

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare N° 543/2021

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT. L. BIANCO

PERITO STIMATORE : 113GEOM.PASETTO CLAUDIO

PERIZIA DI STIMA DI UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE

Perito Stimatore geom. Pasetto Claudio

INDICE

- 1. INCARICO**
- 2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**
- 3. CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI**
- 3**
- 3.1 DATI CATASTALI
- 3.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI
- 3.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'
- 3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
- 3.4 STATO DI FATTO
- 3.5 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA
- 3.6 SITUAZIONE TECNICA AMMINISTRATIVA
- 3.7 DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI
- 3.8 STIMA
- 4. ELENCO ALLEGATI**



1. INCARICO

In data 05/11/2022 il Dott. L. BIANCO in qualità di GIUDICE DELL'ESECUZIONE, affidava al sottoscritto geom. Pasetto Claudio, libero professionista iscritto all'Ordine dei geometri della Provincia di Treviso al n. 3345, con studio in via Monsignor D'Alessi al n.28 a Castagnole di Paese (TV), l'incarico di perito stimatore dei beni immobili di proprietà del esecutato sig. "ESECUTATO".

2. ESPLETAMENTO DELL' INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente Perito Stimatore, effettuava in data 18/10/2023, sopralluogo presso l'immobile di proprietà dell'esecutato nel comune di Treviso (TV). Nell'occasione specificata veniva analizzato l'alloggio oggetto di stima assumendo la documentazione fotografica del posto ed effettuando un rilievo finalizzato alla verifica dello stato dei luoghi.

Sono state prodotte poi le seguenti documentazioni:

- visure telematiche ed accesso presso gli Uffici del Catasto di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative all'immobile oggetto della presente perizia;
- visure telematiche ed accesso presso gli Uffici della Conservatoria di Treviso al fine della ricostruzione della proprietà e della verifica delle formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato;
- accesso agli atti amministrativi del comune di Treviso (TV) al fine della verifica delle pratiche edilizie ali atti dell'amministrazione comunale.

3. CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

L'alloggio oggetto della presente perizia di stima è assimilabile ad un appartamento ed è dotato di accesso autonomo, si sviluppa su due livelli fuori terra e risulta in uno stato di degrado totale per il quale si rende necessario un immediato intervento di recupero dello stesso. Situato in zona residenziale C.1-106 nella via Giuseppe e Vincenzo Bindoni, 35 a Treviso (TV).



3.1 DATI CATASTALI

L'immobile oggetto della presente perizia risulta identificato come segue presso l'agenzia delle entrate individuati all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.E.U.: Comune di Treviso (TV)

FOGLIO 7 – SEZIONE A

Part. 408 – sub. 4 – Cat. F/1 Area Urbana di mq 143;

Part. 408 – sub. 5 – Cat. A/4 Classe 4 di vani 5.5 con una rendita pari a Euro 278.37 graffato al sub. 3;

Intestazione catastale: ESECUTATO

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

N.C.T.: Comune di Treviso (TV) – FOGLIO 7

Part. 408 – Ente Urbano - Consist. 281,00 mq;

Beni comuni non censibili:

Non risultano identificati dei beni comuni non censibili, ma si rileva dalle planimetrie catastali agli atti, dalla mappa di visura messa a disposizione dall'ufficio territoriale che risulta esserci l'area a Nord ovest del fabbricato non idoneamente censita.

3.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti all'esecutato in virtù della sottoscrizione del seguente atto pubblico:

- Sentenza di Divisione sottoscritto del Tribunale di Treviso in data 16/03/2006 al numero di repertorio 1191 e Trascritta all'agenzia del Territorio in data 29/05/2008 al n. 13264.

l'immobile censito all'agenzia entrate sezione territorio presso il N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 7

particella 408 sub 3 graffato alla Sezione A Foglio 7 particella 408 sub 5 – Abitazione Ultrapopolare;



particella 408 sub 3 graffato alla Sezione A Foglio 7 particella 408 sub 4 – Area Urbana.

E precedentemente in virtù della sottostante dichiarazione:

▪ Dichiarazione di Successione devoluta per legge aperta in data 01/02/1995 al numero 216/2008 presentata il 07/02/2008 e Trascritta all'agenzia del Territorio in data 03/04/2008 al n. 8234.

l'immobile censito all'agenzia entrate sezione territorio presso il N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 7 particella 408 sub 3 graffato alla Sezione A Foglio 7 particella 408 sub 5 – Abitazione Ultrapopolare; particella 408 sub 3 graffato alla Sezione A Foglio 7 particella 408 sub 4 – Area Urbana.

Sono presenti degli atti intermedi riscontrati nella relazione notarile e confermati dalle ispezioni ipo catastali i quali non influiscono nel calcolo del valore della perizia.

3.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano a carico dell'esecutato le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

Note di trascrizione

🕒 **Pignoramento immobiliare** in data 22/12/2021 al n. 35986, Uff. Giud. Unep Presso il Tribunale di Treviso in data 07/12/2021 al rep. 6659.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso (TV)

Immobili:

N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 7 particella 408 sub 3 graffato alla Sezione A Foglio 7 particella 408 sub 5 – Abitazione Ultrapopolare;

particella 408 sub 3 graffato alla Sezione A Foglio 7 particella 408 sub 4 – Area Urbana.

A Favore : AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1



Contro : ESECUTATO

Diritto: Proprietà

Note di Iscrizione

⌚ Iscrizione Contro: IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO DI PUBBLICO in data 18/07/2008 al n. 8649/5164 di repertorio, registrato il 23/07/2008 con nota di iscrizione n. 6458 Reg. gen., n. 29239 Reg. Part.

Totale: € 216.000,00

Immobili: N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 7 particella 408 sub 3 graffato alla Sezione A Foglio 7 particella 1473 sub 2 – Abitazione Ultrapopolare;
particella 1473 sub 1 Area Urbana.

A Favore : VENETO BANCA S.p.a. c.f. 04167010265.

Contro : ESECUTATO – C.F.

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è situato tra viale della Repubblica e il quartiere si Santa Bona in Treviso.

La proprietà del Sig. ESECUTATO può essere così riassunta:

N.C.E.U.: Comune di Treviso (TV)

FOGLIO 7 – SEZIONE A

Part. 408 – sub. 4 – Cat. F/1 Area Urbana di mq 143;

Part. 408 – sub. 5 – Cat. A/4 Classe 4 di vani 5.5 con una rendita pari a Euro 278.37 graffato al sub. 3

Abitazione di tipo Ultrapopolare;

L'immobile è sviluppato su due livelli (piano terra e primo) e possiede una superficie commerciale pari



a circa 113 mq.

Il fabbricato rientra all'interno della C.1 del vigente piano degli interventi in particolare si ricade nell'ambito di EDIFICI E COMPENDI DELL'ARCHITETTURA DEL '900 art. 20.2 C1.6.

3.4. Stato di fatto

L'immobile del ESECUTATO, risulta essere un alloggio dei primi del '900 di forma irregolare e non diviso cielo terra dalle altre due unità presenti pertanto viene definito come appartamento e non come abitazione a schiera. Detto immobile viene legittimato da un progetto originario non presente in archivio storico del comune, ma si riscontra una copia di esso utilizzata per la manutenzione straordinaria del 1979 nel quale si riscontrano gli elaborati grafici originali con identificato su di essi l'intervento di manutenzione straordinaria oggetto di progetto.

A seguito del suddetto progetto viene si riscontra un condono del 1985 per la sanatoria degli abusi avvenuti nel 1968 per il ricavo di locali accessori al piano terra.

L'area è attualmente recintata.

Al fine di fornire maggiori dettagli, si ritiene opportuno analizzare la configurazione della proprietà come segue:

- Il fabbricato originale viene autorizzato con il seguente sviluppo: una cucina al piano terra ed un locale accessorio collegato ad essa, dal locale principale parte una scala di collegamento al piano primo per mettere in comunicazione le due camere ed il WC.
- con il condono del 1985 viene ricavato al piano terra un ampliamento per ricavo di una veranda sul fronte principale, un magazzino ed un ripostiglio.
- Si precisa che già in questa fase si riscontra delle incongruenze progettuali in quanto nella planimetria del condono edilizio vengono rappresentati i vani accessori a Nord in modo incongruente in particolar modo il bagno al piano primo diventa una terrazza anche se nello stato dei luoghi si riscontra che non è



così, tenendo conto che il condono andava a sanare quanto ampliato e non a modificare quanto già esistente non si considera modificato il fabbricato d'impianto e pertanto lo si ricomprende come errore progettuale.

- A seguito del sopralluogo si riscontra che sono sopraggiunti a quanto legittimato ulteriori abusi di distribuzione interna e fotometrica oltre a una tettoia interamente abusiva sul lato Nord e una legnaia fronte della veranda sul fronte sud le quali dovranno essere demolite in quanto carenti degli standard di legge per poterli sanare.

- Nel complesso si riscontra un decadimento del fabbricato molto importante con parziale crollo del WC al piano primo. La parte originale dell'immobile risulta composta da finiture dei primi del 900 con pavimenti in scaglie di marmo, serramenti in legno a vetro singolo e scuri esterni. La parte ampliata risulta differire per la pavimentazione della veranda in materiale ceramico e gli altri accessori in cls liscio. L'impiantistica presente è del tutto degradata e probabilmente non rispettosa di nessuna norma né vigente e né passata. Si riscontrano delle sorgenti di calore tipo stufe economiche e forse una stufa a gasolio o kerosene scollegata. Si rileva un disordine generale con decadimento di controsoffitti e accumulo di rifiuti a causa dei quali si riscontra difficoltà anche a rilevare il sito.

Preso atto di quanto sopra citato si descrive puntualmente il fabbricato come si presenta dal sopralluogo effettuato: si accede tramite cancello pedonale alla corte esclusiva a sud del fabbricato, dopo averla percorsa si accede al piano terra al locale veranda da quale si dirama in due direzioni: ad est l'ingresso della casa dal quale si accede alla cucina ed alla retrostante sbatta e dall'ingresso precedente si accede alle scale che salgono al piano primo nel quale si riscontra la divisione originale delle due camere e del WC.

Dalla veranda lato ovest si accede ad un primo magazzino, che in batteria comunica con un secondo dal quale ad est si accede ad un ripostiglio ed a nord ad una porta che collega la corte esclusiva a nord del fabbricato.



Si riscontra una tettoia abusiva oltre la porta di accesso alla corte nord e prima dell'ingresso alla veranda un manufatto accessorio stabilmente ancorato a terra nel quale si presume esserci una legnaia anch'esso abusivo. Entrambi gli abusi non sono direttamente sanabili in quanto carenti delle distanze dai confini e/o strade e pertanto si definiscono come parti da demolire.

(Allegato 6: Rilievo Fotografico dell'immobile)

3.5 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati nel comune di Treviso (TV) in via Giuseppe e Vincenzo Bindoni al civico 35. Il lotto in questione è situato tra Viale della Repubblica ed il quartiere di Santa Bona. Inoltre, la posizione geografica dell'immobile permette di raggiungere facilmente, mediante sia servizi pubblici che privati, il centro di Treviso che dista circa 1 Km ed è accessibile anche a piedi grazie alla pista ciclabile presente nella Strada di Santa Bona Nuova.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Treviso (TV) è il Piano degli interventi (PI) con le relative Norme Tecniche di Operative (NTO). Dall'analisi dello strumento urbanistico generale è emerso che l'immobile oggetto della presente perizia di stima ricade nella zona territoriale omogenea (Z.T.O.) C.1 (106) ovvero aree di completamento dell'edificazione inoltre risulta essere presente una perimetrazione con quadrato arancione indicate Edifici e compendi dell'architettura del 900.

La regolamentazione dell'area avviene attraverso il rispetto dei seguenti articoli indicati nelle norme tecniche di operative allegate al PI:

- Art. 37 Art. 37. Zona omogenea "C" – Aree di completamento e di riconversione – 37.1 Sottozona C1 - Aree di completamento dell'edificazione;

- Art. 20.2. Ville venete - Edifici, manufatti e aree di valore artistico, storico e ambientale: comma 1.6.

Edifici e compendi dell'architettura del Novecento

Le Zone di tipo "C" sono le zone con caratteristiche di espansione e completamento, nel nostro caso si



aggiunge la caratteristica storica degli edifici della zona, individuato con apposita grafia nella cartografia del Piano degli interventi.

Destinazione d'uso: sono quelle previste dall'art. 37.

Modalità di intervento diretto previa pratica paesaggistica.

Edifici e compendi dell'architettura del Novecento (individuati con una particolare grafia nelle Tavole T01 e T03, nell'elaborato D02 - PQAMA al paragrafo 2.4.3 Architetture del '900 e nell'elaborato D02 allegato 3.3) quali beni paesaggistici di rilevante interesse culturale che ne disegnano il territorio, non solo puntualmente ma anche come rete di relazioni, aumentandone sia il valore identitario e patrimoniale. Per questi edifici sono consentiti gli interventi di MO, MS, RS, RTE, ampliamento in base ai parametri di zona, previa verifica obbligatoria, entro la redazione della relazione di cui all'Allegato 1 al PQAMA, dei criteri di intervento sia nei casi ove si intervenga direttamente sugli edifici, che nei casi in cui l'intervento si inserisca nel contesto direttamente prossimo agli stessi. Non è consentita la demolizione e l'alterazione significativa dei valori architettonici, costruttivi e tipologici degli edifici e sistemi di edifici. Interventi diversi, sono soggetti al procedimento di cui al comma 4 del precedente articolo 20.1.

3.6 SITUAZIONE TECNICA AMMINISTRATIVA

Dall'accesso agli atti eseguito presso gli uffici comunali di Treviso (TV) sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi tenendo presente che il fabbricato originario risulta essere ante 42 e che non è stato trovato da parte dell'archivio storico il progetto originale:

Prot. 18288 Prat. Ed. n. 36/15-79 Richiesta di manutenzione straordinaria per risanamento di 18 fabbricati.

Prot. 14235 Prat. Ed. n. 14235-86 Concessione in sanatoria (Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni).

L'immobile risulta non occupato e dalla ricerca presso l'ufficio del registro non si rilevano



contratti in essere.

3.7 DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sopra descritti, considerato l'attuale stato di fatto, costituiscono un insieme che lo scrivente ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico corpo.

3.8 STIMA

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore degli immobili è stato applicato il Metodo del Mercato considerando, la qualità, l'ubicazione, la presenza di titoli abilitati rilasciati, il livello di appetibilità commerciale. Inoltre, si è tenuto conto che la superficie determinata è stata calcolata in base agli elaborati grafici agli atti del comune detratti i costi di sanatoria da eseguire per le sistemazioni degli abusi presenti e le demolizioni di quelli non sanabili autonomamente.

Stima

Il sottoscritto perito esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare negli ultimi anni è sostanzialmente di difficoltà, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona con caratteristiche analoghe a quello in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

Osservatorio del mercato immobiliare valutazione da 1400 a 1600 Euro/mq.

Deprezzamento per la tipologia immobiliare, vetustà, finiture di tipo economico, mancata manutenzione e eventuale classe energetica non definita ma sicuramente ricadente nella categoria più gravosa pari al 75%.

Si ipotizzano dei costi di demolizione e smaltimento in discarica delle parti abusive (Tettoia Nord e



Legnaia a Sud) pari a 2.000 Euro

Si ipotizza il costo di una sanatoria pari a 4.000 Euro

Considerato la storia del bene si considera il massimo del valore OMI pari a 1600 Euro che decurtato del 75% del valore si genera un valore ragguagliato di 400 Euro/mq che moltiplicato per la superficie commerciale di mq 113 genera un valore pari a 45.200 Euro, procedendo alla decurtazione dei costi di sanatoria e demolizione degli abusi si arriva a 39.200 Euro.

Tenendo conto che l'eventuale cessione dell'immobile avviene in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell'immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 10% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) quindi valore di mercato euro 39.200,00 – 15% riduzione valore per vendita forzata pari ad una riduzione di euro 5.880,00 = euro 33.320,00 arrotondato ad € 33.000,00)

Valore Finale arrotondato EURO 33.000/00 (Trentatremila/00).



4. ELENCO ALLEGATI

ALL 1: Dati Esecutato;

ALL 2: Mappa Catastale;

ALL 3: Planimetrie Catastali;

ALL 4: Visura Catastale;

ALL 5: Visure Conservatoria;

ALL 6: Documentazione fotografica;

Paese, li 04.12.2023

Il Perito

Geom. Claudio Pasetto

(Firmato Digitalmente)

