

studio beniamino zanette architetto

vicolo g.Biscaro, 3 – treviso – cell 3487004700 –  
email: studio@zanettearchitetti.it | pec: beniamino.zanette@archiworldpec.it

---

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Oggetto: Perizia di stima**

**Esecuzione immobiliare n°142/13**

**Promossa da: UNICREDIT SPA**



**UNICO LOTTO DI VENDITA:**

Alloggio posto al quarto piano, dotato di garage a piano terra

Borgo Furo di Santa Bona–Treviso

Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonello Fabbro

Giuramento del C.T.U.: 20.10.2016

Udienza di comparizione delle parti: 29.03.2017



## 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. 4
1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza	p. 4
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. 5
1.7.2 Descrizione del lotto	p. 5
1.7.2.1 Abitazione_finiture ed impianti_	p. 6
1.7.2.2 Garage	p. 6
1.7.2.3 Parti Comuni	p. 6

### 1.8 Destinazione urbanistica e conformità

1.8.1 Estratto di strumento urbanistico vigente	p. 7
1.8.2 Conformità edilizia	p. 7

### 1.9 Disponibilità dell'immobile

p. 7

### 1.10 Divisibilità

p. 8

### 1.11 Stima del valore e base d'asta

p. 8

### 2.0 Elenco allegati

p. 10



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 05.09.2016 il dott. Antonello Fabbro ha nominato lo scrivente arch. Beniamino Zanette, con studio in vicolo G. Biscaro n.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 20.10.2016 innanzi al G.E. dott. Antonello Fabbro.

L'udienza per la comparizione delle parti è stata fissata per il giorno 29.03.2017.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 01/12/2016 in presenza del custode dott. Marco Papinel.

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

L'immobile oggetto di stima è un'unità immobiliare sita al piano quarto, ad uso civile abitazione con annesso garage a piano terra, è inserito all'interno di un fabbricato plurifamiliare su 6 piani fuori terra. La quota pignorata di detto lotto è riferita alla piena proprietà.



## 1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI

### Unico lotto di vendita-proprietà superficaria dell'esecutato

Immobile costituito da alloggio, posto al quarto piano con annesso garage a piano terra.

## 1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile è ubicato nel Comune di Treviso in Borgo Furo di Santa Bona, in località Monigo nella periferia Nord-Ovest del Comune di Treviso, una zona a media densità abitativa nella quale vi è una buona alternanza tra verde e costruito. All'edificio si accede direttamente da Borgo Furo di Santa Bona, arteria comunale parallela a Viale Europa, che serve una zona tranquilla e silenziosa a destinazione prevalentemente residenziale. L'accesso pedonale e carraio avvengono attraverso cancelli metallici, l'ingresso all'atrio comune dell'edificio avviene dal lato Sud. Esiste un ingresso secondario anche nel lato Nord. Scala ed ascensore servono quattro appartamenti per piano.

## 1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

- a) M.N.448 sub.37, Borgo Furo di Santa Bona, piano 4°,  
cat. A/3, Cl.5, vani 7,5, RC € 774,69
- b) M.N.448 sub. 14, Borgo Furo di Santa Bona, piano T,  
cat. C/6, Cl.5, mq. 14, RC € 57,84

*Parti comuni: per questo lotto esiste proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni come per legge e come da atto autentificato dal Notaio*

*[REDACTED] registrato a Treviso [REDACTED]*

## 1.3. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto di provenienza non fa riferimento ad alcuna servitù

## 1.4. DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Proprietà attuale:

[REDACTED]

[REDACTED]

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio

[REDACTED] trascritto a Treviso [REDACTED]

[REDACTED]



## 1.5. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il titolo di provenienza fa riferimento a:

### Trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria: iscritta a Treviso il 3 ottobre 2007 all'art. 13223, a favore di BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI, con sede a Roma, a carico di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- Pignoramento immobili: trascritto a Treviso in data 11 marzo 2013 al n.5058 particolare e n.7958 generale, a favore di UNICREDIT SPA, con sede a Roma, a carico di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## 1.6. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

### 1.6.1. Descrizione del fabbricato

L'immobile in oggetto è inserito in edificio, composto da sei piani fuori terra, costruito nel 1977. Il fabbricato appare esternamente in discrete condizioni, nei prospetti Nord ed Est, meno esposti all'esposizione solare, sono presenti segni di deterioramento del rivestimento. Vista la datazione dell'edificio è presumibile che le pareti perimetrali siano in bimattoni con struttura portante in cls e che il solaio sia in laterocemento. Grazie alla presenza nella corte comune di aiuole tenute a verde con essenze arboree, l'esterno appare gradevole, così come il contesto urbanistico nel quale è inserito il complesso residenziale in esame.

### 1.6.2. Descrizione del lotto

1. MN 448 sub 37 \_abitazione di tipo civile, sita al piano quarto, composta da :
  - Ingresso-corridoio, pranzo-cucina, loggia, bagno, 2 camere matrimoniali, disimpegno, 2 camere singole;
2. MN 448 sub 14 \_garage a piano terra di mq 14,00.



La superficie commerciale del lotto è indicata nella tabella sottostante.

DIMENSIONI (Tab.1)			
	SUP. ESTERNA LORDA	RAPP. MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
1. Abitazione P.4°	mq. 135,28	1	mq. 135,28
1.1 veranda	mq. 4,40	0,5	mq. 2,2
2. Garage P.T.	mq. 15,5	0,5	mq. 7,75
<b>Totale</b>	<b>mq. 155,18</b>		<b>mq. 145,23</b>

#### 1.6.2.1 Abitazione \_finiture ed impianti\_

I locali presentano pareti e soffitti intonacati e finiti a tempera, il pavimento è in listoncini di rovere incollati su pavimento precedente, con battiscopa della stessa essenza, in tutti gli ambienti tranne nel locale cucina, che presenta pavimento in gres, e nei bagni che presentano pavimenti e pareti finiti in ceramica . I sanitari, compresa la vasca da bagno, nonostante siano datati, appaiono in discrete condizioni. Le porte di tutti i locali sono in legno tamburato, gli infissi esterni in vetro semplice hanno telaio in legno laccato con controfinestre esterne in alluminio anodizzato e vetro semplice. Il riscaldamento, ad aria e centralizzato, presenta bocchette posizionate a parete in ogni ambiente. Le finiture sono in generale in discreto-buono stato. I sanitari sono datati. Al momento del sopralluogo i locali erano arredati e dotati di elementi illuminanti.

#### 1.6.2.2 Garage\_

Al garage, posto a piano terra, si accede tramite la strada privata asfaltata, interna alla corte comune. Il portone è metallico basculante ad apertura manuale. E' presente elemento illuminante. Le condizioni delle finiture all'interno del garage appaiono discrete.

#### 1.6.2.3 Parti comuni\_

La corte esterna comune ai tre fabbricati è in parte asfaltata ed in parte coperta da manto erboso con essenze arboree ed appare in buone condizioni.

L'atrio comune ed il vano scale sono pavimentati in marmo, le pareti sono intonacate e finite in pittura lavabile, le finiture appaiono in buone condizioni.



## 1.7. DESTINAZIONE URBANISTICA -CONFORMITA'

### 1.7.1. Estratto di strumento urbanistico vigente

Nel P.R.G. del Comune di Treviso (Tav.13\_3\_11 scala 1:2000) (vd. allegato 2.2.b), il fabbricato in cui è inserito il lotto in questione è indicato all'interno di una Z.T.O. B.2-15 "zona residenziale a media densità" (art. 39 N.T.A.).

Nel Piano di assetto del territorio di Treviso (Tav.T05A scala 1:5000) (vd.all.2.2c), il lotto è inserito all'interno di un ambito di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale ( art.20.2 N.T.A.).

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

### 1.7.2. Conformità edilizia

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

- o Licenza edilizia prot. n. 19641 rilasciata il 23/10/1975;
- o Variante : L.E. prot. n. 14809 rilasciata in data 16/06/1976;
- o Variante : L.E. prot. n. 18623 rilasciata in data 05/08/1976;
- o Variante : L.E. prot. n. 30498 rilasciata in data 08/01/1977  
Elaborati redatti a firma dell'Arch. Gaetano Luciani;
- o Certificato di abitabilità n. 22562 del 10/11/1977.

Durante il sopralluogo è emersa una piccola difformità tra lo stato di fatto e quanto presente nel progetto concessionato. Nessuna difformità invece rispetto a quanto si evince dalla planimetria catastale. Alla fine del locale corridoio ed in corrispondenza del locale 10 (camera), dove è rappresentato un armadio a muro, vi sono in realtà due muri. Questo rende il locale 11 (sgabuzzino) di misure maggiori rispetto a quanto rappresentato negli elaborati concessionati. Tale difformità, è in realtà irrilevante al fine della determinazione del valore dell'immobile, in quanto trattasi di modifiche interne.

## 1.8 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal proprietario.

### Oneri di natura condominiale

Per l'edificio oggetto di questa stima esiste la costituzione di condominio gestito da Servizi immobiliari, Cristofolletti. Le spese ordinarie annuali, comprese di riscaldamento, si aggirano attorno ai 2.200 euro . Allo stato attuale esiste un insoluto pari ad euro 5.785,01.



## 1.9 DIVISIBILITA'

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

## 1.10 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 in una zona residenziale di urbanizzazione consolidata a Nord Ovest del centro del Comune di Treviso, circondata da strade poco trafficate.

Il fabbricato, costruito nel 1977, appare esternamente in discrete condizioni, internamente invece le finiture della maggior parte dei locali appaiono in buone condizioni, solo i sanitari ed i locali ad uso bagno sono datati. Dal punto di vista del contenimento energetico, essendo l'edificio di edificazione non recente, esistono discrete carenze. La zona è ben servita da esercizi commerciali, ottima la dotazione di verde ed impianti sportivi.

Gli elementi incrementali del valore sono:

- Le discrete condizioni strutturali dell'edificio;
- Le buone condizioni delle finiture dell'appartamento;
- La complessiva gradevolezza del contesto.

Gli elementi detrattivi riguardano:

- La probabile necessità di rinnovare i bagni;
- La scarsità di misure atte al contenimento energetico.

I riferimenti sopracitati portano ad assumere quale valore unitario, che sarà applicato alla superficie commerciale del lotto ( vd.Tab.1), €/mq 690 (seicentonovanta/00).





studio beniamino zanette architetto

vicolo g. biscaro, 3 - treviso - cell 3487004700 -  
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

Per tanto il valore dell'immobile stimato risulta:

valore immobile:		mq 145,23 x € /mq 690,00 =	€ 100.208,70
	Arrotondato a		€ 100.000,00

Il prezzo a base d'asta s'intende compreso della detrazione derivata dalla vendita forzata.  
Prezzo base d'asta del lotto in oggetto: € 100.000,00 (centomila/00)

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

Treviso, 16 marzo 2017

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.4 M.N.448  
Planimetrie catastali N.C.E.U. sez.A Fg.4 mapp. N. 448 sub.14-37  
Visura catastale

### 2.2 Comune di Treviso Strumenti Urbanistici vigenti

2.2 a) Aerofotogrammetria  
2.2 b) Estratto di P.R.G. tav.13\_3\_11 scala 1:2000  
2.2 c) Estratto di P.A.T. tav. T05A scala 1:5000

### 2.3 Comune di Treviso Pratiche edilizie relative all'immobile

2.3 a) "Licenza edilizia prot.n.30498 del 08/01/1976;  
2.3 b) Certificato di abitabilità n.22562 del 10/11/1977

### 2.4 Documentazione notarile

2.4 a) Atto di compravendita in data 28/09/2007 rep. N. 62571 racc. n. 26315 Notaio  
Francesco Candido Baravelli  
2.4 b) Certificato notarile dott. Elia Antonacci Notaio in Bologna  
2.4 c) Atto di pignoramento immobiliare redatto dall'avv. Fabio Agazzi

### 2.5 Documentazione fotografica

n. 20 foto

### 2.6 Documentazione condominiale

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

