

RENZO BONAN architetto  
Viale IV Novembre, 10A  
31100 TREVISO  
Tel. 351 6790540

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**Esecuzione immobiliare n°221/2021**  
promossa dal Condominio Rovai - San Zenone degli Ezzelini (TV)

**UNICO LOTTO DI VENDITA**  
**Intera piena proprietà**  
Abitazione per quattro persone con magazzino  
San Zenone degli Ezzelini (TV) Via Rovai, 22

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan  
Giuramento Perito Stimatore: 23/3/2023  
Udienza di comparizione delle parti: 27/9/2023

Treviso, 23/8/2023



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 22/3/2023 il G.E. dott.ssa Paola Torresan ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'E.I. n. 221/2021 promossa dal Condominio Rovai, Via Rovai 8, San Zenone degli Ezzelini (TV) e da B.N.L. - Banca Nazionale del Lavoro (E.I. RGE 407/2021 e 554/2021 riunite alla portante 221/2021).

L'accettazione di incarico e il giuramento è stato depositato il 23/3/2023 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 27/9/2023.

Il sopralluogo è stato effettuato autonomamente il 22/5/2023 utilizzando le chiavi fornite dal custode giudiziario: l'immobile, disabitato, era già stato visitato e preso in custodia da Aste33 S.r.l di Treviso (verbale agli atti: "Accesso con CTU in data 28/9/2022").

Questa perizia è stata redatta per sopperire al mancato deposito dell'elaborato da parte del precedente stimatore, il quale si è limitato ad inviare alle parti una bozza preliminare (P.E.C. del 15/11/2022) senza procedere oltre.

Il testo è stato riscritto ma sono stati mantenuti in parte gli allegati.

### 1.0 Formazione dei lotti

**Lotto unico** composto da un appartamento per quattro (4) persone su due piani (terra e primo) oltre ad un magazzino al piano interrato. L'unità non è dotata di garage o posto auto assegnato, ma è possibile parcheggiare davanti all'abitazione nell'area esterna condominiale. Intera piena proprietà per somma di due quote uguali.

### 1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31020 San Zenone degli Ezzelini (TV) - Via Rovai, 8.

Si accede alla corte condominiale dalla strada pubblica attraverso un cancello carrabile e uno pedonale. La zona giorno dell'appartamento è al piano terra, la zona notte al piano primo, collegate tra loro con una scala interna. Il magazzino al piano interrato è collocato in una parte del condominio non in continuità con l'appartamento ed è raggiungibile attraverso una scala condominiale.

### 1.2 Identificazione catastale

**Comune di San Zenone degli Ezzelini** (I417)

Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 2.

Particella 142, subalterno 5, piano S1-T-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie 132 m<sup>2</sup> (129 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte), Rendita euro 539,70.

Via Rovai n. 8.

### 1.3 Confini

Riferimento mappa catastale, foglio 6, particella 142

Nord particella 729, est particelle 558 e 731, sud Via Rovai, ovest particelle 746 e 729.

Riferimento dimostrazione grafica dei subalterni, particella 142

*Appartamento sub. 5 al piano terra:* nord sub. 6 (appartamento); est sub. 17 (corte scoperta comune); sud sub. 18 (appartamento), ovest terreno scoperto mappale 746.

*Appartamento sub. 5 al piano primo:* nord sub. 9 (appartamento); est affaccio libero; sud sub. 18 (appartamento), ovest muro perimetrale.

*Magazzino annesso al piano interrato:* nord ed est muro perimetrale; sud sub. 18 (magazzino) e sub. 19 corridoio condominiale; ovest sub. 9 (magazzino).



#### 1.4 Servitù attive o passive

La vendita del 2003 ha avuto luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trovava, con le relative accessioni e pertinenze nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti. Nell'atto è stata citata una servitù di passaggio pedonale costituita con atto in data 17.4.1984 rep. n. 466.202 del notaio Giovanni De Julio, trascritto a Treviso il 4.5.1984 ai nn. 10567/8790. Trattasi della possibilità a favore del Condominio Rovai di accedere alla parete nord dell'edificio per manutenzioni ed ispezioni, attraversando la proprietà confinante ad est.

#### 1.5 Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 23/5/2003 a firma del notaio Sandro Grisogni Manetti di Bassano del Grappa (distretto notarile Vicenza - Bassano del Grappa) Rep. n. 16791, Racc. n. 4299 registrato a Bassano del Grappa il 30/05/2003 al n.772 serie 1T, trascritto a Treviso il 10.06.2003 numeri gen. 22673 e part. 15121 con il quale i due esecutati acquistarono l'immobile per la quota di ½ della piena proprietà ciascuno. Prezzo pattuito per l'intero € 56.700,00. L'unità immobiliare ha diritto alla quota proporzionale di proprietà delle aree e delle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 C.C. quali fondazioni, muri maestri, tetto ed area scoperta del fabbricato; in particolare partecipa per la quota di 115,34/1000 alle spese generali di proprietà del lastrico solare di 173 m<sup>2</sup> di cui alla particella 142 sub. 16, dell'area scoperta di 1.120 m<sup>2</sup> di cui al sub. 17 e del vano scale di cui al sub. 19.

#### 1.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

##### Iscrizioni contro

**11/06/2003 nn. 22947/5296**

Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo di Euro 238.000,00 (capitale Euro 119.000,00, durata 25 anni) Notaio Grisogni Manetti Sandro del 23/5/2003, rep. 16792/4300, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma cf. 00651990582 a carico dei due esecutati per la quota ciascuno di ½ della piena proprietà dei beni oggetto della relazione.

##### Trascrizioni contro

**12/03/2012 nn. 7875/5924**

1) Verbale di pignoramento immobiliare del 23/1/2012, rep. 1586 del Tribunale di Treviso a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa (sede Roma cf. 09339391006), contro **i due esecutati** per la quota ciascuno di ½ della piena proprietà dei beni oggetto della relazione.

**18/09/2020 nn. 29447/20089**

2) Verbale di pignoramento immobiliare del 21/8/2020, rep. 3795 del Tribunale di Treviso a favore del Condominio Rovai (sede Bassano del Grappa cf. 92018840261), contro **l'esecutato 1** (nato nel 1967) per la quota di ½ della piena proprietà dei beni oggetto della relazione.

**26/05/2021 nn. 21209/14460**

3) Verbale di pignoramento immobiliare del 7/5/2021, rep. 2000 del Tribunale di Treviso, a favore Condominio Rovai (sede Bassano del Grappa cf. 92018840261), contro **l'esecutato 1** (nato nel 1967) per la quota di ½ della piena proprietà dei beni oggetto della relazione.

**28/10/2021 nn. 43572/30118**

4) Verbale di pignoramento immobiliare del 20/9/2021, rep. 4595 del Tribunale di Treviso a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa (sede Roma cf. 09339391006),



contro l'esecutato 2 (nato nel 1966) per la quota di ½ della piena proprietà dei beni oggetto della relazione.

**07/01/2022 nn. 394/278**

5) Verbale di pignoramento immobiliare del 3/12/2021, rep. 6597 del Tribunale di Treviso, a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa (sede Roma cf. 09339391006), contro l'esecutato 1 (nato nel 1967) per la quota di ½ della piena proprietà dei beni oggetto della relazione.

*Certificazione notarile in data 19/1/2022 del dott. Casarini Francesco, Notaio in Anzola Dell'Emilia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna.*

Le visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare hanno evidenziato una nuova formalità contro:

**10/05/2023 nn. 16987/2379**

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 119.000,00 – totale € 238.000,00) a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma cf. 0933931006 contro i due esecutati per la quota ciascuno di ½ della piena proprietà dei beni oggetto della relazione.

Ipoteca rinnovata per cambio di codice fiscale dell'istituto di credito.

## **1.7 Descrizione generale del lotto**

Abitazione su due piani per quattro persone composta:

- al piano terra da ingresso su unico vano composto da cucina/soggiorno; una seconda stanza, un bagno, un vano scale chiuso in muratura;
- al piano primo da un corridoio, due camere doppie, un bagno, un terrazzino;
- al piano interrato da un magazzino non in continuità con l'appartamento.

Il fabbricato è parte di un complesso edilizio residenziale esistente prima del 1/9/1967 e successivamente ristrutturato a più riprese: nel nostro caso, le opere sono state eseguite nel 1984 e l'immobile reso abitabile il 30/11/1985 (età 38 anni).

La struttura edilizia, a pianta rettangolare, è formata da murature perimetrali in mattoni, solai e tetto con struttura in latero cemento, divisori interni in muratura, tetto a due falde con manto in coppi, grondaie e pluviali. Le pareti esterne sono intonacate e dipinte, il terrazzino è protetto da un muretto.

L'immobile, particolarmente all'esterno, si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione: la parete esterna e gli scuri in legno necessitano di essere ridipinti.

Il cortile condominiale è pavimentato e utilizzato a parcheggio, a deposito di contenitori per l'immondizia, a spazio recintato di collocazione dei contatori del gas: le abitazioni al piano terra accedono direttamente da quest'area.

Il condominio Rovai è formato complessivamente da quattordici condomini.

### **Particella 142, subalterno 5, piano S1-T-1, Categoria A/2**

#### Finiture

Le parti comuni (vano scala di accesso al magazzino interrato) sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e scalini in marmo, serramenti esterni in alluminio, serramenti interni (porte magazzini) in lamiera, impianto luce sottotraccia.

L'appartamento presenta pareti intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti in gres anche nella zona notte, rivestimenti dei bagni in ceramica, impianti sotto traccia, serramenti esterni in legno con vetro-camera con oscuri in legno, serramenti interni in legno tamburato.



### Impianti

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con scarico su vasche Imhoff a manutenzione periodica, gli impianti di approvvigionamento idrico, elettrico, citofonico, ; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas, collocata in cucina, e radiatori in metallo lamellare.

I sanitari, rubinetteria ed accessori dell'impianto elettrico sono di tipo commerciale e qualità medio-bassa. Non sono presenti impianti di condizionamento e allarme.

L'immobile non è abitato ed è in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

| DIMENSIONI ABITAZIONE                | Superficie lorda            | Rapporto mercantile | Superficie commerciale      |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Piano terra h= m 2,70                | 61,00 m <sup>2</sup>        | 1                   | 61,00 m <sup>2</sup>        |
| Piano primo, h= m 2,53               | 61,00 m <sup>2</sup>        | 1                   | 61,00 m <sup>2</sup>        |
| Piano primo, terrazzino              | 3,75 m <sup>2</sup>         | 0,33                | 1,24 m <sup>2</sup>         |
| Piano interrato, magazzino h= 2,35 m | 11,70 m <sup>2</sup>        | 0,50                | 5,85 m <sup>2</sup>         |
| <b>Totali</b>                        | <b>137,45 m<sup>2</sup></b> |                     | <b>129,09 m<sup>2</sup></b> |

## **1.8 Destinazione urbanistica – conformità**

### Destinazione urbanistica attuale

Ai sensi del vigente strumento urbanistico la proprietà è compresa all'interno della "Zona E - Agricola" disciplinata dall'art. 43 delle N.T.O.; l'ambito territoriale è considerato, dal punto di vista della compatibilità geologica, "area idonea".

Il fabbricato rientra in Zona di rispetto elettrodotto (Art. 16); la porzione principale del complesso condominiale è individuata come "Villa veneta" (Art. 25) ma il vincolo non riguarda l'unità periziata: su di essa invece risulta essere stato imposto un grado di protezione 3 (art. 27).

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con le destinazioni d'area del P.A.T. e del P.I.. In sintesi, la zonizzazione di piano, la somma di vincoli urbanistici e la tipologia urbanistica non consentono ampliamenti all'abitazione, bensì interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro funzionale, ripristino e interventi di ristrutturazione edilizia per le parti non originarie e/o prive di pregio.

### Cronologia licenze e concessioni

Immobile edificato anteriormente il 1/9/1967, successivamente ristrutturato in forza dei seguenti titoli edilizi: C.E. n. 166/78 del 28/11/1980, C.E. n. 166/78/B del 28/06/1982, C.E. n. 109/84 e n. 109/84/B del 29/01/1985, D.I.A. del 22/06/2000, D.I.A. del 12/12/2000, D.I.A. del 03/01/2001.

Le opere relative ai suddetti titoli sono riferibili a varie parti e varie unità del condominio; per quanto riguarda la singola unità periziata il titolo di riferimento è la C.E. n. 109/84/B del 29/01/1985 (Prot. 3361) che costituisce Variante in corso d'opera alla C.E. n. 166/78/B del 28/06/1984 e la collegata abitabilità n. 166/78 - 109/84 del 30/11/1985.

### Conformità edilizia

Dal sopralluogo è emerso che l'abitazione non è conforme alla documentazione urbanistica e catastale depositata risultando parzialmente diverse, al piano terra, le tramezzature interne e la forometria di facciata; inoltre il terrazzino al piano primo è più piccolo rispetto al progetto.



Le opere realizzate in difformità non sono di tipo sostanziale e possono esser sanate mediante un accertamento di conformità ex art.36 del D.P.R. 380/2001 e la presentazione di una C.I.L.A. art. 6/bis. Viene stimato un costo comprensivo di onorari professionali (pratiche Comune e Catasto), spese, sanzioni e diritti pari a Euro 6.000,00.

**Riferimento grafico:** *allegato 2 – rilievo planimetrico.*

L'importo su indicato è da considerarsi risultato di un semplice parere di stima per orientare l'acquirente e non è determinato da un computo metrico estimativo, il quale non è nemmeno richiesto nel quesito; l'importo è largamente di massima e può contenere degli attivi o dei passivi.

Conformità catastale

*Planimetria del 24/09/1985*

La planimetria catastale corrisponde alla stato di progetto e non descrive l'attualità. Dev'essere variata per quanto riguarda il distributivo interno, la forometria e il terrazzino.

Attestato di prestazione energetica

La redazione dell'A.P.E. non è carico della procedura esecutiva.

A titolo indicativo si ritiene che l'intero immobile, considerando l'epoca di costruzione, le finiture, i materiali per l'isolamento e gli impianti possa appartenere a una delle classi più basse rispetto agli indici attuali di efficienza energetica.

## **1.9 Disponibilità dell'immobile**

L'immobile risulta libero da persone ma occupato da vecchi arredi.

### **1.10 Oneri condominiali**

Il condominio è amministrato dal sig. Fincato Fabio, con studio a Bassano del Grappa (VI) Via Matteotti, 15 tel. 349 5830776.

Dalla documentazione contabile risulta che l'esecutato ha un debito nei confronti del condominio a tutto il 14/11/2022 (consuntivo 2021-2022) pari ad euro 1.713,62 relativi a rate insolute di spese condominiali a consuntivo delle gestioni 2019/2020, 2020/2021 e 2021/2022 mentre la previsione di spesa per il prossimo esercizio (Preventivo 2022-2023) è pari ad euro 517,98.

La normativa prevede che possano essere richieste ad un eventuale nuovo proprietario solo le spese condominiali relative all'ultimo biennio contabile e pertanto, nel caso specifico alla data odierna complessivi euro 517,41 (Consuntivo 2021-2022) + 517,98 (preventivo 2022-2023) = euro 1.035,39.

L'amministratore, sentito alla data di stesura della perizia, ha confermato questi importi.

Si consiglia, in prossimità dell'asta, di chiedere un aggiornamento contabile per avere il dato esatto.

### **1.11 Divisibilità**

Data la configurazione e la tipologia attuale, non è possibile e conveniente procedere ad una vendita frazionata dell'immobile.

### **1.12 Stima del valore a base d'asta**

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.



A tutela degli interessi dei creditori la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato, risultato di valutazioni delle condizioni della zona attraverso i portali immobiliari ed eventuali comparabili ma sostanzialmente risultato di un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, saranno operate le opportune decurtazioni o maggiorazioni al valore a metro quadrato. Il calcolo correttivo non sarà esplicitato in quanto il valore esposto, risultato dell'esperienza peritale, comprenderà già questi adattamenti.

Infine, sul risultato finale, sarà applicato un deprezzamento del 20%, una percentuale di prassi nelle Esecuzioni Immobiliari.

### **Considerazioni estimative**

San Zenone degli Ezzelini è un comune di 7.285 abitanti della provincia di Treviso.

Il centro del paese dista circa 12 km da Bassano del Grappa e circa 20 km da Montebelluna, i due comuni limitrofi con maggiore attrattiva economica e sociale.

La proprietà è ubicata nel quadrante nord del Comune, in un ambito territoriale agricolo che dista circa 4 km dalla sede Municipale, laddove sono presenti i servizi principali (istruzione, servizi, commercio). La mobilità è legata a mezzi di trasporto privati.

La proprietà pignorata è costruita in aderenza ad altri due edifici aventi caratteristiche simili, ed ha un unico prospetto *finestrato* esposto ad est, verso il cortile condominiale utilizzato a parcheggio e ad altre funzioni; l'ingresso dell'abitazione è affacciato su questo spazio.

L'immobile ha un'età di 38 anni dall'ultima ristrutturazione. E' stato costruito con materiali tipici dell'edilizia locale, non possiede particolari valenze storiche figurative e, particolarmente all'esterno, si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione: la muratura perimetrale e gli scuri in legno necessitano di essere ridipinti.

### Prezzi medi richiesti dal mercato

Ad aprile 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 971 al metro quadro, con un aumento del 2,32% rispetto a aprile 2022 (949 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni il prezzo medio all'interno del comune di San Zenone degli Ezzelini ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2023, con un valore di € 1.026 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 921 al metro quadro (fonte Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it).

Nella zona agricola, composta da case sparse, i valori tendono al ribasso per la normale edilizia abitativa così come suggerito anche dall'Agenzia delle Entrate.

Questi riferimenti economici sono giustificati dall'esigenza di stabilire un parametro confrontabile in caso di revisione successiva dell'elaborato, pur essendo questo, come già detto, un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

### Stima del valore di mercato

Adeguando la valutazione allo stato di fatto dell'immobile, all'età, alla sua collocazione urbana, viene assunto il valore di € 400,00 a metro quadrato.

La stima finale dell'immobile coincide con quella espressa dal precedente perito stimatore.

| ABITAZIONE E ACCESSORI   | Superficie commerciale | Valore a m <sup>2</sup> | Totale      |
|--|------------------------|-------------------------|-------------|
| Abitazione su due piani con terrazzino e magazzino al piano interrato. | 129,09 m <sup>2</sup>  | € 400/m <sup>2</sup>    | € 51.600,00 |
| A detrarre spese di regolarizzazione                                   |                        |                         | € 6.000,00  |



|                                  |  |  |                    |
|----------------------------------|--|--|--------------------|
| Restano                          |  |  | € 45.600,00        |
| Deprezzamento 20% <sup>(1)</sup> |  |  | € 9.100,00         |
| Prezzo a base d'asta arrotondato |  |  | <b>€ 36.500,00</b> |

<sup>(1)</sup>: percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

### 1.13 Riepilogo - Prezzo base d'asta

Intera piena proprietà per somma di due quote uguali.

**Prezzo base d'asta Lotto unico: € 36.500,00**

(Euro trentaseimila cinquecento)

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 23/8/2023

Il perito stimatore



Bonan Renzo  
Ordine degli  
Architetti di  
Treviso  
Architetto

### Elenco Allegati

Per dare continuità alle due relazioni sono stati mantenuti parte degli allegati preparati dal precedente stimatore.

Il Giudice dell'Esecuzione, nel provvedimento d'incarico del 22/3/2023, ha infatti disposto che fosse recuperata la bozza di relazione inviata alle parti con P.E.C. del 15/12/2022.

#### In originale:

Allegato 1 - Documentazione catastale

Allegato 2 - Rilievo planimetrico

Allegato 3 - Documentazione fotografica

Allegato 4 - Documentazione amministrativa

Allegato 5 - Bilancio spese condominiali

Allegato 6 - Scheda dati OMI

Allegato 8 - Scheda soggetti coinvolti

Allegato 9 - Titolo provenienza

Allegato 10 - Ispezione Ipotecaria

#### Aggiornati alla data di stesura:

Allegato 7 - Relazione sintetica per la vendita (modificata)

Allegato 11 - Rinnovo ipoteca

