

studio beniamino zanette architetto

strada corti comunale, 71/1 – treviso – tel 0422 307097 fax 0422 421400 –
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Oggetto: Perizia di stima

Esecuzione immobiliare n°690/12

Promossa da: BANCA DI CIVIDALE S.P.A.

Intervenuti: COCIF società cooperativa

Contro: 

UNICO LOTTO DI VENDITA:

Villetta ad uso abitazione posta a piano terra e piano primo , dotata di corte esclusiva, e
garage

Via Alberto Franchetti n. 10 - Treviso

Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonello Fabbro

Giuramento del C.T.U.: 03.03.2016

Udienza di comparizione delle parti: 06.07.2016



Indice

1.0 Formazione dei lotti

| | |
|--|------|
| 1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene | p. 4 |
| 1.2 Identificazione catastale | p. 4 |
| 1.3 Confini del lotto | p. 4 |
| 1.4 Servitù attive e passive | p. 5 |
| 1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza | p. 5 |
| 1.6 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie | p. 5 |

1.7 Descrizione generale del lotto e del fabbricato in cui è inserito

| | |
|--|------|
| 1.7.1 Descrizione del fabbricato | p. 6 |
| 1.7.2 Descrizione del lotto | p. 6 |
| 1.7.2.1 Abitazione_finiture ed impianti_ | p. 7 |
| 1.7.2.2 Corte scoperta | p. 7 |
| 1.7.2.3 Garage | p. 8 |

1.8 Destinazione urbanistica e conformità

| | |
|---|------|
| 1.8.1 Estratto di strumento urbanistico vigente | p. 8 |
| 1.8.2 Conformità edilizia | p. 8 |

1.9 Disponibilità dell'immobile

p. 9

1.10 Divisibilità

p. 9

1.11 Stima del valore e base d'asta

p. 9

2.0 Elenco allegati

p. 11



Con provvedimento del 13.01.2016 il dott. Antonello Fabbro ha nominato lo scrivente arch. Beniamino Zanette, con studio in strada corti comunale 71/1 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 03.03.2016 innanzi al G.E. dott. Antonello Fabbro.

L'udienza per la comparizione delle parti è stata fissata per il giorno 06.07.2016.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 09.05.2016 in presenza del custode geom. Granello. Le operazioni di stima si sono svolte senza impedimenti e senza ritardi.

L'immobile oggetto di stima è una villetta unifamiliare sita al piano terra e primo, ad uso civile abitazione, con annessi corte esclusiva e garage. La quota pignorata di detto lotto è pari all'intera piena proprietà.



1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita-piena proprietà dell'esecutato

Immobile costituito da villetta ad uso abitativo, posta ai piani, terra e primo con annessi garage e corte esclusiva.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile si trova nel Comune Treviso, in Via Alberto Franchetti n. 10.

L'edificio oggetto di stima è sito nella primissima periferia Nord del Comune di Treviso, in una zona a media densità abitativa con sufficiente alternanza tra edificato e verde privato.

La zona nella quale è inserito il lotto, il quartiere di Santa Maria del Rovere, è considerata di alto pregio. L'accesso carraio e pedonale avvengono, sul lato Ovest del lotto, direttamente da Via Franchetti, arteria comunale di stretta carreggiata in diretta comunicazione con Viale Brigata Treviso (SS 13) che collega il centro cittadino al comune di Villorba.

1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Treviso-N.C.E.U. Sez. C Fg.4

- a) M.N.1070 sub.1, via Alberto Franchetti piano T-1, cat. A/7, Cl.1, vani 6,5, RC € 688,18 (abitazione in villini)
- b) M.N.1070 sub.2, via Alberto Franchetti, piano T, cat. C/6, Cl.6, mq14, RC € 67,97 (garage)
- c) M.N.1070 sub.3, via Alberto Franchetti, piano T, (area urbana mq 344).

1.3. CONFINI DEL LOTTO

| | | | |
|-------------------|-------------|-------|---|
| a) M.N.1070 sub.1 | Piano terra | Nord | M.N. 1070 sub 3 (corte scoperta stessa proprietà) |
| | | Est | M.N. 1070 sub 3 (corte scoperta stessa proprietà) |
| | | Sud | M.N. 1070 sub 2 e 3 (garage corte scop. stessa proprietà) |
| | | Ovest | M.N. 1070 sub 2 e 3 (garage corte scop. stessa proprietà) |
| b) M.N.1070 sub.2 | Piano terra | Nord | M.N. 1070 sub 1 (stessa proprietà) |
| | | Est | M.N. 1070 sub 1 (stessa proprietà) |
| | | Sud | M.N. 1070 sub 3 (stessa proprietà) |
| | | Ovest | M.N. 1070 sub 3 (stessa proprietà) |
| c) M.N.1070 sub.3 | Piano terra | Nord | M.N. 273 (altra proprietà) |
| | | Est | M.N. 335 (altra proprietà) |
| | | Sud | M.N. 1071 (altra proprietà) |
| | | Ovest | M.N. 110 (altra proprietà-strada) |



1.4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

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

1.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Proprietà attuale:

[REDACTED]

1.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il titolo di provenienza fa riferimento a:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- Vincolo di non edificazione di cui all'atto in data 9 maggio 1985 al [REDACTED] [REDACTED] registrato a Treviso in data 13 maggio 1985, [REDACTED] serie Pubblici, trascritto a Treviso in data 14 maggio 1985 ai [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale: iscritta per la somma complessiva di euro 15.493,71 presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Treviso in data 3 febbraio 1994 ai numeri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gravante, per l'intero sui mappali 1070 sub.1,2 e 3 sez. C Fg. 4 del Catasto Fabbricati di Treviso e sul mappale 1070 di ha 0.04.60 Fg. 14 del catasto terreni del Comune di Treviso; ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 3 febbraio 1994;
- Ipoteca volontaria: iscritta, per la somma complessiva di euro 350.000,00, presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Treviso in data 16 novembre 2009 ai [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà e gravante per intero su tutti i beni descritti nell'identificazione degli immobili oggetto del pignoramento. Ipoteca sorta in forza di contratto di [REDACTED] [REDACTED]
- Verbale di pignoramento immobili: emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso-sezione distaccata di Conegliano- [REDACTED] del 16 luglio 2012,



trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Treviso in data 3 agosto 2012 ai [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà e gravante per intero su tutti i beni descritti nell'identificazione degli immobili oggetto del pignoramento.

Si fa notare come nel certificato notarile redatto dal Notaio Antonio D'Urso in data 20 novembre 2012 si osserva che " relativamente all'ipoteca giudiziale descritta al punto 2, si precisa che nel titolo di provenienza del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 19 ottobre 2009, [REDACTED] e nella relativa nota di trascrizione, in particolare nel Quadro D, viene indicato che la parte venditrice si impegna ed obbliga a far cancellare, a totali proprie cure e spese, entro e non oltre il 31 dicembre 2009, volendo in caso contrario risponderne per legge", tra le altre anche la formalità ipotecaria in oggetto ma che tale cancellazione, ad oggi non risulta ancora annotata"

In data 26/05/16 ho effettuato una visura ipotecaria e la cancellazione ad oggi non risulta ancora annotata.

1.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

1.7.1. Descrizione del fabbricato

L'immobile in oggetto è costituito da un villino unifamiliare, composto da due piani fuori terra, dotato di corte scoperta. L'ambiente circostante si presenta gradevole con discreta qualità architettonica. L'ingresso all'abitazione avviene sul lato ovest ed è riparato da una piccola tettoia. Il fabbricato è stato costruito nel 1986 e si presenta in discrete condizioni, sia per quanto riguarda le finiture, che per quanto riguarda la struttura. La struttura portante verticale è costituita da muratura in poroton da 30 cm di spessore più intonaco. I solai sono in laterocemento. La copertura, a due falde presenta travi in legno a vista e manto in coppi.

1.7.2. Descrizione del lotto

1. MN 1170 sub. 1 _villetta ad uso abitazione, sita ai piani terra e primo, composta da :
 - Ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, bagno, magazzino, cantina e portico a piano terra;
 - 2 camere, 2 bagni, soffitta (attualmente ad uso camera) e terrazza a piano primo;
2. M.N. 1070 sub 2 garage di mq 14
3. M.N. 1070 sub 3 corte scoperta di 344 mq.

La superficie commerciale del lotto è indicata nella tabella sottostante.



| DIMENSIONI (Tab.1) | | | |
|-------------------------|-----------------------|---|-------------------|
| | SUP. ESTERNA LORDA | RAPP. MERCANTILE | SUP. COMMERCIALE |
| 1. Abitazione P.T.-P.1° | mq. 168,00 | 1 | mq. 168,00 |
| 1.1 Portico P.T. | mq. 5,32 | 0.40 | mq. 2,12 |
| 1.2 Terrazza p.1° | mq. 8,50 | 0.4 | mq. 3,41 |
| 2. Garage | mq. 17,95 | 0.50 | mq. 8,97 |
| 3. Corte Scoperta | mq. 344,00 | (168,00 x 0.10)+ (168,00 x 0.03)+ (8,00 x 0.01) | mq. 21,92 |
| Totale | mq. 543,77 | | mq. 204,41 |

1.7.2.1 Abitazione finiture ed impianti

Piano terra: I locali al piano terra presentano soffitti intonacati e finiti a tempera, il locale pranzo e soggiorno, presenta travature a vista in legno. Le pareti dei locali al piano terreno sono intonacate e rasate a calce. Il pavimento del soggiorno è in parquet così come quello delle scale. Gli altri ambienti sono invece pavimentati in cotto. Il bagno presenta pavimenti e pareti rivestiti in ceramica.

Piano primo: I pavimenti delle camere sono in parquet, le pareti sono rivestite con carta da parati, i soffitti sono intonacati e finiti a tempera, tranne per la mansarda dove sono presenti travi in legno a vista. I bagni presentano pareti e pavimenti rivestiti in ceramica e sanitari in discrete condizioni.

Le porte sono in legno naturale, gli infissi esterni sono realizzati in legno naturale con vetrocamera. Gli scuri sono in legno. I davanzali sono in marmo.

Il riscaldamento, autonomo, è alimentato da caldaia a gas e presenta elementi radianti in acciaio in tutti gli ambienti. Le finiture sono in sufficiente stato di conservazione così come gli impianti idrico sanitario ed elettrico, funzionanti ed a norma. Al momento del sopralluogo i locali erano arredati e dotati di elementi illuminanti.

1.7.2.2 Corte scoperta

La corte scoperta presenta manto erboso. La recinzione è realizzata con rete metallica e siepi di lauro. In corrispondenza dell'accesso carraio vi è una porzione di pavimentazione in grigliato di cls. L'abitazione è perimetrata da un marciapiede della larghezza di 80 cm



pavimentato in cotto. In cotto è anche il vialetto d'ingresso pedonale. Sul lato ovest della corte scoperta è presente una casetta per gli attrezzi in legno in buono stato di conservazione.

1.7.2.3 Garage

Nella proprietà è compreso un garage di 14 mq posto a piano terra, attualmente ad uso magazzino. Il portone d'accesso è basculante in legno ad apertura manuale.

1.8. DESTINAZIONE URBANISTICA -CONFORMITA'

1.8.1. Estratto di strumento urbanistico vigente

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Treviso (Tav.13-3-13 scala 1:2000) (vd. allegato 2.2.b), il fabbricato in cui è inserito il lotto in questione è indicato all'interno della Z.T.O. B.2.17 "zona residenziale a media densità". (art. 39 N.T.A.)

Nel Piano di assetto del territorio di Treviso (Tav.T05B scala 1:5000) (vd.all.2.2c), il lotto è inserito all'interno di una zona ad urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale art. 20.2.

L'immobile oggetto di stima non è sottoposto ad alcun vincolo.

1.8.2. Conformità edilizia

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

- "Nuova costruzione residenziale in località Santa Maria del Rovere" prog. redatto dal Geom. Gianfranco Piz:
 - o Concessione edilizia in data 17/06/1985 n. 36/7-85;
- "Variante a foro di finestra e tramezzatura interna a prog. Approvato spec.36/7-85 del 17/06/85" prog. redatta da Geom. Gianfranco Piz:
 - o Concessione edilizia in data 17/02/86 n. 77/3-86;
 - o Abitabilità prot. gen. 38067 del 15/10/86 prot. Part. 162/86
- "Progetto per la costruzione di una recinzione in muratura" prog. Redatto dal Geom. P. Lucadamo:
 - o D.I.A. n. prot. 59983 presentata in data 29/09/1999;
- "Collocazione casetta in legno" prog. Redatto da Arch. G. Bresacin:
 - o D.I.A. n. prot. Gen. 36649 del 17/06/2006 spec. 750/06/AE

Durante il sopralluogo è emersa una lieve difformità tra il progetto presente agli atti e lo stato di fatto. A piano terra il muro di divisione tra l'antibagno e il bagno è stato eliminato trasformando così i due spazi in un unico ambiente. Tale difformità è irrilevante ai fini del giudizio di stima, in quanto variazione interna.



1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato, senza alcun titolo, [REDACTED]

Oneri di natura condominiale

Per l'immobile oggetto di stima non esiste costituzione di condominio.

1.10 DIVISIBILITA'

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

1.11 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, compresso da un forte squilibrio tra domanda ed offerta.

Considerazioni estimative

L'edificio è inserito in una zona residenziale nella primissima periferia Nord del Comune di Treviso, nel quartiere di Santa Maria del Rovere, nelle vicinanze dei passeggi, a meno di due km dalle mura cittadine. E' inserito in un contesto edificato a media densità, con destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzato da una discreta qualità architettonica con sufficiente alternanza tra verde privato e costruito. La zona è ottimamente servita da servizi commerciali e d'istruzione e da pista ciclabile. La viabilità di accesso al lotto è piuttosto angusta, tuttavia la zona è sicuramente da considerarsi ottima dal punto di vista delle quotazioni immobiliari.



Gli elementi incrementali del valore sono:

- Inserimento in una zona ad alto valore immobiliare;
- La vicinanza al centro cittadino;
- La discrete condizioni strutturali dell'edificio;
- La presenza di garage, posto auto esterno e corte esclusiva scoperta.

Gli elementi detrattivi riguardano:

- L'assenza di misure atte a contenere il consumo energetico;
- La necessità di sistemare alcune delle finiture;
- La viabilità di collegamento con il centro cittadino presenta un traffico poco scorrevole.

I riferimenti sopracitati portano ad assumere quale valore unitario, che sarà applicato alla superficie commerciale del lotto (vd.Tab.1), €/mq 1.600 (milleseicento/00).

Per tanto il valore dell'immobile stimato risulta:

| | | | |
|---------------------|--|----------------------------|-----------------------------|
| valore immobile: | | mq 204,41 x €/mq1.600,00 = | € 327.056,00 |
| | | | tot. € 327.056,00 |
| | | | arrotondato ad € 327.000,00 |

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

Prezzo base d'asta del lotto in oggetto: € 327.000,00
(trecentoventisettemila/00)

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

Treviso, 23 giugno 2016

Il perito Arch. Beniamino Zanette



2.0 ELENCO ALLEGATI

2.1 Agenzia del territorio-Ufficio Provinciale di Treviso, servizi catastali

- Estratto di mappa catastale Fg.14 M.N.1070
- Dimostrazione subalterni
- Elenco subalterni
- Planimetrie catastali N.C.E.U. sez.C Fg.4 mapp. N. 1070 sub.1-2-3
- Visura catastale
- Visura ipotecaria

2.2 Comune di Treviso Strumenti Urbanistici vigenti

- 2.2 a) Aerofotogrammetria
- 2.2 b) Estratto di P.R.G. tav.13_3_13 scala 1:2000
- 2.2 c) Estratto di P.A.T. tav. T05B scala 1:5000

2.3 Comune di Treviso Pratiche edilizie relative all'immobile

- 2.3 a) "Nuova costruzione residenziale in località Santa Maria del Rovere" prog. redatto dal Geom. Gianfranco Piz
 - o Concessione edilizia in data 17/06/1985 n. 36/7-85;
- 2.3 b) "Variante a foro di finestra e tramezzatura interna a prog. Approvato spec.36/7-85 del 17/06/85" prog. redatta da Geom. Gianfranco Piz;
 - o Concessione edilizia in data 17/02/86 n. 77/3-86;
 - o Abitabilità prot.gen. 38067 del 15/10/86 prot. Part. 162/86
- 2.3 c) "Progetto per la costruzione di una recinzione in muratura" prog. Redatto dal Geom. P. Lucadamo
 - o D.I.A. n.prot. 59983 presentata in data 29/09/1999;
- 2.3 d) "Collocazione casetta in legno" prog. Redatto da Arch. G. Bresacin:
D.I.A. n. prot. Gen. 36649 del 17/06/2006 spec. 750/06/AE

2.4 Documentazione notarile

[REDAZIONE]

- 2.4 b) Certificato notarile dott. Antonio D'Urso, notaio in Mogliano Veneto
- 2.4 c) Atto di pignoramento immobiliare redatto dall'avv. Simonetta Forti

2.5 Documentazione fotografica

n. 16 foto

2.6 Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita

