

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO  
SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.138/2012 R.G.E.  
GIUDICE ESECUTANTE DOTT.SSA FRANCESCA VORTALI**

-----O-----

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI UN APPARTAMENTO E  
RELATIVO GARAGE OGGETTO DI ESECUZIONE, FACENTE  
PARTE DEL CONDOMINIO "RESIDENCE LA PIAVESELLA", IN  
COMUNE DI TREVISO - STRADA S. PELAIO N. 6 - PIANI  
TERRA E SECONDO, LOTTO UNICO - PIENA PROPRIETA'.**

-----O-----

**PREMESSA:**

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Signor G.E. Dott.ssa Francesca Vortali di eseguire perizia di stima dei beni immobili di proprietà degli esecutati, 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**

**UBICAZIONE AD ACCESSIBILITA' DEL BENE (ESTRATTO DI  
MAPPA ALLEGATO 1, IMMAGINE SATELLITARE ALLEGATO 2)**

La proprietà immobiliare è ubicata nel Comune di Treviso, Strada San Pelaio n. 6, con accesso diretto da tale strada.



EZIO ZANDOMENEGHI MCIQB MRICS

ARCHITECTURE & VALUATION

Via Giavera, 11  
31020 VILLORBA - ITALY

E Mail: [studiozandomeneghi@gmail.com](mailto:studiozandomeneghi@gmail.com)  
Tel. +39 (0)4221748076  
Mobile +39 335533249

### **DESCRIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Agenzia del Territorio di Treviso

Catasto dei fabbricati – Comune di Treviso, Cod. L407, Sezione C, Foglio 5,

- particella 75 sub 27, Via San Pelaio, Piano: 2, cat. A/2, classe 4, vani 4,5, Rendita Euro 499,67 (planimetria allegato 3);
- particella 75 sub 13, Via San Pelaio, piano: T, cat. C/6, classe 7, Sup. cat. Mq 17, Rendita Euro 96,58 (planimetria allegato 4).
- particella 75 sub 17, Via San Pelaio, piano: T, cat. C/6, classe 1, Sup. cat. Mq 14, Rendita Euro 30,37 (planimetria allegato 5).

Per comodità di lettura Riporto anche in tale paragrafo quanto indicato nel successivo paragrafo "PROVENIENZA"

Nell'acquisto risulta compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio e precisamente il mapp. N. 75 sub 24 – vano scala (comune ai sub 25, 26, 27 e 28), il mappale 75 sub 9 – area scoperta (comune a tutte le unità), il mappale 75 sub 11 – area scoperta (comune ai sub 25, 26, 27 e 28).

Le quote di comproprietà spettanti sono le seguenti:

- alloggio mapp. n. sub 27: 224,12‰;
- garage mapp. n. 75 sub 13: 10,69‰;
- posto auto mapp. n. 75 sub 17: 4,72‰.

**CONFINI (Estratto di mappa allegato 1 e elaborato**

**planimetrico allegato 6)**

L'appartamento mappale 75 sub 27 confina con prospetto su tre lati e ad est con vano scala sub 24 e sub 28; il garage mappale 75 sub 13 confina a nord con il sub 9, ad est con il sub 14, a sud con il sub 23 e ad ovest con il sub 12; il posto auto mappale 75 sub 17 confina su tre lati con il sub 9 e a sud con il sub 18.

(Estratto di mappa allegato 1).

Salvo altri o diversi.

**SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Le unità subastate non risultano gravate da servitù.

**PROVENIENZA**

I beni sono pervenuti all'esecutato, per l'intero, in forza di atto di compravendita in data 7 maggio 2007, rep. N. 61653 – raccolta n. 25559 del Notaio dott. Francesco Candido Baravelli di Treviso, ivi registrato il 9 maggio 2007 al n. 6965 Serie 1T e Trascritto a Treviso il 10 maggio 2007 ai n.ri 22319/12678.

Nell'acquisto risulta compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio e precisamente il mapp. N. 75 sub 24 – vano scala (comune ai sub 25, 26, 27 e 28), il mappale 75 sub 9 – area scoperta (comune a tutte le unità), il mappale 75 sub 11 – area scoperta (comune ai sub 25, 26, 27 e 28).

Le quote di comproprietà spettanti sono le seguenti (tabella millesimale allegato 7):

- alloggio mapp. n. sub 27 224,12‰;
- garage mapp. n. 75 sub 13 10,69‰;

- posto auto mapp. n. 75 sub 17 4,72‰.

Copia dell'atto viene depositata non unita in allegato alla presente perizia ma contestualmente ad essa.

**DESCRIZIONE DEL BENE (documentazione fotografica allegato 8 e piante allegato 9 e 10)**

Trattasi di appartamento al piano secondo, garage al piano terra e posto auto scoperto, porzioni di un condominio a tre piani fuori terra denominato "Residence Alla Piavesella" di 6 unità abitative, dotato di ascensore ed eretto su di un lotto di mq. 1715 ubicato in Strada San Pelaio, a circa 1 km dal centro storico di Treviso.

L'appartamento (pianta allegato 9) è composto da ingresso-soggiorno-pranzo della superficie netta di calpestio mq 27,60, cucinino di mq. 6,86, camera matrimoniale di mq 15,40, camera da mq. 11,90, bagno di circa mq. 5,60, altro bagno di mq. 3,90, disimpegno di mq. 3,10 e tre terrazze di complessivi mq. 23,50.

La struttura dell'intero edificio è di tipo tradizionale, parte in muratura e parte in C.A.; le pareti esterne sono in muratura portante a doppio tavolato, esterno da cm. 12 ed interno da cm. 20 separati da intercapedine con isolamento.

Le fondazioni sono a platea in C.A., i solai di piano in laterocemento tipo Bausta ed il solaio di copertura, di tipo ventilato, è composto da travature curve e tavolato.

Il grado di finitura è buono con pavimenti in plancia di rovere sbiancato e ceramica nei bagni, rivestimenti in mosaico, infissi esterni a monoblocco con finestre e portefinestra il legno

verniciato con vetrocamera e oscuri in legno anch'esso verniciato; le porte sono tamburate in legno laccato bianco.

L'impianto termico è del tipo a pavimento con caldaia a gas metano di cui, non essendo stato sottoposto in visione il libretto, ritiene necessario il controllo fumi e denuncia finalizzata all'ottenimento del codice catasto regionale (necessario per l'APE); l'impianto elettrico è completo e a norma.

Il garage (pianta allegato 10), della superficie di mq. 17,80, ha pareti intonacate e basculante motorizzato in lamiera preverniciata.

Nel complesso la proprietà è in buone condizioni.

La superficie commerciale, calcolata sulla base della norma UNI 10750, sostituita dalla Norma UNI EN 15733, ma che di fatto non ha modificato la norma precedente, è di arrotondati mq. 90,00 per quanto attiene all'appartamento, mq. 5,88 per le terrazze e mq. 13,11 per il garage e posto auto.

La superficie commerciale complessiva arrotondata è pertanto quantificata in mq. 109,00.

#### **PREVISIONI URBANISTICHE**

Il condominio è inserito nel Piano Regolatore Generale nell'ambito della "Z.T.O. B.3/4" con indice di edificabilità pari a 1 mc./mq..

Dall'analisi del progetto risultano edificati mc. 1.719, quantità equivalente alla superficie del lotto.

Pertanto, non risulta possibile, all'attualità, alcun ampliamento.

#### **LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI (CONFORMITA' EDILIZIA)**

L'intero edificio è stato realizzato a seguito del rilascio da parte del Comune di Treviso del Permesso di Costruire spec. N. 670/04/AE del 29/09/2004 (allegato 11).

Il 26/04/2005 il Comune rilasciava il Permesso di Costruire in variante Spec. n. 1658/04/AE (Allegato 12).

In data 9.12.2006 veniva presentata la Denuncia di Inizio Attività (allegato 13).

Il 16.03.2007 veniva presentata richiesta di Agibilità protocollata il 21.03.2007 con il n. 25829 (allegato 14).

Dalla verifica effettuata è emersa una difformità relativa alla chiusura dell'angolo cottura e l'aperura di una porta. Tale difformità viene indicata nella planimetria allegato 15 .

Va precisato che il locale cottura, così come realizzato, non ha la superficie minima prevista dal regolamento edilizio ed è necessaria, pertanto, alla rimozione del muretto con sovrastante vetrata di separazione con il soggiorno.

L'intervento, di fatto, comporta il ritorno al progetto assentito.

Il costo è quantificato in € 1.500,00 del quale viene tenuto conto in sede di determinazione del valore di stima.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla lettura del certificato storico allegato al fascicolo dell'esecuzione è emersa l'esistenza dei seguenti pesi:

##### **TRASCRIZIONI A CARICO**

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 28/02/2012 ai n.ri 6188/4690 derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore

di Nalin Nicoletta, C.F. NLN NLT 59R50 L407E.

La trascrizione colpisce i mappali n. 75 sub 27, n. 75 sub 13, n. 75 sub 17 e n. 75 sub 11.

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

- 1) Iscrizione di ipoteca volontaria in data 10.05.2007 n.ri 22320/6020, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.a. con sede in Padova, C.F. 02089931204 per € 600.000,00 di cui capitale € 300.000,00.
- 1) Iscrizione di ipoteca legale in data 06.07.2006 ai n.ri 37685/9632, ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 modificato del d.lgs. 46/99 e dal d.lgl. 193/01, a favore di Uniriscossioni S.P.A. Spa per € 5.919,04.
- 2) Iscrizione di ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, in data 05.03.2012 ai n.ri 6635/909, a favore di [REDACTED] per la somma di € 6.000,00 di cui capitale € 3.001,37

Dall'ispezione effettuata per il periodo 08.10.2012 - data corrente non sono emerse ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'immobile oggetto di stima.

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

#### **ACCERTAMENTO SU EVENTUALI PENDENZE RELATIVE**

### **ALLE SPESE CONDOMINIALI**

La proprietà risulta gravata dalla succitata iscrizione 2) ma, da informazioni assunte, attualmente il condominio risulta privo di Amministratore.

Non è dato pertanto sapere se vi sia una qualche situazione debitoria da parte dell'esecutato nei confronti del Condominio relativamente agli ultimi due anni.

### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

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

### **CRITERI E VALORE 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.



Dalle dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali recenti compravendite di immobili simili per località, tipologia e condizione, non sono emersi atti recenti utilizzabili.

Vi sono all'oggi due soli immobili in vendita di pari superficie e zona, di cui il primo realizzato nel 2008 (mq. 98 ad € 1.650 a mq. su condominio di 8 alloggi) ed il secondo di nuova costruzione, con agibilità 2016 ed in classe A (mq 125 ad € 2.000 al mq. – condominio a 6 alloggi).

Pertanto, tenuto conto:

- della perdurante grave crisi immobiliare che ha colpito la provincia di Treviso a partire dall'anno 2007, crisi che ha portato ad una quasi totale paralisi del mercato e che non accenna a ridursi significativamente comprimendo verso il basso il valore degli immobili;
  - della data di costruzione dell'immobile oggetto di stima (agibilità marzo 2007);
  - della relativa probabile classe energetica C;
  - del grado di finitura e di conservazione,
- applicando una decurtazione del 15% sui prezzi richiesti, percentuale ritenuta la più probabile e fisiologica in sede di eventuale contrattazione tra venditore e potenziale acquirente, **determina** quale importo unitario medio la somma di € 1.500,00 a mq.

Lo scrivente ritiene però necessario ridurre detto importo di

un ulteriore 10% per la condizione di vendita forzosa, indicando in € 1.350,00 a mq. il più probabile valore di vendita all'asta.

**Pertanto il più probabile valore di vendita forzata del bene risulta il seguente:**

- Superficie commerciale mq 109,00 x € 1.350,00 al mq

VALORE DI STIMA € 147.150,00

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 147.000,00**

**(Diconsi Euro centoquarantasettemila/00).**

**RIEPILOGO**

- La proprietà presenta una difformità distributiva interna riguardante la separazione tra l'angolo cottura ed il soggiorno per mezzo di un muretto e sovrastante vetro; tale separazione dovrà essere rimossa.
- Il condominio è privo di Amministratore ma risulta esserci un'iscrizione di ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, in data 05.03.2012 ai n.ri 6635/909, a favore di Residence alla Piavesella con sede in Treviso, C.F. 94129290261, per la somma di € 6.000,00 di cui capitale € 3.001,37.
- La proprietà è occupata dall'esecutato.
- Non è possibile alcun ampliamento.
- Il valore di stima è di € 147.000,00.

Villorba, 16.03.2017

Il Perito

Geom. Ezio Zandomeneghi



ALLEGATI:

- 1) ESTRATTO DI MAPPA
- 2) IMMAGINE SATELLITARE CON INDICATO IL CONDOMINIO DI CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E' PARTE
- 3) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ALLOGGIO
- 4) PLANIMETRIA CATASTALE DEL GARAGE
- 5) PLANIMETRIA CATASTALE DEL POSTO AUTO SCOPERTO
- 6) ELABORATO PLANIMETRICO
- 7) TABELLA MILLESIMALE
- 8) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 9) PIANTA DELL'APPARTAMENTO APPROVATA
- 10) PIANTA DEL GARAGE APPROVATA
- 11) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 670/04-AE DEL 29.09.2004
- 12) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1658/04-AE DEL 26.04.2005
- 13) DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' PROT. N. 90941 DEL 13.12.2006
- 14) ISTANZA DI AGIBILITA' PROT. N. 25829 DEL 21.03.2007
- 15) PIANTA CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE

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

Dichiarazione protocollo n. TV0349338 del 20/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviso

Strada San Pelaio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 5

Particella: 75

Subalterno: 27

Compilata da:  
Callegari Luca

Iscritto all'albo:  
Geometri

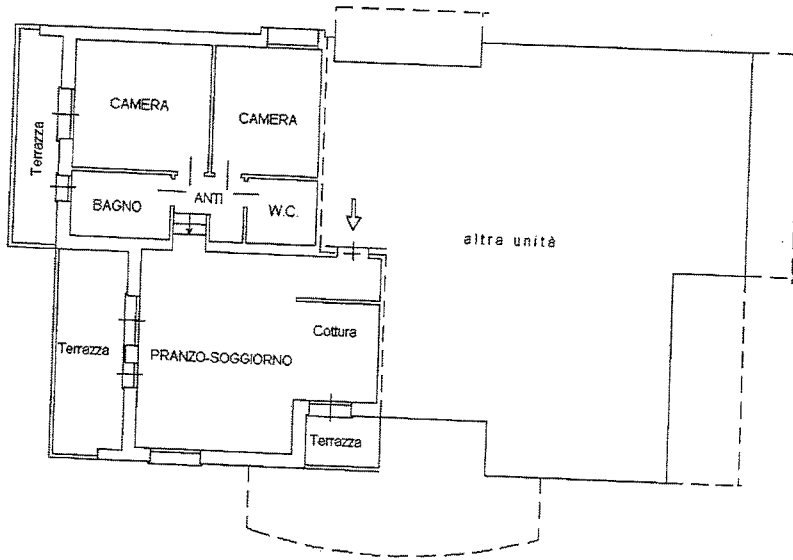
Prov. Treviso

N. 2979

Scheda n. 1

Scala 1:200

**ESEC. IMM. N. 138/2012 R.G.E. - ALLEGATO 3**  
**PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO**



PIANO SECONDO Hm:2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2016 - Comune di TREVISO (L.407) - < Sezione Urbana: C Foglio: 5 Particella: 75 - Subalterno 27 >

Ultima Planimetria in atti

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

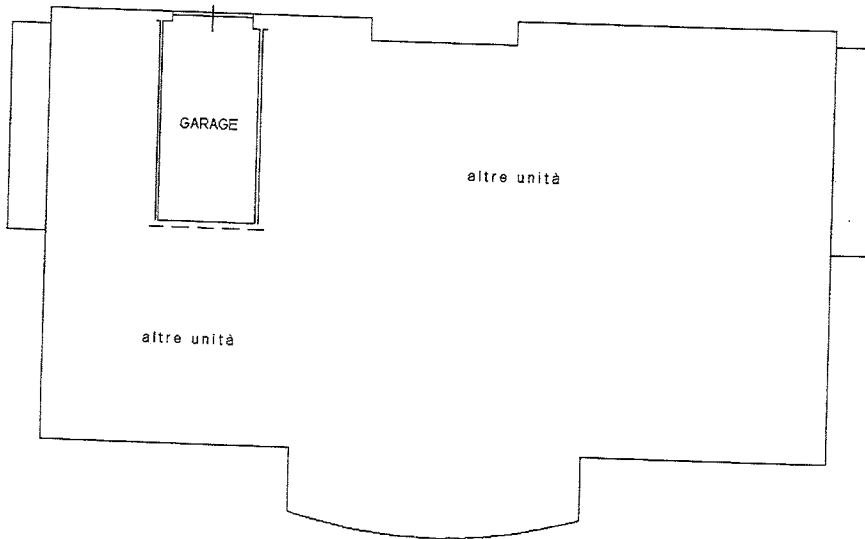
Dichiarazione protocollo n. TV0349338 del 20/12/2006  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviso  
Strada San Pelaio civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione: C  
Foglio: 5  
Particella: 75  
Subalterno: 13

Compilata da:  
Callegari Luca  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso N. 2979

Scheda n. 1 Scala 1:200

**ESEC. IMM. N. 138/2012 R.G.E. - ALLEGATO 4**  
**PLANIMETRIA CATASTALE DEL GARAGE**



PIANO TERRA H:2.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2016 - Comune di TREVISO (L.407) - < Sezione Urbana: C Foglio: 5 Particella: 75 - Subalterno 13 >  
STRADA DI SAN PELAIO SNC piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TV0349338 del 20/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviso

Strada San Pelaio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 5

Particella: 75

Subalterno: 17

Compilata da:  
Callegari Luca

Iscritto all'albo:  
Geometri

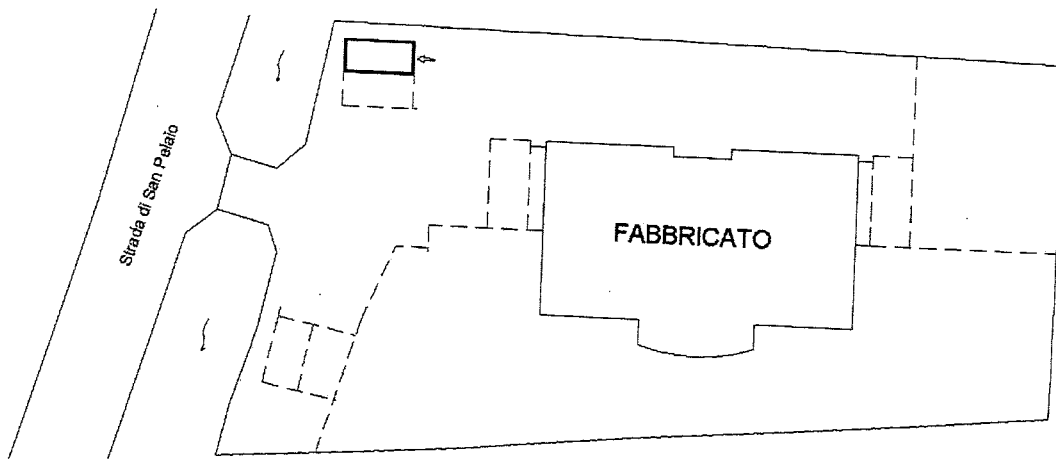
Prov. Treviso

N. 2979

Scheda n. 1

Scala 1:500

**ESEC. IMM. N. 138/2012 R.G.E. - ALLEGATO 5  
PLANIMETRIA CATASTALE DEL POSTO AUTO**



PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 02/12/2016 - Comune di TREVISO(L407) - < Sezione Urbana: C Foglio: 5 Particella: 75 - Subalterno 17 >  
STRADA DI SAN PELAIO SNC piano: T;

Ultima Planimetria in atti

