

# TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

## **STIMA GIUDIZIALE**

dei beni immobili di proprietà di

### **ESECUTATO 1**

Nell'esecuzione immobiliare n° **14/2019** promossa contro lo stesso da XXXXXXXXXX con Avv. Andrea Groppo con domicilio eletto presso il suo studio in Treviso, Via Fortunato Venanzio, n° 44,

### **AVANTI IL G.E. DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA**

il sottoscritto **Geom. Zava Matteo**, iscritto al n° 2580 del Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso, Esperto Stimatore, con nomina del 01/07/2021, dal G.E. Dott.ssa ALESSANDRA BURRA e udienza fissata il 19/01/2022 ore 10,20, prestava il giuramento di rito il 16/07/2021 inoltrandolo presso il Tribunale di Treviso e prendeva visione del quesito posto dal G.E. Dott.ssa ALESSANDRA BURRA.

A seguito dell'incarico ricevuto l'Esperto Stimatore si accordava con il custode dell'immobile, I.V.G., per effettuare il sopralluogo avvenuto il 15/09/2021 alle ore 16,30.

Venivano così iniziate le operazioni peritali mediante controllo dei locali, rilievo delle dimensioni degli stessi, osservazioni di tutte le caratteristiche degli impianti, serramenti, pavimenti e delle finiture in genere, nonché un adeguato rilievo fotografico.

Dopo aver svolto le opportune indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso;
- gli esperti immobiliari e i tecnici operanti nella zona;

si redige quindi la presente Relazione Peritale che, per migliore comprensione, si articola nei seguenti punti:

- 1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE
- 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 1.3 CONFINI



- 1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE
- 1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA
- 1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE
- 1.7 DESCRIZIONE DEI BENI
- 1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA
- 1.9 CONFORMITA' EDILIZIA
- 1.10 SPESE CONDOMINIALI
- 1.11 DISPONIBILITA' DELL' IMMOBILE
- 1.12 DIVISIBILITA'
- 1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
- 1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA
- 1.15 ELENCO ALLEGATI

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

Trattasi di un alloggio residenziale, al piano primo, con annesso locale di sgombero al piano interrato, in un condominio residenziale denominato "Condominio Sardone" sito in comune di Treviso in via Pomponio Amalteo al n° 3 - 5.

L'accesso all'area condominiale avviene direttamente da via Pomponio Amalteo.

### **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'alloggio è così censito :

Catasto Fabbricati - Comune di **Treviso**:

Sezione **F** Foglio **1°**

**Mapp. 324** sub. 11 – via Pomponio Amalteo n. 3, piano S1-1, categoria A3, Classe 5°, Vani 5,5, superficie catastale mq. 103, escluse aree scoperte mq. 101, RC 568,10 € (appartamento e locale di sgombero) ;  
con le relative quote condominiali comuni all'intero edificio.

Il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione è stato eretto sul mapp. n° 324 del Fg. 31° del Catasto Terreni di superficie di 996 mq. (Ente Urbano).

Le planimetrie catastali, presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, non sono conformi allo stato di fatto.



### **1.3 CONFINI**

L'intero fabbricato, di cui l'abitazione è porzione, e la relativa area scoperta di pertinenza ( mapp. n° 324 ) confina a nord con il mapp. n° 322 , a est con via Pomponio Amalteo, a sud con viale IV Novembre e a ovest con i mapp.li n° 176 e 1424, salvo altri e/o variati.

### **1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Il bene è soggetto a delle servitù attive o passive venutasi a creare a seguito del frazionamento degli edifici e stabilite e poste in essere dalla legge (ai sensi dell'articolo n° 1117 e seguenti del codice civile), nonché con gli obblighi derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche nell'area scoperta comune, in forza dei quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione, con il solo obbligo di ripristino.

### **1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

- ESECUTATO 1 - proprietario 1/1,

Residente a Treviso in via Pomponio Amalteo n° 3 – 5.

- Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale in forza di: Atto di compravendita del 21 marzo 2006, Rep. n° 4107, Raccolta n° 2182, Notaio Matteo Contento in Montebelluna, trascritto a Treviso il 30 marzo 2006 ai n. 15.130/8.763;

### **1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- ISCRIZIONE nn. 15131/3746 del 30 marzo, in dipendenza di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, giusta atto a rogito Notaio Matteo Contento di Montebelluna in data 21 marzo 2006, n. 4108 di Rep., a favore di "BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI" con sede a Brescia, codice fiscale 03480180177, per la somma di euro 290.000,00 ( duecentonovantamila virgola zero zero ), di cui Euro 145.000,00 ( centoquarantacinquemila virgola zero zero ) per capitale;
- TRASCRIZIONE nn. 10674/7548 in data 21 marzo 2019, in dipendenza di pignoramento del 19 dicembre 2018 n. 10931 di Rep. Dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore del [REDACTED]



## 1.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da un appartamento posto al piano primo corredato da magazzino posto al piano interrato comprensivo degli spazi comuni, annessi e pertinenze, facente parte del condominio denominato "Condominio Sardone".

Il fabbricato condominiale " Condominio Sardone" è sito in Comune di Treviso, in via Pomponio Amalteo al n° 3-5, in prossimità del quartiere Fiera, e a circa 500 metri dalle mura della città di Treviso e quindi in prossimità di tutti gli servizi primari.

Gli accessi all'area condominiale avvengono direttamente da via Pomponio Amalteo, tramite un accesso pedonale e uno carraio (foto 1).

Il condominio è composto da 28 appartamenti e 3 negozi suddivisi su 7 piani, e da locali di sgombero / magazzini situati nel piano interrato; l'alloggio oggetto di perizia è collocato al piano primo e si affaccia sui lati rivolti a est e ovest (foto 2 e 3).

L'area esterna condominiale è per la maggior parte occupata da un cortile in ghiaino lavato (foto 5) .

Non ci sono parcheggi all'interno del complesso immobiliare e c'è una certa difficoltà a reperire nelle vicinanze parcheggi pubblici;

Il fabbricato è stato edificato alla fine degli anni '40, subito dopo la seconda guerra mondiale, ed ha una tipologia di costruzione razionale tipica degli anni post bellici, la struttura in muratura in laterizio, tamponamenti in laterizio senza intercapedini, solai in latero-cemento e copertura piana.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, il portoncino d'ingresso al vano scala è in alluminio e vetro (foto 5).

E' allacciato alla rete elettrica, quella del gas metano, acquedotto, fognatura;il condominio ha un sistema di riscaldamento centralizzato con elementi riscaldanti del tipo a radiatori.

L'androne d'ingresso e il vano scale sono pavimentati in graniglia; si sale al primo piano tramite scala condominiale o ascensore e dal pianerottolo si accede all'appartamento (foto 7).

Dalla porta d'ingresso in legno (foto 7) si accede ad un disimpegno-corridoio (foto 8), subito a destra si trova un piccolo ripostiglio, proseguendo lungo il corridoio abbiamo sulla della destra una camera (foto 13), proseguendo si trova



un bagno (foto 14) e di seguito un'altra camera (foto 11), di fronte al bagno si accede alla terza camera (foto 12).

Alla fine del corridoio si accede al soggiorno (foto 10), il quale è fornito di un terrazzino con veduta sul cortile di ingresso del condominio, infine dal soggiorno si accede al cucinino (foto 9).

Dall'ingresso del condominio si accede anche al vano scala che porta al piano interrato dove è situato il locale di sgombero (foto 16).

Il locale a piano interrato che non si è potuto misurare integralmente in quanto impedito per la presenza di numerosi ingombranti, ha il pavimento in graniglia ed è privo di finestre, la porta d'ingresso è in legno, non è riscaldato e non è dotato di energia elettrica.

Le finiture dell'alloggio sono tipiche del periodo di costruzione, non è mai stata fatta una manutenzione e di conseguenza sono pessime, con tracce di muffa.

I pavimenti sono piastrellati in lastre di graniglia di cemento tranne le camere che sono rivestite in legno e il bagno in piastrelle di ceramica; i serramenti sono in legno e avvolgibili in materiale plastico, le porte interne sono in legno; le pareti ed i soffitti sono tinteggiate.

Nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle, il corridoio ha un controsoffitto perlinato, i sanitari sono in pessimo stato.

Gli impianti idrotermicosanitario ed elettrico sono datati e di scarsa qualità; è presente anche l'impianto citofonico e televisivo.

## **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto è destinato come Z.t.O. di tipo "B1-15" - zona totalmente o parzialmente edificata - come disciplinato dagli art. 55 e 57 delle N.T.O (Norme Tecniche Operative)

### **art. 55 - ZONA OMOGENEA "B" - ZONA TOTALMETE O PARZIALMENTE EDIFICATA**

#### *1. Individuazione*

*1.1 Comprende gli insediamenti esistenti di formazione moderna.*

#### *2. Destinazioni d'uso*

*2.1 Salvo specifica prescrizione di sottozona, la destinazione di zona è residenziale. Sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di*



quanto prescritto dall'art. 18 ), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

### *3. Modalità d'intervento*

*3.1 In queste zone il P.I. si attua per IED, esclusa la sottozona B.R che si attua attraverso piani di recupero.*

*3.2 Per gli edifici residenziali esistenti e per le aree inedificate, nelle sottozone B.1, B.2, B.3 e B.S, compatibilmente con i "gradi di protezione" di cui all'art. 22 , sono ammessi, tramite IED, gli interventi di recupero dell'edilizia esistente (MO, MS, RS, RTE), di nuova costruzione, di demolizione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione per l'altezza massima consentita, fino alla concorrenza della volumetria massima consentita per la sottozona, in proporzione alla superficie del lotto nel rispetto della distanza dalla strada, dai confini del lotto e dai fabbricati.*

*3.3 Nelle sottozone B.1, B.2, B.3, B.C, per i fabbricati esistenti, intesi nella loro interezza anche se composti da più unità con diverse destinazioni, che hanno saturato l'indice volumetrico o che abbiano una capacità volumetrica residua inferiore a m<sup>3</sup> 150, può essere concesso, per una sola volta, un ampliamento di m<sup>3</sup> 150, sempre che tali ampliamenti siano armonizzati nell'edificio e non assumano il carattere di superfetazione e dovranno rispettare le distanze di sottozona. Tale volumetria potrà essere utilizzata anche da una parte dei proprietari, previo assenso di tutti i comproprietari dell'edificio.*

*3.4 Per gli edifici con destinazione impropria, quali capannoni produttivi, depositi e magazzini, distributori di carburante ecc. è sempre ammessa la demolizione e l'edificazione secondo i parametri del P.I. con le destinazioni proprie della sottozona.*

*3.5 All'interno delle aree comprese nel P.N.R.S. si dovrà dare forma compatta agli aggregati urbani, al fine di ridurre il consumo di suoli e delle risorse territoriali, salvaguardando eventuali superfici boscate esistenti ed essenze arboree di rilevanza ambientale. Nella realizzazione degli eventuali P.U.A., gli edifici di nuovo impianto dovranno essere allineati in modo da creare dei coni visuali verso il fiume. Rispetto a quanto previsto dalle presenti norme prevale comunque quanto stabilito dal P.N.R.S..*

*3.6 Negli elaborati di piano sono individuate, con retino di colore verde, aree di rispetto che indicano solamente arretramenti dell'edificazione. Possono essere utilizzate come aree a verde o a parcheggio alberato.*

*Relativamente alle zone "B" e "C" prossime al corso del fiume Sile, in sintonia con il disposto degli artt. 17 comma 3, 18 ultimo comma, 19, 20, 41, 42 e 43 delle NdA del P.A., ovvero nella fascia compresa tra i 20 m inedificabili ed i 50 m, qualunque sia la sottozona di riferimento l'altezza massima non potrà superare i 6,00 m. Le aree libere dovranno essere mantenute a giardino secondo le indicazioni del "Piano del Verde", ed in assenza secondo le norme del P.A.. La fascia dei 20 m inedificabili dal limite demaniale del fiume va mantenuta libera da qualsiasi costruzione accessoria o deposito.*



*L'edificabilità nelle suddette aree è comunque condizionata alla demolizione, prima del rilascio del certificato di agibilità, di eventuali costruzioni precarie o accessorie, anche se condonate, esistenti sul lotto di proprietà all'interno dei 10 m dal limite demaniale. L'eventuale possibilità di mantenere costruzioni accessorie all'interno della fascia di 10 m, di interessare tali aree con interventi di pubblica utilità per le finalità del Parco, di superare all'altezza massima di 6 m e di realizzare nuovi percorsi ciclopedonali, può essere valutata in sede di approvazione del "Progetto speciale per Treviso" art. 20 P.A., da assumere con variante al Piano Ambientale del Parco.*

#### *4. Prescrizioni di carattere generale*

*4.1. In tutte le sottozone della zona omogenea "B", ricadenti all'interno della "Zona di tutela aeroportuale A", di cui all'art. 24 , punto 14 delle presenti N.T.O., non è consentita la realizzazione di nuove edificazioni aventi destinazione residenziale. Per gli edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso purché non si determini un aumento del carico antropico. Sono ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, purché venga accertato, ed asseverato dal richiedente, che detto ampliamento non comporti aumento del carico antropico. Sono consentite attività non residenziali, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, purché comportino la permanenza discontinua di un numero limitato di persone, nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art. 24 , punto 14 delle presenti N.T.O..*

### **art. 57 – SOTTOZONA B.1 – RESIDENZIALE AD ELEVATA DENSITA'**

#### *1. Individuazione*

*1.1 Comprende le parti della città contemporanea costituite da edificazione alta e ad elevata densità. La perimetrazione include anche altre tipologie dotate in genere di un minimo di area scoperta. Il piano intende promuovere una più razionale utilizzazione del patrimonio edilizio e la realizzazione di pertinenze edilizie finalizzate a dotare gli edifici dei locali accessori di cui sono carenti.*

#### *2. Destinazioni d'uso*

*2.1 Valgono le norme previste all'art. 55 delle presenti norme.*

#### *3. Modalità d'intervento*

*3.1 Sono concessi tutti gli interventi previsti dall'art. 55 . Le nuove edificazioni o la saturazione degli indici sono ammessi con i parametri sotto riportati.*

#### *4. Parametri urbanistici*

*- Indice di edificabilità fondiaria primario = 1,50 m<sup>3</sup> /m<sup>2</sup>*

*- Indice di edificabilità fondiaria perequato = 1,50 m<sup>3</sup> /m<sup>2</sup> , con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente art. 14 ; qualora il soggetto attuatore si impegni con atto*



unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4, di cui al D.M. 26 giugno 2015 e s.m.i., gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione, è riconosciuto al medesimo 1 m<sup>3</sup> di jus ædificandi aggiuntivo per ogni m<sup>3</sup> di credito edilizio localizzato entro l'ambito di intervento, fino ad un massimo di 1,50 m<sup>3</sup> /m<sup>2</sup> aggiuntivi;

- Dc min: metà dell'altezza del fronte più alto con un minimo di m 5;

- Ds min: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente la strada, con un minimo di m 5;

- Df min: conformemente all'articolo 9 del D.M. 1444/1968;

- H max: 16 m.

#### 5. Prescrizioni particolari

5.1 Per l'ambito denominato "Appiani – Cittadella delle Istituzioni" (tavola di P.I. T01.24) il P.I. conferma le prescrizioni urbanistiche ed i parametri edificatori del P.I.R.U.E.A. convenzionato.

5.2 Per l'ambito denominato "Dal Negro" (tavola di P.I. T01.25) il P.I. conferma le prescrizioni urbanistiche ed i parametri edificatori del P.I.R.U.E.A. convenzionato.

5.3 Per l'ambito denominato "Le Corti" (tavola di P.I. T01.12) il P.I. conferma le prescrizioni urbanistiche ed i parametri edificatori del P.I.R.U.E.A. convenzionato.

5.4 Per l'ambito denominato "Miani" (tavola di P.I. T01.24) il P.I. conferma le prescrizioni urbanistiche ed i parametri edificatori del P.I.R.U.E.A. convenzionato.

### 1.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Negli archivi del Comune di **Treviso** risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione alla ricostruzione di civile abitazione n° 6768 del 10/04/1947,
- Autorizzazione alla ricostruzione n° 7521 del 26/04/1948,
- Nulla osta del 02/08/1954
- Certificato di Abitabilità n° 15.155/263 del 20/05/1954,
- DIA per manutenzione Centrale Termica condominiale n° 63991 del 23/09/2002
- DIA per sostituzione caldaia condominiale n° 1503/R/AE del 06/08/2012

Gli elaborati grafici allegati alla documentazione edilizia , forniteci dall'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso ( archivio storico ) risalenti al 1948 sono incompleti.





Comunque l'alloggio oggetto di perizia è riportato nella planimetria catastale del 16/11/1951, la quale differisce dallo stato di fatto attuale, per alcune modifiche interne ( spostamento di alcune pareti all'interno dei locali ) .

In relazione alla possibilità di sanare le sopracitate modifiche si deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. Nei limiti insiti del mandato rimesso all'esperto infatti, non è possibile sostituire quanto compete per legge agli uffici deputati in merito agli adempimenti, oneri e sanzioni, manifestazione che gli uffici rimandano all'istruttoria della pratica.

Nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia è da ritenersi formulato in termini orientativi e previsionali al fine di avere un quadro di massima per le finalità peritali.

In conclusione è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che le assunzioni sono state operate con la normativa vigente al momento della stesura della perizia.

#### **1.10 SPESE CONDOMINIALI**

Il condominio, essendo composto da 28 alloggi e 3 negozi, è attualmente gestito da un amministratore ( Polis s.r.l. ) e le spese condominiali vengono suddivise tra condomini tramite un bilancio annuale sulla base delle quote millesimali.

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio risulta che l'esecutato è debitore nei confronti del condominio, al 31/05/2021 per un importo pari a 16.178,34 €.

L'importo delle spese ordinarie relative all'appartamento sono quantificate in 3.688,40 €/anno, comprensive di oneri di amministrazione, assicurazione e gestione ordinaria.

Non risulta siano state deliberate spese per manutenzioni straordinarie.

		2020/2021	2021/2022
Debito al 31/05/2021	€ 16.178,34		
Spese esercizio		€ 3.688,40	
Spese previste			€ 3.490,39

#### **1.11 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'immobile, al momento del sopralluogo, è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.



### 1.12 DIVISIBILITA'

Considerata la tipologia del lotto, costituito dall'abitazione con magazzino, lo stesso non risulta divisibile.

### 1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta. Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del Piano urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto unico formato, è a giudizio del sottoscritto perito, come di seguito specificato.

Si stima che il valore in euro a metro quadro sia pari a 1.200,00 €/mq.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati assunti i seguenti rapporti mercantili:

Descrizione	Piano	Superficie Lorda mq.	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale mq.
Abitazione	1	92	1,00	92
Terrazze	1	10	0,25	2,5
Locale sgombero	S1	14	0,50	7
			<b>Totale</b>	<b>101,5</b>

Superficie commerciale mq. 101,50 x 1.200,00 €/mq	€ 121.800,00
Spese per pratica sanatoria	-€ 2.500,00
Importo stimato due annualità delle spese condominiali	-€ 7.178,79
<b>Totale valore commerciale</b>	<b>€ 112.121,21</b>



#### 1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerando la peculiarità della presente stima, redatta per consentire la vendita forzata dell'immobile, si considera un deprezzamento prudenziale di circa il 25 % del valore di mercato determinato.

€ 112.121,21 x 75% = € 84.090,90

Valore di vendita forzata del lotto: € **84.000,00** (Euro Ottantaquattromila/00) arrotondato.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Mareno di Piave, 15/12/2021

Il Perito Stimatore  
Geom. Zava Matteo



#### 1.15 ELENCO ALLEGATI

- A – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- B – COPIA ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA
- C – FOTO SATELLITARI, ESTRATTO MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI
- D – VISURE CATASTALI E VISURE IPOTECARIE
- E – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- F – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- G – CERTIFICAZIONE NOTARILE
- H – REGOLAMENTO CONDOMINIALE, TABELLE MILLESIMALI, PREV. ESERCIZIO ORDINARIO
- I - GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

