m per strade di larghezza inferiore a m 7,00

7,50 m per strade di larghezza maggiore a m 7,00

5. OMISSIS

6. Relativamente agli edifici esistenti sono consentiti i seguenti ampliamenti:

- ampliamento anche staccato della S.n.p esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria;
- ampliamento del 20% della S.n.p., nel caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento superasse il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,50 mq/mq.

## **5. DESCRIZIONE DEI BENI**

Si tratta di un appartamento residenziale al piano secondo, con annessi garage e ripostiglio al piano terra, in un complesso residenziale denominato "Residence il Campanile", sito in comune di Cessalto (TV), località Santa Maria di Campagna, in via Leonardo Da Vinci n° 5 int.4, in una zona centrale della frazione ed edificato nel 2006.

L'accesso è permesso tramite un ingresso e un vano scala comune che serve 4 alloggi (2 per piano).

L'alloggio è composto da una zona-giorno (foto 9 e 10 Allegato "A"), una camera matrimoniale (foto 11 Allegato "A"), una camera singola (foto 12 Allegato "A"), e un bagno (foto 13 Allegato "A") il tutto servito da un disimpegno.

Dalla zona-giorno si accede ad un terrazzino esterno sul lato nord (foto 14 Allegato "A"), e così anche dalla camera matrimoniale sul lato sud (foto 15 Allegato "A") dove è situata anche la caldaia (foto 17 Allegato "A").

L'accesso pedonale si trova sul lato sud (foto 1 Allegato "A") mentre l'accesso carraio si trova lungo il confine ovest (foto 3 Allegato "A").

Sulla destra, subito dopo l'ingresso carraio, si trovano 2 parcheggi, uno dei quali (quello a ridosso del fabbricato) è concesso ad uso esclusivo

all'alloggio in questione sub 7 (foto 16 Allegato "A" e Allegato "H" del Regolamento condominiale).

Dall'ingresso al piano terra si accede tramite un corridoio (foto 5 Allegato "A") al garage (foto 6 Allegato "A") e al ripostiglio (foto 7 Allegato "A"); tramite il vano scala (foto 8 Allegato "A") si accede infine all'appartamento al piano secondo. La (foto 2 Allegato "A") e la (foto 4 Allegato "A") inoltre fanno vedere dall'esterno l'alloggio rispettivamente ai lati sud e nord.

Le finiture sono ordinarie :

tutti i pavimenti della zona giorno e della zona notte sono in gres porcellanato, i serramenti in legno con vetrocamera e scuri in legno, impianto idrotermicosanitario ed elettrico sono di qualità buona, il riscaldamento a termosifoni ed è presente la predisposizione per l'impianto di condizionamento.

Da notare che il portoncino d'ingresso all'alloggio presenta degli evidenti segni di tentativo di scasso.

Il garage ed il ripostiglio sono pavimentati in gres; il portone basculante del garage è in metallo come anche le porte interne.

#### **6. DIVISIBILITÀ DEI BENI**

Il bene non è divisibile.

#### **7. STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Attualmente il bene è libero e gli esecutati risultano irreperibili.

#### **8. SITUAZIONE CONTABILE DELL'ESECUTATA NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO**

Da accertamenti effettuati con l'amministratore del condominio, alla data 28/10/2015 sussistono debiti verso il condominio per rate corrispondenti all'esercizio ordinario per € 1.738,12.

L'importo delle spese ordinarie relative all'appartamento sono quantificate in circa 290,00 €/anno, comprensive di oneri di amministrazione, assicurazione e gestione ordinaria.

Non sono state deliberate spese per manutenzioni straordinarie.

#### **9. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI**

Il procedimento seguito è la stima sintetica. Tenendo conto di altre compravendite di beni simili a quello in oggetto, e considerando le aggiunte e le detrazioni in base all'età e alle altre caratteristiche intrinseche (età, materiali da costruzione finiture, manutenzione) ed estrinseche (ubicazione del fabbricato e dotazione di servizi dell'area, zona urbanistica attuale e potenziale,

viabilità, ecc.) si stima che il valore in euro a metro quadro per l'appartamento sia pari a 1.150 €/mq, e per il garage pari a 600 €/mq.

Il calcolo delle superfici commerciali lorde ha riportato il seguente risultato:

alloggio circa 65 mq,  
ripostiglio circa 9 mq,  
terrazze circa 15 mq,  
garage circa 22 mq.

Si considera per le terrazze un coefficiente correttivo pari a 0,3 e per il ripostiglio pari a 0,25.

Quindi:

$65 \text{ mq} + (0,3 \times 15 \text{ mq}) + (0,25 \times 9 \text{ mq}) = 72 \text{ mq}$ .  
(valore arrotondato).

Il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima risulta pertanto:

72 mq. x 1.150 €/mq. =	€.	82.800,00
22 mq. X 600 €/mq. =	€.	13.200,00
		<hr/>
VALORE	€.	96.000,00

A DEDURRE :

I debiti verso il condominio per rate corrispondenti all'esercizio ordinario per €. 1.738,12.

Valore fabbricato	€.	96.000,00 -
Debito spese condominiali	€.	1.738,12 =
		<hr/>
TOTALE	€.	94.261,88

(euro novantaquattromiladuecentosessantauno/88).

Considerando che il mercato immobiliare si trova in una situazione negativa e il tipo di vendita è forzata, si potrebbe considerare una riduzione del 5% che ne diminuirebbe il valore a €. 89.548,79.

**Valore di vendita forzato come base d'asta dell'immobile, arrotondato, è pari a :**

**90.000,00 €.** ( novantamila euro ).

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Mareno di Piave, 30/10/2015

il C.T.U.

Geom. Zava Matteo

## **10. ALLEGATI**

Si allega:

- A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- B - FOTO SATELLITARE E DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- C - VISURE CATASTALE E ISPEZIONI IPOTECARIE
- D - COPIA CONCESSIONI EDILIZIE E AGIBILITA'
- E - ESTRATTO PRG ED ESTRATTO NORME ATTUAZIONE PRG
- F - COPIA ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA
- G - CERTIFICATO NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 COMMA 2 CPC
- H - TABELLE MILLESIMALI, REGOLAMENTO CONDOMINIALE  
E SITUAZIONE ECONOMICA.

Identificativi Catastali:

Sezione: C  
Foglio: 3  
Particella: 836  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Callegher Marco

Iscritto all'albo:  
Periti Edili

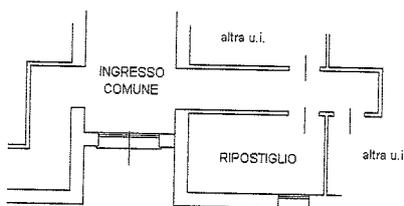
Prov. Venezia

N. 1991

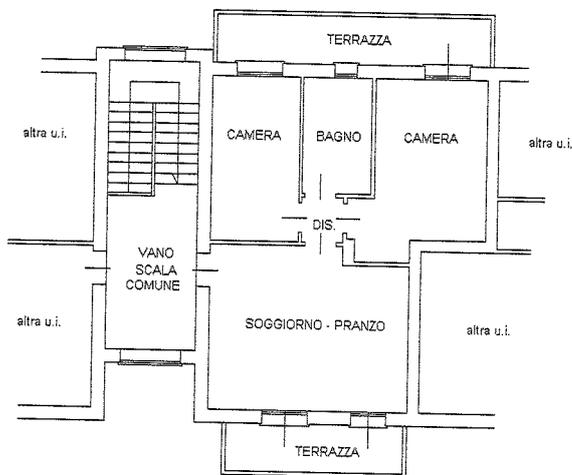
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA h=240 cm



PIANO SECONDO h=270 cm



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

Dichiarazione protocollo n° TV0170155 del 28/06/2006  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cessalto

Via Leonardo Da Vinci

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 3

Particella: 836

Subalterno: 14

Compilata da:  
Callegher Marco

Iscritto all'albo:  
Periti Edili

Prov. Venezia

N. 1991

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA h=240 cm

