

studio beniamino zanette architetto

vicolo g. biscaro,3 - treviso - tel 0422 582371 cell 348 7004700 -  
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

## TRIBUNALE DI TREVISO

**Oggetto: Perizia di stima**

**Esecuzione immobiliare n°510/14**

**Promossa da:**

**Intervenuti:**

**Contro:**

### **DUE LOTTI DI VENDITA:**

Lotto 1: Unità immobiliare ad uso ufficio posta al primo piano

Largo di Porta Altinia n. 6 – Treviso

Lotto 2: Villa ad uso abitazione su tre piani fuori terra dotata di dependance e corte scoperta di mq 1890

Via Marco Graziati 14-16 – Quinto di Treviso (Treviso)

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Vortali

Giuramento del C.T.U.: 14.07.2017

Udienza di comparizione delle parti: 07.02.2018



## Indice

---

1.0 <u>Formazione dei lotti</u>	p.5
2.0 <u>LOTTO 1</u>	
2.1 Ubicazione ed accessibilità del bene	p. 5
2.2 Identificazione catastale	p. 5
2.3 Confini del lotto	p. 6
2.4 Servitù attive e passive	p. 6
2.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza	p. 6
2.6 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie	p. 6
2.7 <u>Descrizione generale del lotto e del fabbricato in cui è inserito</u>	
2.7.1 Descrizione del fabbricato	p. 7
2.7.2 Descrizione del lotto	p. 7
2.7.2.1 Ufficio_ finiture ed impianti_	p. 7
2.7.2.2 Parti Comuni	p. 8
2.8 <u>Destinazione urbanistica e conformità</u>	
2.8.1 Estratto di strumento urbanistico vigente	p. 8
2.8.2 Conformità edilizia	p. 8
2.9 <u>Disponibilità dell'immobile</u>	
2.10 <u>Divisibilità</u>	p. 8
2.11 <u>Stima del valore e base d'asta</u>	p. 9
3.0 <u>Elenco allegati</u>	p. 9
4.0 <u>LOTTO 2</u>	p. 11
4.1 Ubicazione ed accessibilità del bene	p. 12
4.2 Identificazione catastale	p. 12
4.3 Confini del lotto	p. 12
4.4 Servitù attive e passive	p. 12
4.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza	p. 13
4.6 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie	p. 13
4.7 <u>Descrizione generale del lotto e del fabbricato in cui è inserito</u>	
4.7.1 Descrizione del fabbricato	p. 13
4.7.2 Descrizione del lotto	p. 14
4.7.2.1 Abitazione _finiture ed impianti_	p. 15
4.7.2.2 Dependance	p. 16
4.7.2.3 Corte scoperta	p. 16

studio beniamino zanette architetto

vicolo g.biscaro,3 – treviso – tel 0422 532371 cell 348 7004700 –  
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

4.8 Destinazione urbanistica e conformità

4.8.1 Estratto di strumento urbanistico vigente	p. 16
4.8.2 Conformità edilizia	p. 17

4.9 Disponibilità dell'immobile

4.10 <u>Divisibilità</u>	p. 17
--------------------------	-------

4.11 <u>Stima del valore e base d'asta</u>	p. 17
--	-------

5.0 <u>Elenco allegati</u>	p. 18
----------------------------	-------

	p. 20
--	-------



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 15.05.2017 la Dott.ssa Francesca Vortali ha nominato lo scrivente arch. Beniamino Zanette, con studio in vicolo G. Biscaro, 3 Treviso, esperto per la redazione della perizia di stima ex. Art. 173 bis disp. Att. c.p.c..

Il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito sono avvenuti il giorno 14.07.2017 innanzi al G.E. dott.ssa Francesca Vortali.

L'udienza per la comparizione delle parti è stata fissata per il giorno 07/02/2018.

I sopralluoghi sono stati effettuati in data 28.09.2017 in presenza del custode Pellizzato di IVG.

Le operazioni di stima si sono svolte senza impedimenti e senza ritardi.

Gli immobili oggetto di stima sono:

- Unità immobiliare ad uso ufficio posta al primo piano, Largo di Porta Altinia n. 6 -Treviso;
- Villa ad uso abitazione posta su tre piani fuori terra, dotata di dependance e corte scoperta di mq 1890, Via Marco Graziati nn. 14-16- Quinto di Treviso (Treviso).



## 1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI

### Due lotti di vendita piena proprietà dell'esecutato

In seguito a considerazioni tecniche ed estimative in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, si ritiene corretto suddividere i beni in 2 lotti:

- LOTTO 1: Unità immobiliare ad uso ufficio posta al primo piano, Largo di Porta Altinia n. 6 -Treviso;
- LOTTO 2: Villa ad uso abitazione posta su tre piani fuori terra, dotata di dependance e corte scoperta di mq 1890, Via Marco Graziati nn. 14-16- Quinto di Treviso (Treviso).

## 2.0 LOTTO 1 UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO POSTA AL PRIMO PIANO, LARGO DI PORTA ALTINIA N. 6 -TREVISO

### 2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile si trova nel Comune di Treviso in Largo di Porta Altinia, strada comunale non molto trafficata. La zona, che si trova in pieno centro, nelle estreme vicinanze della stazione ferroviaria, è ottimamente servita da esercizi commerciali e servizi di prima necessità. Il contorno appare gradevole, tipico del tessuto della porzione di città murata di più recente costruzione. L'accesso pedonale avviene da Largo di Porta Altinia, attraverso il portone comune protetto da un porticato. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite il vano scale comune dotato di ascensore che serve 3 unità per piano.

### 2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Treviso-N.C.E.U. Sez. E Fg.5

- a) **M.N.481 sub.5**, Largo di Porta Altina n. 6, piano 1, **cat. A/10, Cl.4, vani 5,5 RC € 1.562,28**
- b) **Parti comuni**: esistono diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare quali risultano dalle tabelle millesimali allegate sotto la lettera B all'atto del Notaio Luigi di Francia di Treviso in data 26 settembre 1988 rep.n. 198082, registrato a Treviso il 14 ottobre 1988 al n. 4776/v pubblici, ivi trascritto il 29 settembre 1988 ai n.ri 26253/20337, ed in particolare sull'alloggio del custode censito con il MN 481 sub 4.

**In particolare le parti comuni sono:**

- M.N. 481 sub 27\_ b. c. n. c. atrio comune;
- M.N. 481 sub 28\_ b. c. n. c. vano scale;
- M.N. 481 sub 29\_ b. c. n. c. ascensore;
- M.N. 481 sub 34\_ b. c. n. c. locali tecnici.



### 2.3. CONFINI DEL LOTTO

M.N.481 sub 5		
	Nord	M.N.481 sub 56 (altra proprietà)
	Sud	
	Est	
	Ovest	M.N. 481 sub 28 b.c.n.c. (vano scale) M.N. 481 sub 6 (altra proprietà)

### 2.4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto di provenienza non fa riferimento a particolari servitù.

### 2.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Proprietà attuale:

[REDACTED] per la quota di 1/1

di piena proprietà in regime di comunione dei beni in forza di:

- Atto di compravendita in data 20 dicembre 2010 rep. n. 99.568, racc. n. 38.404, Notaio Enrico Fumo di Treviso, registrato a Treviso in data 21 dicembre 2010 al n. 12654/1T, trascritto il 22/12/2010 ai n.ri 46157/28830.

### 2.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il certificato notarile fa riferimento a:

#### Trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale pignoramento immobili: trascrizione del 25/08/2014 ai n.ri 23380/17276 dipendente da atto di pignoramento immobiliare del 11/08/2014 rep. 6683 Ufficiali Giudiziari di Treviso, a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED]



## 2.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

### 2.7.1. Descrizione del fabbricato

L'immobile oggetto di stima è inserito in un fabbricato composto da quattro piani fuori terra ed uno interrato a destinazione mista commerciale, terziario, ricettiva ed abitativa. In totale contiene infatti n. 14 abitazioni, n. 8 uffici e n. 1 albergo. L'edificio, costruito alla fine degli anni 50, si presenta esternamente, anche se datato, in discrete condizioni, con finiture tipiche delle costruzioni dei primi anni Sessanta. Il fabbricato, di forma triangolare, è contornato da strade e su due lati è dotato di porticato.

### 2.7.2. Descrizione del lotto

1. MN 481 sub 5 \_ufficio, sito al piano primo, composto da :
  - Ingresso, n. 2 ripostigli, corridoio, n. 2 uffici, bagno.

La superficie commerciale del lotto è indicata nella tabella sottostante.

DIMENSIONI (Tab.1)			
	SUP. ESTERNA LORDA	RAPP. MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
1. Ufficio P.1	mq. 112,00	1	mq. 112,00
<b>Totale</b>	<b>mq. 112,00</b>		<b>mq. 112,00</b>

#### 2.7.2.1 Ufficio finiture ed impianti

I locali presentano pavimenti in graniglia di marmo, pareti e soffitti intonacati e finiti a tempera, fatto salvo per il bagno, che è dotato di pareti rivestite in ceramica. Alcune pareti degli uffici sono rivestite con carta da parati.

Le porte di tutti i locali sono in legno naturale, gli infissi esterni sono in legno naturale e vetro semplice con sistema di oscuramento a tapparelle in legno. Il riscaldamento, centralizzato, con contatore, presenta elementi radianti a parete in acciaio.

Il bagno è dotato di sanitari in scarso stato di conservazione. Le finiture sono in generale in discreto stato di conservazione. Gli impianti, di cui non si è riusciti ad accertare il funzionamento in quanto le utenze risultavano inattive, appaiono datati e saranno sicuramente da sistemare.

Al momento del sopralluogo i locali erano arredati e dotati di elementi illuminanti.



### **2.7.2.2 Parti Comuni**

Le parti comuni presentano finiture in discreto stato di conservazione, seppur datate. Le pareti sono finite a tempera, le scale e l'atrio sono dotati di pavimenti in marmo.

## **2.8. DESTINAZIONE URBANISTICA -CONFORMITA'**

### **2.8.1. Estratto di strumento urbanistico vigente**

Nel P.R.G. del Comune di Treviso (Tav.13.13.53 scala 1:2000) (vd. allegato 3.2.b), il fabbricato in cui è inserito il lotto in questione è indicato all'interno di una Z.T.O. A.4.2 "Città murata di recente formazione" art. 31 N.T.A., in zona di tutela dei corsi d'acqua di origine risorgiva (art. 23 punto 6 N.T.A.).

Nel Piano di assetto del territorio di Treviso (Tav.05D scala 1:5.000) (vd.all.3.2c), il lotto è inserito all'interno di un "ambito di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale "

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun vincolo.

### **2.8.2. Conformità edilizia**

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Treviso si testimoniano le seguenti pratiche edilizie:

- "Concessione in sanatoria" prot. Gen. n. 15147/86 spec. n. 4207/85 del 12/03/2001:
  - Domanda richiesta in data 28/03/1986;
- "Concessione edilizia" prot. n. 3051 spec. N. 4-26 PF del 11/02/1956 :
  - o Agibilità n.107/59 del 25/05/1959.

Nel corso del sopralluogo peritale sono state rilevate lievi difformità interne rispetto a quanto presente nel progetto concessionato e nelle planimetrie catastali. (vd. All. 3.3 d) Di fatto dette difformità riguardano la variazione di alcune divisioni interne, per esse dovrà essere previsto un aggiornamento catastale. Di questo sarà tenuto conto al momento della determinazione del valore dell'immobile.

## **2.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero.





## Oneri di natura condominiale

Per l'edificio oggetto di questa stima esiste la costituzione di condominio gestito da [REDACTED] [REDACTED] le spese condominiali annue ammontano a circa 2.000,00 euro, compreso il riscaldamento, ed al momento di questa stima esiste un insoluto di 20.871,60 euro.

## 2.10 DIVISIBILITA'

Le caratteristiche distributive dell'immobile oggetto di stima non consentono ulteriore possibilità di suddividere in più lotti la proprietà.

## 2.11 STIMA DEL VALORE E BASE D'ASTA

Dato il quesito di stima, visto quanto sopra descritto ed analizzata la situazione del mercato immobiliare, lo scrivente ha scelto di adottare come criterio di stima il valore di mercato con procedimento diretto. Il valore dell'immobile è stato ricavato dal prodotto tra il valore medio di mercato e la superficie commerciale.

La superficie commerciale è stata ricavata moltiplicando la superficie esterna lorda per il rapporto mercantile.

Il valore parametrico di mercato è desunto dalla valutazione del mercato immobiliare, da sopralluoghi sul posto, da rilievi, dalla posizione dell'immobile, da ricerche telematiche, dallo stato di conservazione del lotto.

Il valore dell'immobile, la cui cifra verosimilmente sarà indicata nella pubblica asta, non può non essere influenzata dall'attuale situazione del mercato immobiliare, compreso da un forte squilibrio tra domanda ed offerta.

## Considerazioni estimative

L'edificio è inserito nel centro del Comune di Treviso, vicino alla stazione ferroviaria ed ai collegamenti stradali principali. L'intorno appare di gradevole aspetto, ottima la dotazione di esercizi commerciali e servizi di prima necessità, tuttavia il fabbricato, edificato alla fine degli anni Cinquanta, evidenzia forti carenze con particolare riferimento agli impianti, ai serramenti esterni ed alle misure minime necessarie al contenimento energetico.

Gli elementi incrementali del valore sono:

- Le discrete condizioni strutturali dell'edificio;
- La posizione centrale;



- La prossimità ai collegamenti viari principali ed alla stazione ferroviaria.

Gli elementi detrattivi riguardano:

- La vetustà dell'edificio e la conseguente necessità di apportare radicali opere di manutenzione straordinaria;
- L'assenza di posto auto o garage;
- La necessità di aggiornamento catastale.

I riferimenti sopracitati portano ad assumere quale valore unitario, che sarà applicato alla superficie commerciale del lotto ( vd.Tab.1), €/mq 1.250 (milleduecentocinquanta/00).

Per tanto il valore dell'immobile stimato risulta:

valore immobile:		mq 112,00 x € /mq 1.250,00 =	€ 140.000,00
Detrazioni:	aggiornamento catastale		- € 1.800,00
		totale	€ 138.200,00
			<b>Arrotondato a € 138.000,00</b>

Il prezzo a base d'asta s'intende compreso della detrazione derivata dalla vendita forzata.

**Prezzo base d'asta del lotto in oggetto: € 138.000,00 (centotrentottomila/00)**

Tanto riferisce lo scrivente, a completa evasione dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti che saranno ritenuti necessari.

Treviso, 23 gennaio 2018

Il perito Arch. Beniamino Zanette



### **3.0 ELENCO ALLEGATI LOTTO1**

#### **3.1 Agenzia del territorio-Ufficio Provinciale di Treviso, servizi catastali**

Estratto di mappa catastale Comune di Treviso Fg.30 M.N.481  
Elenco e dimostrazione subalterni  
Planimetrie catastali N.C.E.U. Sez. E Fg.5 mapp. N. 481 sub.5  
Visura catastale

#### **3.2 Comune di Treviso Strumenti Urbanistici vigenti**

- 3.2 a) Aerofotogrammetria
- 3.2 b) Estratto di P.R.G. tav.13.13.53 scala 1:2.000
- 3.2 c) Estratto di P.A.T. tav. 5D scala 1:5.000

#### **3.3 Comune di Treviso Pratiche edilizie relative all'immobile**

- 3.3 a) "Concessione in sanatoria" prot. Gen. n. 15147/86 spec. n. 4207/85 del 12/03/2001;  
- Domanda richiesta in data 28/03/1986
- 3.3 b) "Concessione edilizia" prot. n. 3051 spec. N. 4-26 PF del 11/02/1956 ;
- 3.3 c) Agibilità n.107/59 del 25/05/1959.
- 3.3 d) Difformità rilevate

#### **3.4 Documentazione notarile**

- 3.4 a) Atto di compravendita rep. n. 99.568 del 20/12/2010, Notaio Enrico Fumo
- 3.4 b) Certificato Notarile redatto dal Notaio Francesco Giopato
- 3.4 c) Atto di Pignoramento Immobiliare redatto dall'Avv. [REDACTED]

#### **3.5 Documentazione fotografica**

n. 16 foto

#### **3.6 Documentazione Condominiale**

#### **3.7 Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita**



#### 4.0 VILLA AD USO ABITAZIONE SU DUE-TRE PIANI FUORI TERRA DOTATA DI DEPENDANCE E CORTE SCOPERTA DI MQ 1890, Via Graziati 14-16 QUINTO (TREVISO)

##### 4.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile si trova nel Comune di Quinto di Treviso in Via Graziati, breve strada, diramazione della SR 515, che collega il centro di Treviso, passando per l'Aeroporto, al centro di Padova. Sulla strada si affaccia un piccolo agglomerato di ville e l'ex mulino. Ad Est il lotto affaccia direttamente sull'ansa del fiume Sile. La zona, vicinissima al centro di Quinto di Treviso, è ottimamente servita da esercizi commerciali e servizi di prima necessità ed è fortemente arricchita dal punto di vista paesaggistico dalla presenza del fiume Sile. L'accesso pedonale e carraio all'edificio oggetto di stima avvengono, direttamente da Via Graziati, attraverso cancelli metallici. L'abitazione ha due ingressi principali, uno che serve la porzione di edificio su due piani fuori terra, l'altro che serve la porzione su 3 piani fuori terra.

##### 4.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Quinto di Treviso-N.C.E.U. Sez. B Fg. 6

- c) **M.N.351 sub.1**, Via Graziati n.14-16, piano T, (area urbana di mq 1.890) ;
- d) **M.N.351 sub.2**, Via Graziati n.14-16, piano T-1-2, cat. A/2, Cl.1, vani 23 RC € 1.841,17 (abitazione in villa).

##### 4.3. CONFINI DEL LOTTO

<b>M.N.351 sub 1</b>	Nord	M.N.1203-350-1204-1250-1251-1211-1214 (altre proprietà)
	Sud	M.N. 352-2845-2847 (altre proprietà)
	Est	Fiume Sile
	Ovest	Strada (Via M. Graziati)
<b>M.N.351 sub 2</b>		
	Nord	M.N.350-1204 (altre proprietà)
	Sud	M.N. 352 (altra proprietà)
	Est	M.N.351 sub1 (stessa proprietà)
	Ovest	M.N.351 sub1 (stessa proprietà)

##### 4.4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto di provenienza non fa riferimento ad alcuna particolare servitù.



#### 4.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Proprietà attuale:

- [REDACTED] per ½ di piena proprietà;
- [REDACTED] per ½ di piena proprietà;

In forza di :

Atto di assegnazione beni sociali, Notaio Fumo del 13/12/1985 rep.n.35506, registrato a Treviso il 20/12/1985 al n. 9532 e trascritto a Treviso il 8/01/1986 ai n.ri 530/455.

#### 4.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il certificato notarile fa riferimento a:

##### Trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione del 29/07/2010 ai n.ri 28047/6266: Apertura di Credito del 28/07/2010 rep. n. 99190 Notaio Fumo, a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] per euro 900.000,00 di cui euro 600.000,00 di capitale, colpisce gli immobili qui denominati "lotto2";
- Verbale pignoramento immobili: trascrizione del 25/08/2014 ai n. ri 23380/17276 dipendente da atto di pignoramento immobiliare del 11/08/2014 rep. 6683 Ufficiali Giudiziari di Treviso, a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED]

#### 4.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

##### 4.7.1. Descrizione del fabbricato

Il fabbricato principale, ad uso abitativo, è composto da una porzione che si sviluppa su due piani comunicante, solo a piano terra, con l'abitazione principale composta da tre piani. L'edificio, probabilmente costruito nella prima metà dell'Ottocento, avente le caratteristiche delle case padronali dell'epoca, è stato ristrutturato, per quanto presente agli atti, nel 1982 ed ha una superficie coperta di circa 220 mq. La villa si sviluppa sull'asse principale Nord-Sud. Una porzione dei prospetti Nord e Sud presenta muri in comune con gli edifici confinanti (MN 350-352). Esternamente l'abitazione si presenta in buone condizioni.



#### 4.7.2. Descrizione del lotto

#### 2. MN 351 sub 2 \_abitazione in villa su 2-3 piani fuori terra, composta da :

Corpo su due piani fuori terra:

- A piano terra:
  - o Ingresso;
  - o Sottoscala;
  - o Cantina-androne;
  - o Disimpegno-lavanderia;
  - o Centrale termica.
- A piano Primo:
  - o Sala;
  - o Bagno.

Corpo su tre piani fuori terra:

- A piano terra:
  - o Ingresso;
  - o Cucina;
  - o Soggiorno;
  - o Bagno;
  - o Studio;
  - o Vano scale;
  - o Locale Pranzo.
- Al primo piano:
  - o n. 3 camere matrimoniali;
  - o corridoio;
  - o vano scale;
  - o bagno;
  - o spogliatoio.
- Al secondo piano:
  - o Corridoio;
  - o Guardaroba;
  - o N. 2 camere matrimoniali;
  - o Spogliatoio.

2.1 **Dependance** : edificio ad un piano composto da: portico, taverna antibagno e bagno.

#### 3. MN 351 sub 2 \_Area scoperta di mq 1.890.

La superficie commerciale del lotto è indicata nella tabella sottostante.



DIMENSIONI (Tab.2)			
	SUP. ESTERNA LORDA	RAPP. MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
2. Abitazione P.T	mq. 219,80	1	mq. 219,80
Abitazione P.1	mq. 219,80	1	mq. 219,80
Abitazione P.2	mq. 121,84	1	mq. 121,84
2.1 Dependance	mq. 56,00	1	mq. 56,00
2.1.2 Portico	mq. 15,00	0,3	mq. 4,50
3. Area Scoperta	mq. 1.890,00	(620,34 x 0,10)+ (620,34 x 0,03)+ (649,32 x 0,01)=	mq. 87,13
<b>Totale</b>	<b>mq. 2.522,44</b>		<b>mq. 709,07</b>

#### 4.7.2.1 Abitazione finiture ed impianti

All'interno gli ambienti della porzione di abitazione su due piani fuori terra appaiono in cattivo stato di conservazione, con elementi di finitura datati. Necessita notificare che parte delle pareti risultano aggredite da infiltrazioni e muffe. I locali presentano pareti finite a tempera e pavimenti in gres ceramico, fatto salvo per l'ingresso ed il vano scale che sono dotati di pavimento in marmo. Il bagno è dotato di sanitari in sufficienti condizioni di conservazione.

La porzione di fabbricato su tre piani fuori terra presenta locali con pareti rivestite per lo più con carta da parati in cattivo stato di conservazione, gli ambienti del secondo piano presentano soffitti e pareti intonacati e finiti a tempera. Le pareti di bagni e cucina sono rivestite in ceramica. I pavimenti di tutti gli ambienti del piano terra sono in lastre di marmo mentre ai piani superiori i pavimenti sono in listoni di legno.

Tutti i locali sono riscaldati tramite elementi radianti a parete in ghisa o acciaio. Gli infissi esterni sono in legno naturale e vetro camera con sistema di oscuramento a battenti in legno. Le finiture si presentano in sufficiente stato di conservazione.

Gli impianti idrico, elettrico e sanitario abbisognano sicuramente di una radicale manutenzione. Al momento del sopralluogo i locali erano arredati e dotati di elementi illuminanti.



#### **4.7.2.2 Dependance**

L'edificio, ad un piano, si trova nel giardino prospiciente l'ansa del fiume Sile e risulta di più recente costruzione. Ad esso si accede tramite un percorso pavimentato e l'ingresso avviene dal lato porticato. All'interno l'ambiente principale è dotato di pavimenti rivestiti in gres ceramico e pareti intonacate e finite a tempera. I locali di servizio hanno pareti rivestite in ceramica. Lo stato generale delle finiture si presenta in sufficienti condizioni di conservazione.

#### **4.7.2.3 Corte scoperta**

La villa è contornata sui lati Est ed Ovest da un'ampia corte scoperta. Il lato Est, fronte strada, di minore estensione, (circa 290 mq) presenta due vialetti pavimentati uno carrabile e l'altro pedonale, inframezzati da aiuole, tenute a prato, arricchite con alberature, per lo più sempreverdi, ed arredate con elementi decorativi. La porzione Ovest della corte scoperta, di estensione più ampia, circa 1600 mq, alterna parti pavimentate, percorso verso la dependance ed il fiume Sile, a parti lasciate a prato contenenti essenze arboree eterogenee. I confini sono delimitati da una recinzione realizzata in rete metallica H 120 cm su cordolo in cls h 30 cm, per i lati Sud-Est e parte del lato Nord. A confine con i M.N.1250-1251, la recinzione è realizzata con muretto in mattoni faccia a vista H 150 cm.

### **4.8. DESTINAZIONE URBANISTICA -CONFORMITA'**

#### **4.8.1. Estratto di strumento urbanistico vigente**

Nel P.I. del Comune di Quinto (Tav. 13-1-3) (vd. allegato 5.2.b), il lotto in questione è indicato all'interno di una Z.T.O. A "Zona del centro storico". L'edificio principale è soggetto a RTE2 (ristrutturazione edilizia di grado 2 art. 28 N.T.A. punto 3), mentre il lato Est della corte scoperta è all'interno del perimetro SICIT3240028 "fiume Sile dalle sorgenti a Treviso Ovest", dove è prevista una pista ciclabile.

Nel Piano di assetto del territorio di Quinto (tav.4.1 scala 1:10.000) (vd all.5.2c), il lotto è inserito in un'"area di urbanizzazione consolidata residenziale (art.37 N.T.O.), all'interno di un "ambito a cui attribuire valore di tutela, riqualificazione e valorizzazione" (art .50 N.T.O.)

Il fabbricato principale è sottoposto a vincolo di RTE2. (art. 28 punto 3 N.T.A.)





#### **4.8.2. Conformità edilizia**

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Quinto si testimoniano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 249/77 del 20/07/1978 :  
"sistemazione interna fabbricato di civile abitazione con adeguamento servizi igienici";
- Concessione edilizia n. 70/78 del 20/07/1978: "recinzione"
- Convenzione per Concessione Edilizia agevolata rep. n. 1288 del 27/10/1978;
- Concessione Edilizia n.249/77VAR n. prot. 10937 del 09/09/1982:  
"Variante al progetto di sistemazione interna fabbricato di civile abitazione con adeguamento servizi igienici";
- Concessione Edilizia n. 167/81 del 09/03/1982:  
" Sistemazione pertinenza residenziale"
- Agibilità n. 249/77 del 17/04/1982;

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità dello stato di fatto rispetto a quanto presente nei progetti concessionati e nella planimetria catastale:

- al primo piano della porzione di fabbricato su due piani nel locale "magazzino" sono state creati due ambienti tramite pareti in cartongesso. (tale difformità è sanabile attraverso demolizione o pratica edilizia e successivo aggiornamento catastale);
- al secondo piano del fabbricato principale è presente un'apertura di comunicazione tra una camera e la soffitta confinante;
- all'interno della corte scoperta è stato rilevato un piccolo manufatto a pianta circolare, che non risulta essere autorizzato. Per questa difformità sarà necessaria la demolizione.

Di questo sarà tenuto conto al momento della determinazione del valore dell'immobile.

#### **4.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero.

##### **Oneri di natura condominiale**

Per l'edificio oggetto di questa stima non esiste la costituzione di condominio.

#### **4.10 DIVISIBILITA'**

L'edificio possiede caratteristiche che renderebbero possibile la suddivisione in due unità distinte: la porzione a due piani e quella su tre piani fuori terra. Si ritiene tuttavia preferibile l'alienazione in un lotto unico in modo da consentire due possibilità alternative: l'utilizzo di un'unità singola di pregio con un'ampia metratura, arricchita dalla presenza del parco e del fiume o la suddivisione degli spazi in 5 o 6 unità abitative in condominio.



#### **4.11 STIMA DEL VALORE E BASE D'ASTA**

Dato il quesito di stima, visto quanto sopra descritto ed analizzata la situazione del mercato immobiliare, lo scrivente ha scelto di adottare come criterio di stima il valore di mercato con procedimento diretto. Il valore dell'immobile è stato ricavato dal prodotto tra il valore medio di mercato e la superficie commerciale.

La superficie commerciale è stata ricavata moltiplicando la superficie esterna lorda per il rapporto mercantile.

Il valore parametrico di mercato è desunto dalla valutazione del mercato immobiliare, da sopralluoghi sul posto, da rilievi, dalla posizione dell'immobile, da ricerche telematiche, dallo stato di conservazione del lotto.

Il valore dell'immobile, la cui cifra verosimilmente sarà indicata nella pubblica asta, non può non essere influenzata dall'attuale situazione del mercato immobiliare, compreso da un forte squilibrio tra domanda ed offerta.

#### **Considerazioni estimative**

L'edificio è inserito nel centro storico del Comune di Quinto, è dotato di un'ampia corte scoperta che confina ad Est direttamente con il fiume Sile. L'intorno risulta di gradevole aspetto, ottima la dotazione di esercizi commerciali e servizi di prima necessità, pregevole l'ambientazione anche dal punto paesaggistico. Tuttavia l'area s'inserisce nel corridoio interessato dalle manovre di atterraggio dei velivoli che fanno scalo all'Aeroporto Canova di Treviso- San Giuseppe, con conseguente disagio causato dall'elevato inquinamento acustico. Oltre alle leggere difformità, già descritte, rilevate in sede di sopralluogo peritale, si evince la necessità di intervenire sull'edificio con opere di manutenzione straordinaria, soprattutto per quanto riguarda l'impiantistica.

Gli elementi incrementali del valore sono:

- Le buone condizioni strutturali dell'edificio;
- La posizione centrale;
- La gradevolezza degli spazi esterni con particolare riferimento ai canali che lambiscono l'edificio ed all'ansa formata dal fiume Sile.

Gli elementi detrattivi riguardano:

- La scarsità di misure atte al contenimento energetico;
- L'esigenza di consistenti opere di manutenzione degli impianti;
- Le difformità rilevate in sede di sopralluogo peritale;
- Il forte inquinamento acustico derivato dalla vicinanza all'Aeroporto di Treviso.



I riferimenti sopracitati portano ad assumere quale valore unitario, che sarà applicato alla superficie commerciale del lotto (vd.Tab.2), €/mq 500 (cinquecento/00).

Per tanto il valore dell'immobile stimato risulta:

valore immobile:		mq 709,07 x €/mq 500,00 =	€ 354.535,00
Detrazioni:	demolizione manufatto non autorizzato e pratica edilizia o demolizione per pareti non concessionate		- € 4.500,00
			tot. € 350.035,00
		<b>arrotondato a € 350.000,00</b>	

Il prezzo a base d'asta s'intende compreso della detrazione derivata dalla vendita forzata.

**Prezzo base d'asta del lotto in oggetto: € 350.000,00 (trecentocinquantamila/00)**

Tanto riferisce lo scrivente, a completa evasione dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti che saranno ritenuti necessari.

Treviso, 23 gennaio 2018

Il perito Arch. Beniamino Zanette



## 5.0 ELENCO ALLEGATI LOTTO 2

### 5.1 Agenzia del territorio-Ufficio Provinciale di Treviso, servizi catastali

Estratto di mappa catastale Comune di Quinto Fg. 12 M.N.351  
Planimetrie catastali N.C.E.U. di Quinto Sez. B Fg. 6 Mapp. N. 351 sub.1-2  
Visura catastale

### 5.2 Comune di Quinto(Treviso) Strumenti Urbanistici vigenti

- 5.2 a) Aerofotogrammetria
- 5.2 b) Estratto di P.I. tav.13.1.3 scala 1:5.000
- 5.2 c) Estratto di P.A.T. tav. 4.1 scala 1:10.000

### 5.3 Comune di Quinto (Treviso) Pratiche edilizie relative all'immobile

- 5.3 a) Concessione Edilizia n. 249/77 del 20/07/1978 :  
"sistemazione interna fabbricato di civile abitazione con adeguamento servizi igienici";
- 5.3 b) Concessione Edilizia n.70/78 del 20/07/1978: "recinzione";
- 5.3 d) Concessione Edilizia n.249/77VAR n. prot. 10937 del 09/09/1982:  
"Variante al progetto di sistemazione interna fabbricato di civile abitazione con adeguamento servizi igienici";
- 5.3 e) Concessione Edilizia n. 167/81 del 09/03/1982:  
" Sistemazione pertinenza residenziale"
- 5.3 f) Agibilità n. 249/77 del 17/04/1982.

### 5.4 Documentazione notarile

- 5.4 a) Atto assegnazioni beni sociali rep. n.35.506 del 13/12/1995, Notaio Enrico Fumo
- 5.4 b) Certificato Notarile redatto dal Notaio Francesco Giopato
- 5.4 c) Atto di pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. [REDACTED]

### 5.5 Documentazione fotografica

n. 50 foto

### 5.6 Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita







MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Decreto Ministeriale 10/11/1978 (L. 4 APRILE 1976, N. 351)

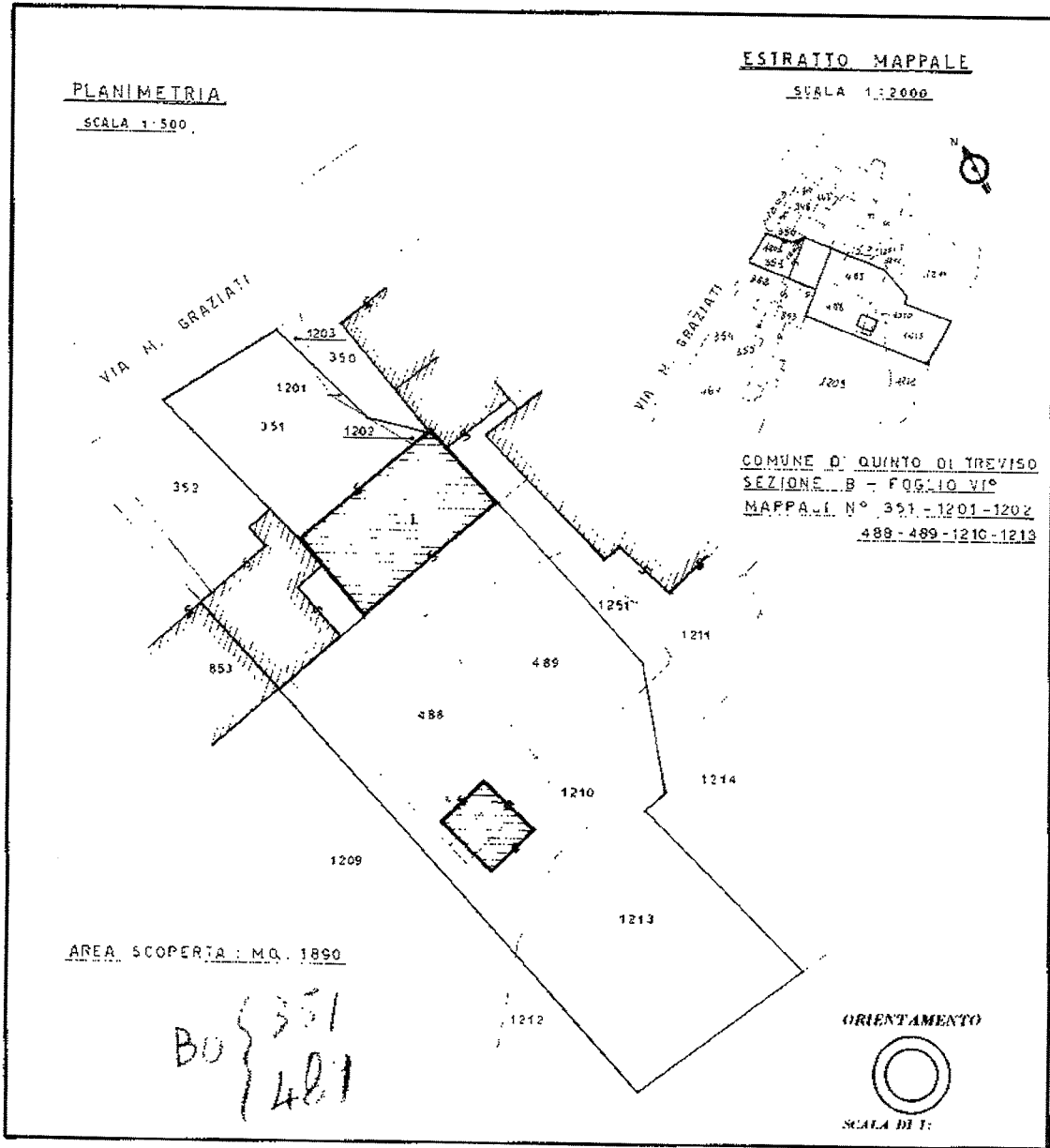
Planimetria dell'immobile sito nel Comune di QUINTO

Via Marco Graziati 14/16

Di [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di TREVISO

Scheda N.° 1



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Bonino  
Albo  
Geometri  
TREVISO

Compilato dal GEOM. GIOVANNI BONINO  
(Titolare, nome e cognome del tecnico)

Inserito all'Atto dei GEOMETRI  
della Provincia di TREVISO

DATA 21 Aprile 1982

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2017 - Comune di QUINTO DI TREVISO (HI131) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 6 - Particella: 351 - Subalterno: 1  
Firmato DA [REDACTED] Albo Geometri S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f





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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUINTO

Via Marco Graziati 14/16

Ditt. [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N.: 3

**ESTRATTO MAPPALE**  
SCALA 1:2000

COMUNE DI QUINTO DI TREVISO  
SEZIONE B - FOGLIO VIC  
MAPPALE N° 488-489-1210  
1213-351-1201-1202

**PIANTA PIANO TERZA**  
H. MEDIA = 3,40 M.L.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

1/2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	B
PROT. N°	6
	621-488

Compilata dal GEOM. GIOVANNI BONINO  
*(Titolo, nome e cognome del tecnico)*

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di TREVISO  
n. 20 Aprile 1982  
Firma: S. Bonino

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2017 - Comune di QUINTO DI TREVISO (HI.3.1) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 6 - Particella: 351 - Subalterno: 2 >  
Firmato DA [redacted] CA [redacted] AL NG CA 3 Serial#: 54ad25eb80605aa91c1e36a4ce6d825f

Ultima planimetria in atti





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1979, N. 456)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUINTO

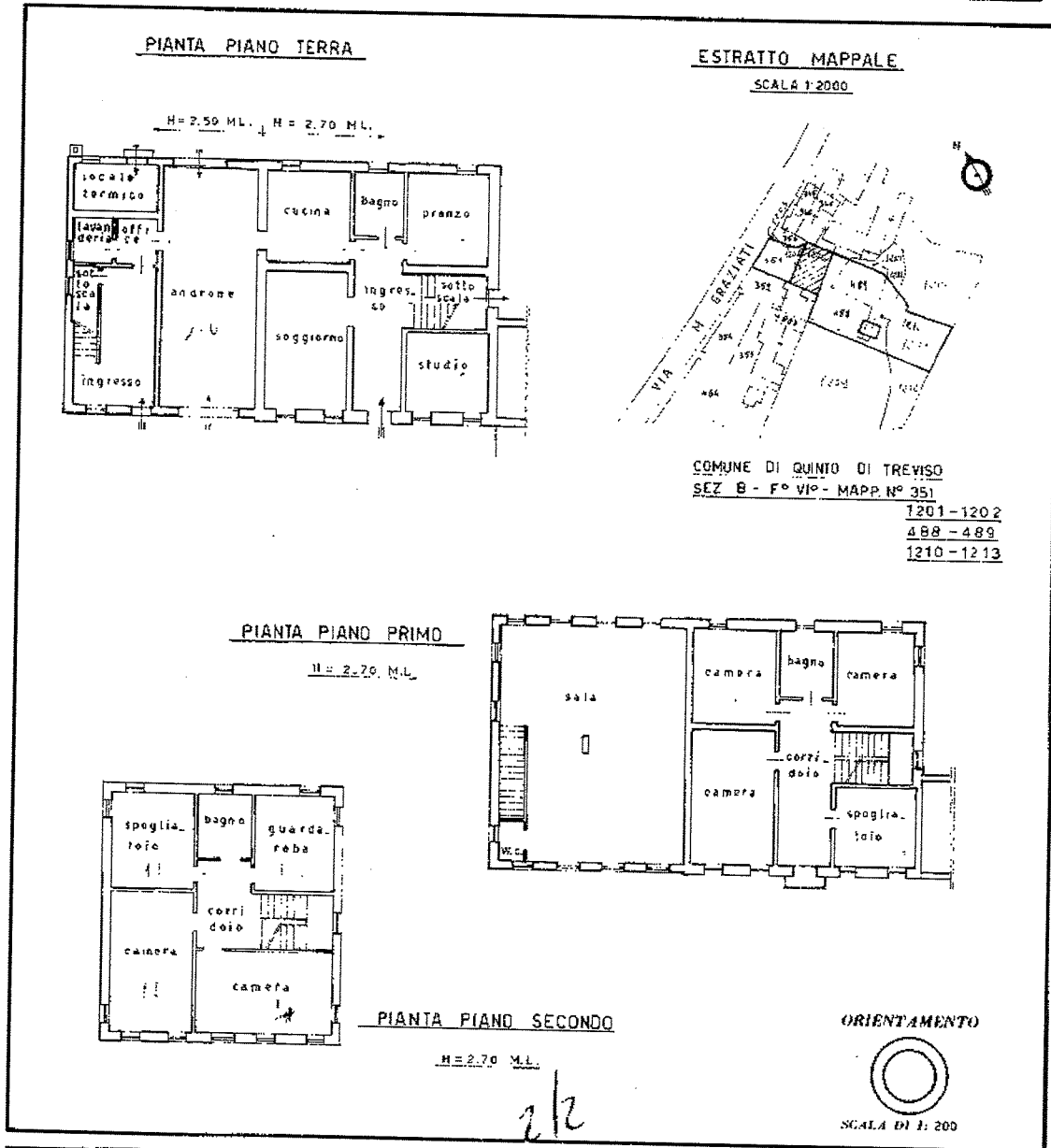
Via Marco Graziati 14/16

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

TREVISO

Scheda N.° 2



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
PROT. N.° \_\_\_\_\_



Compilata dal **GEOM. GIOVANNI BONINO**  
*(Firma, nome e cognome del tecnico)*

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della Provincia di **TREVISO**  
n. 20. Aprile 1961  
Firma: [Firma]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2017 - Comune di QUINTO DI TREVISO (HI.3.1) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 6 - Particella: 351 - Subalterno: 2 >  
Firmato DA: ZANFARIN GIOVANNI BONINO - Assessor dal 4/10/1982 - ARUBA/PTAS/AR/NG CA 3 Serial#: 54a425e0e0605aa91cfe36a4c5d825f

Ultima planimetria in atti