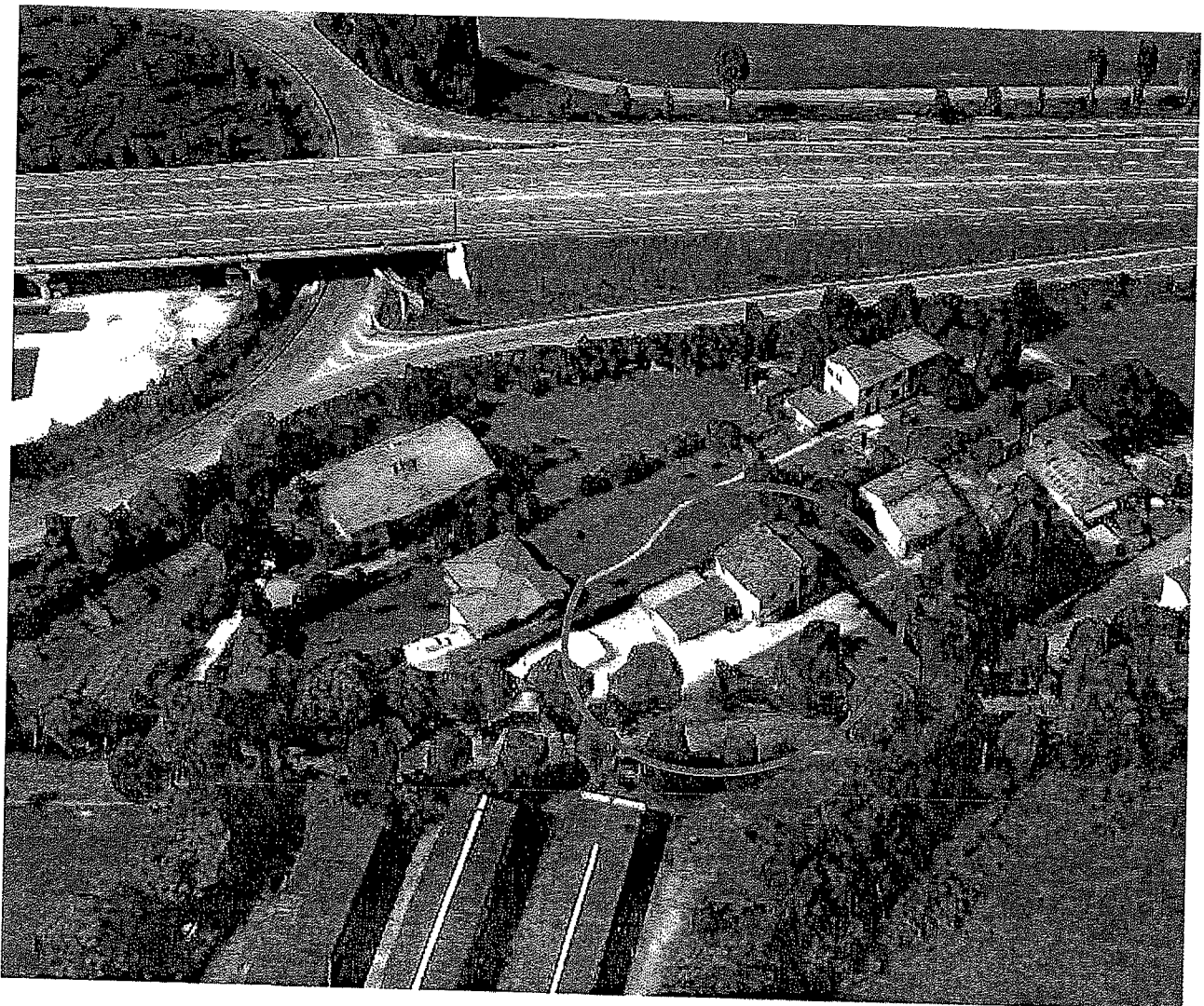


**TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO
SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 131/2011 R.G.E.
PROMOSSA CONTRO** [REDACTED]

**PERIZIA DI STIMA DI FABBRICATO RESIDENZIALE
IN TREVISO, VIA PASTEUR N. 48**



Ezio Zandomeneghi MCIQB MRICS – Architecture & Valuation
Viale Nino Bixio, 69 – 31100 Treviso – Italy E-Mail: studiozandomeneghi@libero.it Tel. + 39 (0) 422-410945



TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO
SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. G.E. 131/2011 PROMOSSA DA
RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. CONTRO [REDACTED]

[REDACTED]
GIUDICE ESECUTANTE DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA

-----O-----

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEL FABBRICATO
RESIDENZIALE OGGETTO DI ESECUZIONE IN COMUNE DI TREVISO
- VIA PASTEUR N. 48.

-----O-----

PREMESSA:

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Signor G.D. Dr.ssa
Alessandra Burra di eseguire perizia di stima dei beni
immobili di proprietà della ditta esecutata, il
sottoscritto Geom. Ezio Zandomeneghi, con studio tecnico
in Fontane di Villorba, Via Giavera n. 11, ha esperito
tutte le operazioni necessarie all'espletamento
ell'incarico affidato così come da quesito assegnato che
omette di riportare in quanto 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 MCIQB MRICS

ARCHITECTURE & VALUATION

Via Glavera, 11
31020 VILLORBA - ITALY

E Mail: studiozandomeneghi@gmail.com
PEC: ezio.zandomeneghi@geopec.it
Mobile +39 335533249

PER LA PIENA PROPRIETA' DI 1/2 CIASCUNO SPETTANTE AI
SIGNORI [REDACTED]

Catasto dei fabbricati - Comune di Treviso, Cod. L407,
Sezione I, Foglio 3,

- particella 514 sub 1, Vicolo Louis Pasteur, area urbana di mq 971 (planimetria allegato 1);
- particella 514 sub 2, Vicolo Louis Pasteur Piani: T-1, Categoria A/3, classe 3, Vani 10, Rendita Euro 748,86 (planimetria allegato 2).

Le particelle sopradescritto corrispondono alle schede 5815 e 5816 del 20.03.1989 citate nell'atto di pignoramento immobiliare.

CONFINI

Il bene immobile confina a nord-est con il mappale 520, a sud sud-est con i mappali 1299, 898, e 854 e a nord-ovest con i mappali 1273 e 518 (estratto di mappa allegato 3).

Salvo altri o diversi

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla ditta eseguita a mezzo di atto di compravendita in data 03/06/1999, rep. n. 2354 del Notaio Dott. Oleg Nicola Acconcia di Treviso, ivi registrato il 15.06.1999 al n. 4201 Pubblici e trascritto l'08.06.1999 ai n.ri 20043/13147 (atto di compravendita allegato 4).

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare a due piani fuori terra insistente su un lotto di terreno della superficie fondiaria di mq 1.185 ed ubicato in periferia del Comune di Treviso, Vicolo L. Pasteur n. 48 (documentazione fotografica allegato 5) .

Il piano terra è composto da ingresso di mq 7,41, soggiorno-pranzo di mq 30,00, cucina di mq 23,20, n. 3 bagni rispettivamente di mq 5,14, mq 4,17 e mq 2,78, magazzino di mq 40,00, altro magazzino in lamiera di mq 26,90 e porticato di mq 3,00 (pianta allegato 6).

Il piano primo è formato da n. 4 camere aventi una rispettivamente una superficie di mq 18,80, mq 16,65, mq 12,35 e mq 14,90, bagno in ammezzato di mq 4,15, ripostiglio di mq 5,95, disimpegno di mq 6,40 e terrazza di mq 4,10 (pianta allegato 7).

La struttura del corpo principale è risalente al 1956 con pareti muratura ordinaria e solai Varese.

I pavimenti sono in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in marmette risalenti all'originaria costruzione; i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.

Le finestre sono in parte quelle originarie con vetro semplice ed in parte in PVC, le persiane e gli oscuri sono in PVC.

L'immobile è dotato dei necessari impianti quali quello

elettrico sottotraccia, quello di riscaldamento composto da caldaia a gas e radiatori in acciaio, quello idrico, telefonico e televisivo.

E' in buone condizioni data l'età della costruzione.

La superficie commerciale lorda, calcolata secondo la norma UNI 10750 ritenuta dallo scrivente quella più adatta al caso di specie ed ancora utilizzabile in quanto la norma UNI EN 15733, che ha sostituito la suddetta UNI 10750, non fissa alcun parametro di calcolo, è di mq 290,60.

PREVISIONI DI P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Treviso (Estratto allegati 8/1 e 8/2) classifica la zona in cui insiste l'immobile oggetto di stima "ZTO B - SOTTOZONA B.3/3"

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

a)residenziale;

b)ricettiva;

c)commerciale;

d)produttiva limitatamente a laboratorio artigiano a condizione che non arrechi disturbo alla residenza;

I parametri urbanistici ed edilizi fissati sono i seguenti:

- I (indice di cubatura): 1 mc/mq;

- DC min 5,00 ml;

- DS min 5,00 ml;
- Df min 10,00 ml;
- H max: 7 ml.

Da quanto sopra vi sarebbe la possibilità teorica di un ampliamento pari a mc 320; in realtà il Comune di Treviso, a seguito della presentazione di un progetto per ampliamento (Permesso di costruire però non ritirato) ne ha concessi mc 94,95 (allegata richiesta integrazione documentazione e pagamento oneri di urbanizzazione allegato 9).

Del valore di tale ulteriore esigua potenzialità edificatoria sarà tenuto conto, inglobandolo, nella successiva stima del fabbricato residenziale esistente.

LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

Dall'indagine effettuata presso il Comune di Treviso con accesso atti è emersa la sola esistenza del Condono Edilizio 8786-86/spec. 1168 del 18/05/1993 (allegato 10).

Il mancato reperimento in Comune di Treviso degli ulteriori documenti autorizzativi la costruzione originaria ed il successivo ampliamento può essere dipeso dal fatto dell'abbandono da parte dei Signori Priore e Neglia del progetto di ampliamento Spec n. 444/06/AE - Prot. n. 24782 del 30.03.2006 il cui fascicolo, probabilmente nel corso dell'annullamento per

mancanza di completamento con pagamento oneri e ritiro del Permesso di costruire, non è stato correttamente registrato e riposto in archivio.

Dell'esistenza della succitata richiesta di Permesso di Costruire lo scrivente è venuto a conoscenza dall'esecutata Signora [REDACTED] la quale ha fornito parte di documentazione in visione con il nominativo del professionista incaricato il quale ha comunicato che la legittimità di gran parte dell'immobile era già stata verificata dal Comune di Treviso nel corso dell'istruttoria del suddetto progetto di ampliamento presentato Spec. n. 444/06/AE, legittimità risultante dalle seguenti Concessioni Edilizie (fornite allo scrivente solo in data 03.11.2015 dal suddetto professionista) rilasciate dal Comune di Treviso:

- Fabbricato principale la C.E.N. 13/41-56 (allegato 11).
- Ampliamento C.E.N. 30/38-60 (allegato 12);
- Sanatoria n. 8786-86/Spec. 1168 del 18/05/1993.

Dalla verifica effettuata, l'immobile è stato realizzato in parziale difformità (corpo originario allegato 11) e assenza di documento autorizzativo per demolizione e ristrutturazione con ampliamento della porzione di cui all'allegato 12).

Attualmente lo stato di fatto è quello indicato nelle

piante allegato 13 con indicate le parti in difformità e precisamente in colore giallo quelle demolite o non realizzate ed in colore rosso quelle effettivamente esistenti.

Pertanto, risulta necessario presentare una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, in quanto la porzione ampliata (la porzione adibita a magazzino e bagno) supera la tolleranza prevista dalla norma.

Il costo per tale sanatoria è quantificato dallo scrivente (oneri, diritti e spese tecniche comprese, comprensive di variazione catastale) in € 6.000,00 oltre ad accessori di Legge così per complessivi arrotondati € 7.500,00.

Del costo di tale sanatoria viene tenuto conto, detraendolo, nella successiva valutazione dei beni.

ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

In base alla nuova normativa, non essendo stato effettuato il controllo di efficienza energetica dell'impianto termico da parte di un tecnico con la compilazione del relativo rapporto e la trasmissione dello stesso al catasto regionale degli impianti termici, non sarà possibile rilasciare la nuova APE.

Pertanto è necessario provvedere al succitato incombente prima della compilazione dell'APE stessa.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per comodità lo scrivente riporta quanto contenuto nel CERTIFICATO NOTARILE, a firma del Notaio Dr. Pietro Pellizzari, allegato al fascicolo dell'Esecuzione precisando che dalla verifica effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso per il periodo dal 8 Giugno 2011 (data di detto certificato) a data corrente non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni.

Riporta comunque l'esistenza delle seguenti:

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE:

- Trascrizione 03/03/2011 ai n.ri 7411/4821, in forza di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno dei beni oggetto di stima.

ISCRIZIONI A CARICO

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria in data 08.06.1999 ai n.ri 20044/4144 a favore di [REDACTED] per Lire 500.000.000 e a carico di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.
- Iscrizione di Ipoteca Legale in data 13.06.2003 ai n.ri 23666/5454, a favore di [REDACTED] per la somma di € 17.195,32 e a carico di [REDACTED] per la propria quota di 1/2.

- Iscrizione di Ipoteca Legale in data 13.02.2007 ai n.ri 7124/1714, a favore di [REDACTED] per la somma di € 3.792,98 e a carico di [REDACTED] per la propria quota di 1/2 del bene planimetria 5816/89.
- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 08.05.2008 ai n.ri 17761/3944, a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.
- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 11.09.2009 ai n.ri 34431/7733 per € 12.100,00, a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

Dalla verifica effettuata, dalla data di rilascio della certificazione notarile a data corrente non sono state reperite altre note oltre a quelle summenzionate.

SERVITU'

La proprietà non è gravata da servitù.

VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI

LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Non vi è la necessità di procedere ad una sua divisione.

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 quindi le dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali compravendite in zona di immobili simili per caratteristiche tipologiche, peraltro non reperendone alcuna recente, considerata l'attuale stagnante situazione del mercato per tale tipologia di immobili, la vetustà, la peculiarità e lo stato di conservazione del bene, la classe energetica che lo scrivente ritiene essere F in base all'epoca di costruzione del fabbricato (salvo diverso risultato in sede di effettiva

ufficiale determinazione), la possibile destinazione d'uso e l'ubicazione, il tempo necessario con presa di pieno possesso del bene, la mancanza di garanzie, la necessità di procedere ad una sanatoria edilizia ed ogni altro influente elemento, lo scrivente stima il bene come segue:

- Superficie commerciale mq 290,60 x € 1.000,00 al mq.

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA ARROTONDATO € 291.000,00

(Diconsi Euro duecentonovantunomila/00).

Villorba, 03.11.2015

Il Perito

Geom. Ezio Zandomeneghi



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ezio Zandomeneghi".

ALLEGATI:

- 1) e 2) Planimetrie catastali
- 3) Estratto di mappa
- 4) Atto di compravendita
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Pianta piano terra
- 7) Pianta piano primo
- 8) Estratto di P.R.G. vigente
- 9) Richiesta del Comune di pagamento oneri progetto abbandonato
- 10) Concessione in sanatoria del 18.05.1993

11)Progetto anno 1956

12)Progetto anno 1960

13)Piante con indicazione delle difformità

MODULARIO
F. fig. rand. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

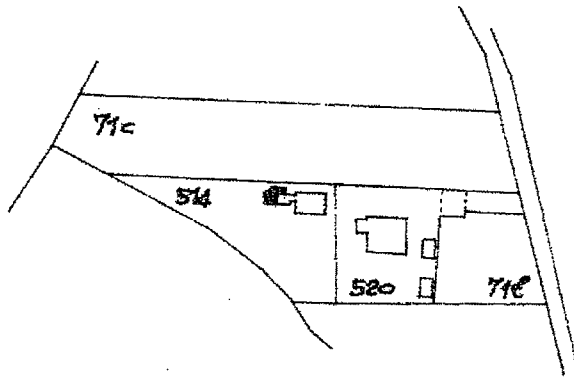
MOD. BN (CEI)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di TREVISO via L. PASTEUR civ. 48

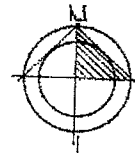
SUPERFICE COPERTA mq 232
SUPERFICE SCOPERTA mq 971
SUPERFICE TOTALE mq 1203

ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:2000
COMUNE DI TREVISO
FOGLIO 47 (EX I/5)
M. n. 514



089
5815A

ORIENTAMENTO

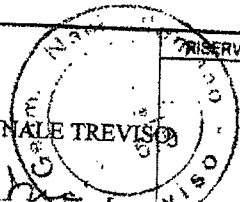


SCALA DI 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2015 - Comune di TREVISO (L.407) - < Sezione Urbana: 3 Particella: 514 - Subalterno 1 >
FOGLIO 47 (EX I/5) M. n. 514

Dichiarazione di N.C.
Ultima Pendenza di Valutazione
Data presentazione: 20/03/1989 - Data: 22/07/2015 - n. TV0175371 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Foglio: 47 (EX I/5) - M. n. 514 sub. 1

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
NANI ROMANO
data 9/2/1989 Firma ROMANO NANI



5815A

Data presentazione: 20/03/1989 - Data: 22/07/2015 - n. TV0175372 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO

MODULARIO
F. rig. rend. 487

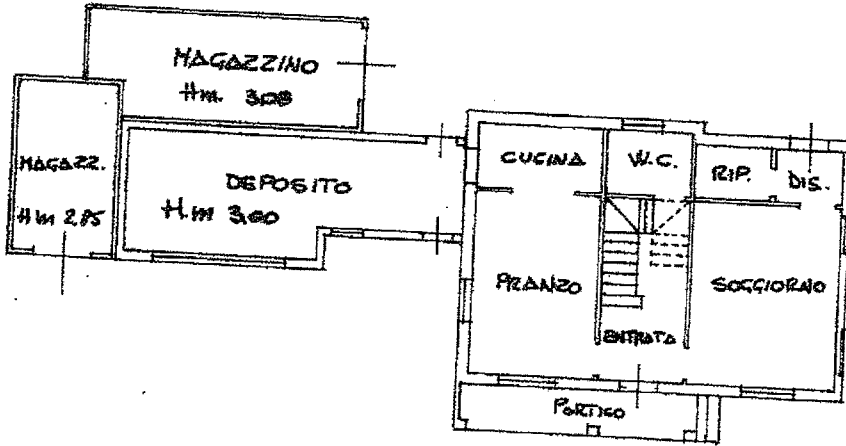


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

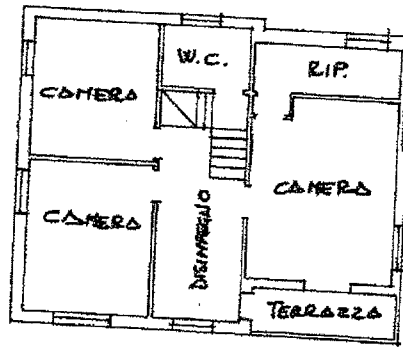
MOD. BN (CEL)

LIRE
250

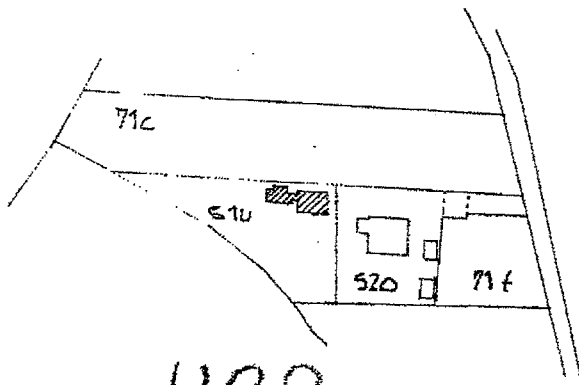
Planimetria di u.i.u. in Comune di TREVISO via via L. PASTEUR civ. 48



PIANO TERRA
Hm. 3.00

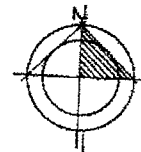


PIANO PRIMO
Hm. 3.00



ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:2000
COMUNE DI TREVISO
FG. 49 (EX I/3)
M.M. 514

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

U89
5816A

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 22/07/2015 - Comune di TREVISO (L407) - < Sezione Urbana: 1 Foglio: 3 Particella: 514 - Subalterno 2 >
VIA LOLO LUIGI PASTEUR n. 48 piano: 1-1;

Dichiarazione di N.C.
Uti. Proprietà
Uti. Pubbliche Variazioni
Data presentazione: 20/03/1989 - Data: 22/07/2015 - n. TV0175372 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO
Tot. Fogli: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - n. 514 sub. 1

Compilata dal GEOMETRA
(titolo, cognome o nome)
NANI ROMANO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 20/03/1989 - Data: 22/07/2015 - n. TV0175372 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO
Tot. Fogli: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - n. 514 sub. 1
Data: 9/2/2009 Firma: [signature]

5816