

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°1020/12**

**Promossa da:** [REDACTED]

**Intervenuti: Veneto Banca Soc. Coop.,**

**Contro:** [REDACTED]

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

Lotto 1: Porzione di villetta ad uso abitazione posta a piano terra e primo, dotata di garage e corte esclusiva

Via Castellana 25/c –Treviso

Lotto 2: Uffici e laboratorio posti a piano terra

Viale dei Mille n.20 –Treviso

Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonello Fabbro

Giuramento del C.T.U.: 15.09.2016

Udienza di comparizione delle parti: 22.02.2017



## Indice

---

1.0	<u>Formazione dei lotti</u>	p.5
2.0	<b>LOTTO 1</b>	
	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. 7
	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. 8
	2.7.2.1 Abitazione_finiture ed impianti_	p. 8
	2.7.2.2 Corte scoperta	p. 9
	2.7.2.3 Garage	p. 9
	2.8 <u>Destinazione urbanistica e conformità</u>	
	2.8.1 Estratto di strumento urbanistico vigente	p. 9
	2.8.2 Conformità edilizia	p. 9
	2.9 <u>Disponibilità dell'immobile</u>	p. 10
	2.10 <u>Divisibilità</u>	p. 10
	2.11 <u>Stima del valore e base d'asta</u>	p. 10
	3.0 <u>Elenco allegati</u>	p. 12
4.0	<b>LOTTO 2</b>	
	4.1 Ubicazione ed accessibilità del bene	p.13
	4.2 Identificazione catastale	p.13
	4.3 Servitù attive e passive	p.13
	4.4 Ditta intestataria e titolo di provenienza	p.13
	4.5 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie	p.14
	4.6 <u>Descrizione generale del lotto e del fabbricato in cui è inserito</u>	
	4.6.1 Descrizione del fabbricato	p.14
	4.6.2 Descrizione del lotto	p.14
	4.6.2.1 Abitazione_finiture ed impianti_	p.15
	4.6.2.2 Corte scoperta	p.15



4.7 Destinazione urbanistica e conformità

4.7.1 Estratto di strumento urbanistico vigente p. 16

4.7.2 Conformità edilizia p. 16

4.8 Disponibilità dell'immobile

p. 17

4.9 Divisibilità

p. 17

4.10 Stima del valore e base d'asta

p. 17

5.0 Elenco allegati

p. 19



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 23.06.2016 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 15.09.2016 innanzi al G.E. dott. Antonello Fabbro.

L'udienza per la comparizione delle parti è stata fissata per il giorno 22.02.2017

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 09.01.2017 in presenza dell'esecutato [REDACTED]

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

Gli immobili oggetto di stima sono:

- porzione di villetta su due piani fuori terra, dotata di garage e corte scoperta, la cui quota pignorata è riferita ad 1/2 di proprietà;
- Uffici e laboratori a piano terra, la cui quota pignorata è riferita alla piena proprietà.



## **1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI**

### **Due lotti di vendita ½ di proprietà e 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: Porzione di villetta ad uso abitazione posta a piano terra e primo, dotata di garage e corte esclusiva, Via Castellana 25/c –Treviso;

LOTTO 2: Uffici e laboratori posti a piano terra, Viale dei Mille n.20 –Treviso.

## **2.0 LOTTO 1 PORZIONE DI VILLETTA AD USO ABITAZIONE POSTA A PIANO TERRA E PRIMO DOTATA DI GARAGE E CORTE ESCLUSIVA-Via Castellana,25 –TREVISO**

### **2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

L'immobile si trova nel Comune di Treviso in Castellana, 25/c.

L'edificio oggetto di stima si trova nella prima periferia Ovest del Comune di Treviso, in una zona a media densità abitativa nella quale vi è una buona alternanza tra verde e costruito. La posizione dell'immobile è rientrante, rispetto alla Via Castellana principale, arteria che si congiunge direttamente alla Via Postumia, SR 53, che collega il centro di Treviso al Comune di Vicenza. Ad Est del lotto passa, in posizione relativamente vicina la linea ferroviaria Treviso Montebelluna. All'immobile si accede attraverso una strada secondaria perpendicolare a Via Castellana subito dopo il passaggio a livello. L'accesso pedonale e carraio avvengono tramite cancelli metallici ad apertura automatizzata e ad utilizzo esclusivo. L'ingresso all'abitazione avviene tramite una scala esterna che conduce direttamente al piano primo. Al piano terra si accede direttamente dal lato Nord dell'edificio. E' presente inoltre una scala interna che collega i due piani.

### **2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Comune di Treviso-N.C.E.U. Sez. D Fg.3

- a) **M.N.433 sub.1**,(al catasto MN 1076) Via Castellana n.25/c, piano T-1, **cat. A/7, Cl.2, vani 8,5 RC € 1053,57;**
- b) **M.N.433 sub.2**,(al catasto MN 1076) Via Castellana n.25/c, piano T, **cat. C/6, Cl.4, mq 27 RC € 94,82;**
- c) **M.N.433 sub.3**, (al catasto MN 1076) Via Castellana n.25/c, piano T- area urbana di mq 290.



**n.b. dalla visura catastale si evince che vi è stata una variazione, in seguito alla soppressione della particella 433 (sub1-2-3) per allineamento mappe. Il precedente M.N. 433 è ora identificato come M.N.1076.**

### **2.3. CONFINI DEL LOTTO**

<b>a) M.N.433 sub.1</b>		
	Nord	M.N.433 sub3 (area scoperta stessa proprietà)
	Sud	M.N. 1075 (altra proprietà)
	Est	M.N.433 sub3 (area scoperta stessa proprietà)
	Ovest	M.N.433 sub3 (area scoperta stessa proprietà)
<b>b) M.N.485 sub.2</b>		
	Nord	M.N.433 sub3 (area scoperta stessa proprietà)
	Sud	M.N.433 sub1 (abitazione stessa proprietà)
	Est	M.N.433 sub3 (area scoperta stessa proprietà)
	Ovest	M.N.433 sub1 (abitazione stessa proprietà)
<b>c) M.N.485 sub.3</b>		
	Nord	M.N. 425 (altra proprietà)
	Sud	M.N. 1075 (altra proprietà)
	Est	M.N. 262 (altra proprietà)
	Ovest	M.N. 1553 (altra proprietà)

### **2.4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

L'atto di provenienza non fa riferimento ad alcuna servitù

### **2.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Proprietà attuale: dalla visura catastale effettuata si evince:

\_\_\_\_\_ per la  
quota di ½ di piena proprietà;

\_\_\_\_\_ per la  
quota di ½ di piena proprietà,

In forza di:

- Atto di compravendita in data 18/11/1985 rep.n. 8336 Notaio Maria Ciarbonetti di Treviso, ivi trascritto in data 25/11/1985 ai nn. 22922/18566;
- Atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 30 settembre 1992 rep.n. 34727 Notaio Maria Ciarbonetti di Treviso, ivi trascritto in data 16 ottobre 1992 ai nn. 26874/206167.



## **2.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Il titolo di provenienza fa riferimento a:

### **Trascrizioni pregiudizievoli:**

- Ipoteca volontaria: di euro 270.000,00, capitale euro 150.000,00, iscritta a Treviso in data 24 marzo 2007 ai nn. 14160/3532, in forza di mutuo fondiario contratto il 22 marzo 2007 rep.n. 26728 Notaio Umberto Cosmo di Treviso a favore della Veneto Banca Soc. Coop. Per Azioni con sede in Montebelluna (TV), C.F.00208740266, a carico dei signori [REDACTED] per le loro rispettive quote di proprietà, annotata in data 2 settembre 2009 ai nn 33583/5508 d'atto di rinegoziazione rep.n. 72156 Notaio Paolo Talice di Treviso del 5 agosto 2009;
- Ipoteca volontaria: di euro 333.000,00, capitale euro 185.000,00, iscritta a Treviso in data 7 agosto 2009 ai nn. 31350/7094, in forza di mutuo fondiario, contratto il 5 agosto 2009 rep.n. 72155, Notaio Paolo Talice di Treviso, a favore della Veneto Banca SPA, con sede in Montebelluna (TV), C.F.04167010265, a carico dei signori [REDACTED] per le loro rispettive quote di proprietà;
- Atto di pignoramento immobiliare: in data 4 dicembre 2012, rep.n. 5755/2012 del Tribunale di Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 18 gennaio 2013 ai nn 2610/1572.

## **2.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

### **2.7.1. Descrizione del fabbricato**

L'immobile in oggetto è inserito in una villetta su due piani fuori terra, costruita tra il 1970-1974. La porzione di fabbricato interessato appare esternamente in discrete condizioni. Vista la datazione dell'edificio è presumibile che le pareti perimetrali siano in bimattoni con struttura portante in cls e il solaio sia in laterocemento. L'intero edificio insiste in un lotto di circa 800 mq, la superficie coperta è di circa 200 mq. Sui lati Nord Est ed Ovest è presente una corte scoperta, mentre il lato sud presenta un muro in comune con l'altra porzione di villetta.



## **2.7.2. Descrizione del lotto**

1. MN 433 sub 1 \_abitazione in villino, sita piano terra e primo, composta da :
  - a piano terra: locale caldaia, ingresso, magazzino, ripostiglio, bagno e taverna;
  - al primo piano ingresso, cucina, soggiorno, terrazza, camera; disimpegno, corridoio 2 camere e bagno;
2. MN 433 sub 2 \_Garage di 27 mq;
3. MN 433 sub 3 \_Area scoperta di mq 290.

La superficie commerciale del lotto è indicata nella tabella sottostante.

<b>DIMENSIONI (Tab.1)</b>			
	SUP. ESTERNA LORDA	RAPP. MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
1.1 Abitazione P.T H=2,10	mq. 67,50	0,6	mq. 40,50
1.2 Abitazione P1°	mq. 111,67	1	mq. 111,67
1.3 Terrazza piano primo	mq. 11,37	0,3	mq. 3,41
2. Garage	mq. 31,00	0,5	mq. 15,50
2. Area Scoperta	mq. 290,00	179,17x0,1+110, 83x0,03	mq. 21,24
<b>Totale</b>	<b>mq. 511,54</b>		<b>mq. 192,32</b>

### **2.7.2.1 Abitazione finiture ed impianti**

I locali del piano terra, che hanno un'altezza di 2,10 ml, presentano pareti e soffitti intonacati e finiti a tempera, i pavimenti sono in gres, tranne in magazzino, dove sono in cls e nel bagno dove sono in ceramica. I sanitari, compresa la doccia, appaiono in condizioni mediocri. Al primo piano le pareti dell'ingresso sono finite a marmorino, negli altri ambienti, pareti e soffitti sono intonacati e finiti a tempera. I pavimenti di tutti gli ambienti sono in gres fatto salvo nelle camere in cui sono presenti listelli di legno, e nel bagno dove il pavimento è in ceramica. Le porte di tutti i locali sono in legno, gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera, con sistema di oscuramento tramite persiane. Il riscaldamento è prodotto da elementi radianti a parete in alluminio. Le finiture sono in generale in discreto-sufficiente stato di conservazione. Gli impianti idrico, elettrico e sanitario appaiono in discreto stato. Al momento del sopralluogo i locali erano arredati e dotati di elementi illuminanti.





### **2.7.2.2 Corte scoperta**

La corte scoperta è di circa 290 mq ed è per lo più pavimentata. Sul lato Est è presente una porzione ricoperta da manto erboso. A confine Ovest è presente una recinzione in acciaio verniciato su muretto in cls, gli altri confini presentano invece recinzione in rete metallica.

### **2.7.2.3 Garage**

Al garage, posto a piano terra, si accede, tramite la corte scoperta, direttamente dalla strada attraverso un cancello metallico ad apertura automatizzata. Il portone è metallico basculante ad apertura manuale. E' presente elemento illuminante. Le condizioni delle finiture all'interno del garage appaiono modeste.

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

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

Nel P.R.G. del Comune di Treviso (Tav.13\_3\_23 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.2-3 "zona residenziale a media densità" (art. 39 N.T.A.).

Nel Piano di assetto del territorio di Treviso (Tav.T05C scala 1:5000) (vd.all.2.2c), il lotto è inserito all'interno di una "ambito di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale ( art.20.2 N.T.A.).

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:

- "Progetto di due fabbricati ad uso abitazione" redatto dal Geom. Giovanni Botter

- C.E. n. 32/34-70 prot. gen. 16153 del 04/03/1971
- Abitabilità n. 9199 del 29/09/1973;
- Variante C.E. n.46/14-74 prot.gen. 7050 del 10/04/1974.

Durante il sopralluogo è emersa una piccola difformità dello stato di fatto rispetto a quanto presente nel progetto concessionato, variante C.E. n.46/14-74 prot.gen. 7050 del 10/04/1974:



a piano terra nel locale garage è presente un muro divisorio che crea un altro ambiente di filtro verso il locale "caldaia" (vd all.2.3d). Detta divisione non compare nemmeno nelle planimetrie catastali il cui inserimento agli atti è stato effettuato in data 18/11/1978.

La difformità è di lieve entità sanabile con apposita pratica edilizia e relativo 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 occupato dai proprietari.

### **Oneri di natura condominiale**

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

## **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, compresso da un forte squilibrio tra domanda ed offerta.

### **Considerazioni estimative**

L'edificio è inserito in una zona residenziale di urbanizzazione consolidata nella prima periferia Ovest del Comune di Treviso, in una derivazione della trafficata Via Castellana ed in prossimità del passaggio al livello della linea ferroviaria Treviso-Montebelluna. La vicinanza a



Via Castellana ed alla linea ferroviaria agiscono limitatamente sul clima acustico. Nelle vicinanze è presente l'importante nodo stradale che collega Montebelluna, Conegliano, la tangenziale Est di Treviso ed il centro della città. Il fabbricato, costruito negli anni settanta, appare esternamente in discrete condizioni mentre finiture ed impianti sono sicuramente da rivalutare. L'immobile presenta carenze dal punto di vista del contenimento energetico. Sarà necessario inoltre sanare le modeste difformità rilevate ed effettuare l'aggiornamento catastale. La zona è discretamente servita da esercizi commerciali.

Gli elementi incrementali del valore sono:

- Le discrete condizioni strutturali dell'edificio;
- La vicinanza al nodo stradale di collegamento ai centri urbani limitrofi ed al centro di Treviso;
- La gradevolezza del contorno architettonico.

Gli elementi detrattivi riguardano:

- La necessità di aggiornamento catastale e di sanare le lievi difformità;
- La necessità di rivalutare finiture ed impianti ;
- La scarsità di misure atte al contenimento energetico;
- La proprietà pignorata è condivisa per 1/2;

I riferimenti sopracitati portano ad assumere quale valore unitario, che sarà applicato alla superficie commerciale del lotto ( vd.Tab.1), €/mq 700 (settecento/00).

Per tanto il valore dell'immobile stimato risulta:

valore immobile:		mq 192,32 x € /mq 700,00=	€ 134.624,00
Detrazioni:	aggiornamento catastale , pratica edilizia,		- € 2.500,00
	Detrazione di metà della proprietà	X50%	- € 67.312,00
			Tot. € 64.812,00
			<b>Arrotondato a € 64.800,00</b>

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

**Prezzo base d'asta del lotto in oggetto: € 64.800,00 (sessantaquattromilaottocento/00)**

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

Treviso, 10 febbraio 2017

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 Fg.21 M.N.1076  
Planimetrie catastali N.C.E.U. sez.D Fg.3 mapp. N. 433 sub.1-2-3  
Visura catastale**

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

**3.2 a) Aerofotogrammetria  
3.2 b) Estratto di P.R.G. tav.13\_3\_23 scala 1:2000  
3.2 c) Estratto di P.A.T. tav. T05C scala 1:5000**

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

**3.3 a) C.E. N.32/34-70 del 04/03/1971;  
3.3 b) Abitabilità n.9199 del 29/09/1973;  
3.3 c) Variante C.E. n. 46/14-74 prot. Gen. 7050 del 10/04/1974**

#### **3.4 Documentazione notarile**

**3.4 a) Atto di compravendita rep.n. 8336 del 18/11/1985 Notaio Maria  
Ciarbonetti  
3.4 b) Certificato notarile dott. Paolo Talice in Treviso  
3.4 c) Atto di pignoramento immobiliare redatto dall'avv. Francesco Rucco**

#### **3.5 Documentazione fotografica**

**n. 15 foto**

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



#### **4.0 LOTTO 2 : UFFICI E LABORATORIO POSTI A PIANO TERRA VIALE DEI MILLE N.20 -TREVISO**

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

L'immobile si trova nel Comune di Treviso in Viale dei Mille 20.

L'edificio oggetto di stima si trova in zona "Madonna Granda" all'interno delle Mura del Comune di Treviso, in una zona denominata dal PRG come "città murata di recente formazione". La zona è ricca di esercizi commerciali e terziari, molto vicine sono le scuole primarie. Vi si accede direttamente da Viale dei Mille, arteria comunale che costeggia le mura nel lato sud est del centro cittadino. L'accesso pedonale avviene direttamente da Viale dei Mille attraverso l'ingresso comune, rientrante e protetto rispetto al filo del fabbricato.

##### **4.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

a) **M.N. 539 sub.17**, Viale dei Mille, piano T, **cat. A/10, Cl.4, vani 3, RC € 852,15**

b) **M.N. 539 sub.18**, Viale dei mille 20, **piano T, cat. A/10, Cl.4, vani 2, RC € 568,10**

##### **4.3. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

L'atto di provenienza fa riferimento a: servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL, nonché tutte le servitù costituite ovvero richiamate negli atti del Notaio Iosa di Vittorio Veneto in data 30 maggio 1968 rep.n. 5981, del Notaio Marcati di Treviso in data 8 giugno 1968 rep. 32777 e dello stesso Notaio in data 11 gennaio 1969 rep.n. 33938 e in data 14 gennaio 1969 rep. 33975, ed in particolare con le servitù di fognature, scolo, vedute, passaggio e distanze con i fabbricati di proprietà di terzi siti a nord del condominio. L'area scoperta del fabbricato è destinata a giardino o cortile ed è in uso agli appartamenti e mansarde, esclusi quindi i negozi e gli uffici.

##### **4.4. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Proprietà attuale: dalla visura catastale effettuata di evince:

\_\_\_\_\_ per la  
quota di piena proprietà.

In forza di:

- Atto di compravendita in data 28/12/1994 rep.n. 71188 Notaio Enrico Fumo di Treviso, ivi trascritto in data 03/01/1995 ai nn. 217/167;



## **4.5. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Il titolo di provenienza fa riferimento a:

### **Trascrizioni pregiudizievoli:**

- Ipoteca volontaria: di euro 333.000,00, capitale euro 185.000,00, iscritta a Treviso in data 7 agosto 2009 ai nn. 31350/7094, in forza di mutuo fondiario contratto il 5 agosto 2009 rep.n. 72155 Notaio Paolo Talice di Treviso, a favore della Veneto Banca Spa con sede in Montebelluna (TV), C.F. 04167010265, a carico del signor [REDACTED] per le sue rispettive quote di proprietà dei beni di cui al lotto 1 e lotto 2;
- Atto di pignoramento immobiliare: in data 4 dicembre 2012, rep.n. 5755/2012 del Tribunale di Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 18 gennaio 2013 ai nn. 2610/572.

## **4.6. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

### **4.6.1. Descrizione del fabbricato**

L'immobile in oggetto è inserito in un edificio su sei piani fuori terra, costruito tra il 1969-1970. A piano terra sono presenti immobili ad uso ufficio o negozio, i piani superiori ospitano per lo più unità abitative. Il fabbricato interessato appare esternamente in discrete condizioni. Vista la datazione dell'edificio è presumibile che le pareti perimetrali siano in bimattoni con struttura portante in cls e il solaio sia in laterocemento. L'esterno è finito a mattoncini faccia a vista e pittura. L'intero edificio insiste in un lotto di circa 1754 mq, la superficie coperta è di circa 870 mq. Sul lato nord è presente una corte esterna, il lato sud fronteggia per intero Viale dei Mille.

### **4.6.2. Descrizione del lotto**

1. MN 539 sub 17 immobile ad uso ufficio, sito al piano terra, composto da :  
ingresso, ripostiglio e tre uffici;
2. MN 539 sub 18 immobile ad uso laboratorio, sito al piano terra, composto da:  
ingresso, 2 laboratori, bagno.

N.B. In tutte le planimetrie presenti agli atti, sia del Comune di Treviso che al Catasto, le due unità immobiliari appaiono come entità staccate, nella realtà sono comunicanti tramite un'apertura che è stata praticata nella parete comune ai sub 17 e 18 in corrispondenza dei locali "ingresso".



La superficie commerciale dei lotti è indicata nella tabella sottostante.

<b>DIMENSIONI (Tab.2)</b>			
	SUP. ESTERNA LORDA	RAPP. MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
1. Uffici	mq. 58,50	1	mq. 58,50
2. Laboratorio	mq. 54,00	1	mq. 54,00
<b>Totale</b>	<b>mq. 112,50</b>		<b>mq. 112,50</b>

#### **4.6.2.2 Uffici finiture ed impianti**

I locali presentano pareti e soffitti intonacati e finiti a tempera, i pavimenti sono in listelli di legno incollati. Le porte di tutti i locali sono in legno e vetro, gli infissi sono in metallo e vetrocamera. Il riscaldamento è prodotto da elementi radianti a parete in alluminio. Le finiture sono in generale stato di degrado, sono presenti numerose infiltrazioni nelle pareti ed il pavimento appare molto usurato. Gli impianti idrico elettrico e sanitario saranno sicuramente da sistemare, non si è riusciti ad provarne il funzionamento in quanto le utenze risultavano staccate. Al momento del sopralluogo i locali non erano arredati ma dotati di elementi illuminanti.

#### **4.6.2.3 Laboratorio**

Il laboratorio, che come prima accennato, è direttamente comunicante con l'unità "ufficio"(sub17), presenta pavimenti in legno soffitti intonacati e finiti a tempera, infissi in metallo con vetrocamera. Il bagno è finito con pavimento in ceramica e pareti rivestite in ceramica fino a circa un metro e mezzo. I sanitari sono in pessimo stato. Gli impianti idrico elettrico e sanitario saranno sicuramente da sistemare, non si è riusciti ad provarne il funzionamento in quanto le utenze risultavano staccate. Al momento del sopralluogo i locali non erano arredati ma dotati di elementi illuminanti.



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

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

Nel P.R.G. del Comune di Treviso (Tav.13\_3\_53 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. A.4-3 "città murata di recente costruzione" (art. 31 N.T.A.).

Nel Piano di assetto del territorio di Treviso (Tav.T05D scala 1:5000) (vd.all.2.2c), il lotto è inserito all'interno di una "ambito di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale ( art.20.2 N.T.A.), nell'ATO01, centro storico.

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

### **4.7.2. Conformità edilizia**

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

- Licenza edilizia rilasciata in data 9 marzo 1970 prot.gen. 31900, prot. Spec. N. 5/39-69;
- Abitabilità in data 15/05/1970;
- Concessione per cambio di destinazione d'uso: rilasciata in data 11 maggio 1985 prot.gen. 6728 C.E.N. 20/11-83 e prot.gen. 6729 C.E.N. 21/11-83;
- Concessione in sanatoria: in data 20 settembre 1990 prot.gen. 16107 C.E.N. 27/19-90.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità tra quanto presente agli atti e quanto illustrato dalle planimetrie catastale e lo stato di fatto:

- Le due unità, che dagli elaborati appaiono indipendenti l'una dall'altra, nella realtà sono comunicanti tramite un'apertura che è stata effettuata nella parete comune ai sub 17-18 in corrispondenza dei locali "ingresso";
- Nel sub 17 il locale denominato, nella concessione del 1990, come "ripostiglio", è graficizzato nella planimetria catastale, presente agli archivi del catasto (anno 1987), come wc ed antiwc.
- Nel sub 18, lo stato di fatto è conforme, fatto salvo per la presenza dell'apertura che mette in comunicazione le due unità, a quanto presente nel progetto concessionato nel 1990, ma differisce da quanto presente nella planimetria catastale depositata in data 19/07/1995 in quanto è graficizzata la suddivisione tra il locale bagno ed antibagno, non presente nella realtà.

Questo comporta la necessità di regolarizzare il tutto tramite :

- pratica edilizia per sanare la difformità riguardante la creazione di apertura che mette in comunicazione i due sub 17-18;
- Aggiornamento catastale.

Di ciò sarà tenuto conto nella determinazione del valore dell' immobile.





#### **4.8 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano liberi.

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

Per l'edificio oggetto di questa stima esiste la costituzione di condominio denominato "condominio Madonna Granda", gestito dall'Amministratore Zambelli di Treviso. Le spese condominiali annuali ammontano a circa 560 euro. Al momento di questa stima esiste un insoluto di 5.400 euro.

#### **4.9 DIVISIBILITA'**

Le caratteristiche distributive degli immobili oggetto di stima consentirebbero la possibilità di suddividere in due lotti la proprietà dal momento che hanno due ingressi distinti. I due lotti, risulterebbero però di dimensioni limitate e quindi poco interessanti dal punto di vista commerciale. A ciò si deve aggiungere il fatto che la suddivisione implicherebbe opere murarie e la creazione di un locale bagno (il sub 17 ne risulterebbe sprovvisto), che ne renderebbe ulteriormente oneroso e poco appetibile, l'acquisto.

#### **4.10 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 all'interno della cinta muraria nel centro storico del Comune di Treviso, circondata da strade mediamente trafficate. Nelle vicinanze di Riviera Santa Margherita, luogo tra i più suggestivi del centro storico, in prossimità dell'Università e relativo centro commerciale-direzionale denominato "quartiere latino". Il fabbricato, costruito



nel 1970, appare esternamente in discrete condizioni, mentre all'interno i locali si presentano in stato di degrado. Gli impianti e le finiture sono sicuramente da sistemare. L'immobile presenta carenze dal punto di vista del contenimento energetico. La zona è ben servita da parcheggi, esercizi commerciali e scuole.

Gli elementi incrementali del valore sono:

- Le discrete condizioni strutturali;
- La gradevolezza del contesto;
- La vicinanza a dotazioni come scuole, università e luoghi suggestivi della città.

Gli elementi detrattivi riguardano:

- La necessità di sanare abusi tramite pratica edilizia ed aggiornamento catastale;
- La scarsità di misure atte al contenimento energetico;
- La necessità di interventi consistenti per riammodernare le finiture interne e gli impianti dell'immobile;
- L'attuale scarsa domanda di unità direzionali all'interno del centro storico.

I riferimenti sopracitati portano ad assumere quale valore unitario, che sarà applicato alla superficie commerciale del lotto (vd.Tab.2), €/mq 1.200 (milleduecento/00).

Per tanto il valore dell'immobile stimato risulta:

valore immobile:		mq 112,50 x €/mq 1.200,00 =	€ 135.000,00
Detrazioni:	aggiornamento catastale , pratica edilizia		- € 3.000,00
			<b>totale € 132.000,00</b>

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

**Prezzo base d'asta del lotto in oggetto: € 132.000,00 (centotrentaduemila/00)**

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

Treviso, 10 febbraio 2017

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 Fg.30 M.N.539  
Planimetrie catastali N.C.E.U. sez.E Fg.5 mapp. N. 539 sub.17-18  
Visura catastale**

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

**5.2 a) Aerofotogrammetria  
5.2 b) Estratto di P.R.G. tav.13\_3\_53 scala 1:2000  
5.2 c) Estratto di P.A.T. tav. T05D scala 1:5000**

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

**5.3 a) Licenza edilizia n. 5/39-69 del 9/03/1970;  
5.3 b) Concessione per cambio di destinazione d'uso C.E.N. 21/11-83;  
5.3 c) Concessione in sanatoria C.E.N. 27/19-90 del 20/09/1990.**

### **5.4 Documentazione notarile**

**5.4 a) Atto di compravendita rep.n. 71188 del 28/12/1994 Notaio Enrico Fumo  
5.4 b) Certificato notarile dott. Paolo Talice in Treviso  
5.4 c) Atto di pignoramento immobiliare redatto dall'avv. Francesco Rucco**

### **5.5 Documentazione fotografica**

**n. 12 foto**

### **5.6 Documentazione condominiale**

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



## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2017

Data: 18/01/2017 - Ora: 09.41.14  
Visura n.: T36243 Pag: 2

Segue

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di TREVISO(Codice I407) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	D	3	1076	1			A/7	2	8,5 vani	Totale: 149 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 145 m <sup>2</sup>	Euro 1.053,57	VIA CASTELLANA n. 25C piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez d fgl 3 pla 433 sub 1 per allineamento mappe

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

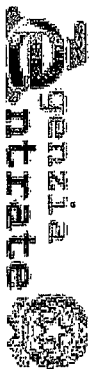
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

### 3. Unità Immobiliari site nel Comune di TREVISO(Codice I407) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	D	3	1076	2			C/6	4	27 m <sup>2</sup>	Totale: 27 m <sup>2</sup>	Euro 94,82	VIA CASTELLANA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez d fgl 3 pla 433 sub 2 per allineamento mappe





Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2017

Data: 18/01/2017 - Ora: 09.41.14

Fine

Visura n.: T36243 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DATI IDENTIFICATIVI					
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

4. Unità Immobiliari site nel Comune di TREVISO (Codice I.407) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	D	3	1076	3			area urbana		290 m <sup>2</sup>			VIA CASTELLANA; Variazione del 09/12/2013 protocollo n. TV0270660 in atti dal 09/12/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 107659.1/2013)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez d figl 3 pla 433 sub 3 per allineamento mappe

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DATI IDENTIFICATIVI					
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

Totale Generale: vani 13,5 m<sup>2</sup> 317 Rendita: Euro 2.568,64

Unità immobiliari n. 5 Tributi erariali: Euro 0,90

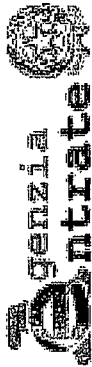
Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a7e7f1188fca57cbb5830e811b471d



Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2017

Data: 18/01/2017 - Ora: 09.41.14

Segue

Visura n.: T36243 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di <b>TREVISO</b> ( Codice: L407) Provincia di <b>TREVISO</b> [REDACTED]

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di **TREVISO**(Codice L407) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	E	5	539	17			A/10	4	3 vani	Totale: 61 m <sup>2</sup>	Euro 852,15 L. 1.650.000	VIALE DEI MILLE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2	E	5	539	18			A/10	4	2 vani	Totale: 54 m <sup>2</sup>	Euro 568,10 L. 1.100.000	VIALE DEI MILLE n. 20 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Immobile 1: Annotazione: prot.29271/87

Totale: vani 5 Rendita: Euro 1.420,25

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per I/I
DATI DERIVANTI DA [REDACTED]			

