

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

promossa da



**R.G. ESEC. IMM.RI 446/2021**

**Giudice: Dott.ssa Clarice DI TULLIO**

**RAPPORTO DI STIMA**

**L'Esperto Stimatore: Dott. Ing. Gianpietro SPERANZA**



## 0.0 PREMESSA

Con provvedimento in data 30.06.2022 il Giudice Esecutore della procedura in epigrafe la dott.ssa Clarice DI TULLIO, ha nominato il sottoscritto Gianpietro SPERANZA ingegnere libero professionista con studio in Santa Lucia di Piave via Dante 12, iscritto al n. A1298 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso, quale esperto estimatore dei beni immobili di proprietà dell'Esecutato, siti in Provincia di Treviso nel Comune di Godega di Sant'Urbano e di seguito descritti.

In data 01.07.2022 il sottoscritto, per via telematica, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito e successivamente prendeva visione del quesito posto dal G.E..

Esperate le indagini preliminari, compiuto il sopralluogo agli immobili in data 23 dicembre 2022 alla presenza del tecnico ASTE 33 s.r.l. di Treviso [REDACTED]

[REDACTED] custode del bene pignorato ed assunte le necessarie informazioni (Agenzia del Territorio di Treviso, Ufficio Tecnico del Comune di Godega di Sant'Urbano, ecc.), si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

## 0.1 FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un appartamento sito al piano secondo con spettante uso esclusivo di una porzione dell'area scoperta del fabbricato adibita a posto auto compreso in un edificio condominiale, costituito da una unità commerciale e da più unità abitative con loro pertinenze (garage, depositi ecc.).

Il compendio costituisce un **lotto unico**.

## 1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Il bene oggetto di perizia si trova in un complesso edilizio ubicato in una zona periferica, a destinazione prevalentemente residenziale, posta immediatamente a nord del centro di Bibano frazione del Comune di Godega di Sant'Urbano e nello



specifico prospiciente alle vie Salvatoronda e Callalta lungo il fronte nord e via Zoncè lungo il fronte ovest.

Il fabbricato proprio per la sua collocazione è abbastanza vicino alle principali infrastrutture ed è discretamente collegato alla viabilità stradale di collegamento intercomunale e interprovinciale a consistente densità di traffico.

La zona in cui è compreso il fabbricato, perfettamente pianeggiante, offre una discreta dotazione di servizi con municipio, poste, asili, scuole primarie, secondarie e superiori, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, centri commerciali, impianti sportivi localizzati nel Comune o in quelli limitrofi, buona la viabilità stradale e ciclo pedonale nonché il servizio di mezzi pubblici di trasporto con stazione ferroviaria di Pianzano a circa 3 chilometri (linea Venezia-Udine) e casello autostradale A27 Godega di Sant'Urbano a circa 5 chilometri.

L'accesso al condominio avviene direttamente da via Zoncè tramite stradina inghiaata.

L'accesso all'appartamento avviene da un vano scale comune (sub 14) da cui si accede passando per una terrazza comune (sub 12) che si collega all'area scoperta comune (sub 15) tramite una scala esterna.

## 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene risulta così identificato:

1. Appartamento al piano secondo con porzione di area, ad uso posto auto, in uso esclusivo di circa mq 28 compreso in un complesso edilizio sito nella frazione di Bibano del Comune di Godega di Sant'Urbano in via Zoncè n. 60, corte 1, int.2 così identificato al Catasto Fabbricati:

**Comune di Godega di Sant'Urbano**

**Sezione B Foglio 4 Mapp. 1 sub 9 via Salvatoronda (in realtà via Zoncè) p. 2 cat. A/3 cl. 2 vani 7 sup. cat. mq 153 escl. aree scop. mq 150 R.C. € 379,60**



di proprietà dell'Esecutato per l'intero.

L'intero fabbricato del quale fa parte l'unità sopra descritta risulta edificato su area censita al Catasto Terreni in Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) Foglio 17 mappale 1 Ente Urbano di mq 495 derivante dall'unificazione, in forza della denuncia di cambiamento in data 12.06.1987 (prot. n. 54715) con Modello 3/SPC, dei m.nn. 1 (mq 154), 2 (mq 155), 131 (mq 46), 146 (mq 53), 147 (mq 47) e 133 (mq 40) del Catasto Terreni.

Sono comprese inoltre le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, in particolare:

- il mn. 1 sub 12 (terrazza) B.C.N.C. ai mn. 1 sub 7, 9 e 10;
- il mn. 1 sub 14 (vano scala) B.C.N.C. ai mn. 1 sub 9 e 10;
- il mn. 1 sub 15 (area scoperta) B.C.N.C. ai mn. 1 sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14;

nonché quant'altro previsto comune e indivisibile agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

A detto immobile spetta l'uso esclusivo della porzione adibita a parcheggio del predetto mn. 1 sub 15 identificata in colore rosso nella planimetria allegata sotto la lettera B) all'atto autenticato dal Notaio in Vittorio Veneto (TV) dott. Giuseppe Dall'Antonia in data 13.09.2002 Rep. N.ri 88673 e 88674 registrato a Vittorio Veneto (TV) il 27.09.2002 al N. 50, Serie 2V e trascritto a Treviso il 09.10.2002 ai N.ri 44994/32572.

Da una verifica e comparazione con la consistenza e distribuzione dei vani che costituiscono l'immobile e le planimetrie urbane, l'unità risulta non correttamente censita alla sezione fabbricati e pertanto necessita di pratica di variazione catastale.

Per la redazione della quale si stima prudenzialmente un costo di circa 1.400,00 €.

### 1.3 CONFINI



Confini dell'appartamento (mn. 1 sub 9) su tre lati (nord, sud ed ovest) con muri perimetrali e sul quarto lato (est) con unità mn. 1 sub 2 e vano scale mn. 1 sub 14, salvo altri o variati.

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

L'accesso alla proprietà avviene direttamente da via Zoncè strada comunale che si collega al centro di Bibano.

Non sono state rilevate particolari servitù apparenti e non, se non quelle rilevabili dall'atto di acquisto, uso esclusivo di porzione dell'area scoperta ad uso parcheggio, e quelle derivanti dal contesto condominiale.

#### **1.5 ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI**

L'unità immobiliare è compresa in un condominio privo di Amministratore, di Regolamento Condominiale e di Tabelle dei Millesimi.

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

Attualmente detti beni risultano in proprietà dell'Esecutato per l'intero giusto atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alberta Pianca in Vittorio Veneto (TV), in data 15 ottobre 2007 Rep. N. 25104/6366, Registrato a Vittorio Veneto (TV) il 18.10.2007 n. 2336 serie 1T, Trascritto a Treviso il 23 ottobre 2007 ai nn. 50092/27407.

L'Esecutato risulta essere di stato civile libero.

#### **1.7 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Nei beni oggetto di perizia risultano le seguenti formalità:

- 1 **Ipoteca volontaria** per la somma complessiva di € 207.000,00 a garanzia di un finanziamento di € 115.000,00, iscritta presso la Conservatoria dei R.R.II. di Treviso in data 23.10.2007 ai nn. 50093/14082 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Montebelluna, Codice Fiscale [REDACTED], e contro l'Esecutato, per la piena proprietà, sorta in forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto (TV) in data 15.10.2007, Repertorio n. 25106, Raccolta n. 6368.



- 2 Ipoteca volontaria** per la somma complessiva di € 187.500,00 a garanzia di un finanziamento di € 125.000,00, iscritta presso la Conservatoria dei R.R.II. di Treviso in data 11.03.2010 ai nn. 8392/1821 a favore di [REDACTED] con sede in Orsago, Codice Fiscale [REDACTED], e contro l'Esecutato, per la piena proprietà, sorta in forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto (TV) in data 04.03.2010, Repertorio n. 26938, Raccolta n. 7565.
- 3 Atto di pignoramento immobiliare** emesso dall'U.N.E.P. del Tribunale di Treviso con sede in Treviso (TV) in data 07.10.2021 rep. n. 5369, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II. di Treviso in data 09.11.2021 ai nn. 45067/3114, a favore di [REDACTED] con sede in Torino, Codice Fiscale [REDACTED] e contro l'Esecutato, per la piena proprietà.

#### **1.8 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E PARTICOLARE DI CIASCUN BENE CHE LO COMPONE**

L'intero compendio immobiliare è sito in Comune di Godega di Sant'Urbano frazione di Bibano in via Zoncè n. 62 ed è composto da un appartamento al piano secondo con porzione di area scoperta condominiale adibita a posto auto in uso esclusivo, così sviluppato:

- **Appartamento** piano secondo: ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, lavanderia, bagno, studio, due camere e due terrazze per una superficie lorda di circa 151,40 mq ed una altezza interna di circa 2,75 ml. Le terrazze hanno una superficie di circa 16,60 mq;
- **Posto auto in uso esclusivo** costituito da porzione di area scoperta di circa 28 mq adibita a parcheggio.

I beni sono compresi in un edificio condominiale con destinazione commerciale e residenziale.



L'accesso al condominio avviene direttamente da via Zoncè tramite stradina inghiaata.

L'accesso all'appartamento avviene da un vano scale comune (sub 14) a cui si accede passando per una terrazza comune (sub 12) che si collega all'area scoperta comune (sub 15) tramite una scala esterna.

L'intero fabbricato, cui appartiene il bene oggetto di stima, è stato edificato nella struttura originaria presumibilmente nei primi anni del '900 con interventi successivi di ampliamento, sopraelevazione e modifica realizzati nel 1962 e 1971 e di modifica riguardanti la porzione in oggetto realizzati intorno agli anni 2007/2008.

Esso è costituito da muratura portante in mattoni di laterizio, solai in laterocemento, divisori tra le unità immobiliari in muratura di laterizio, tramezzature in forati di laterizio, il tutto finito in intonaco a civile senza tinteggiatura, copertura in coppi di laterizio con tetto a più falde, con una tipologia tipica del luogo e dell'epoca di costruzione, grondaie e pluviali in lamiera verniciata, marciapiede in piastrelle di ceramica e cls..

Le finiture sono di tipo civile e di livello economico ed esternamente il fabbricato si presenta con finiture di qualità normale e in condizioni d'uso trascurate con segni evidenti di una mancata manutenzione generale, pur non presentando al momento problematiche gravi legate a fessurazioni strutturali e/o perdite d'acqua.

Le finiture dell'appartamento in parte sono rimaste quelle originali degli anni settanta ed in parte sono state modificate negli anni 2007/2008 (vedi bagno completamente rifatto) con pavimenti dell'ingresso, del soggiorno, della cucina-pranzo del disimpegno, della lavanderia e delle terrazze in piastrelle di ceramica (anni '70), delle camere e dello studio in listoncini di legno di rovere (anni '70), pavimenti e rivestimenti del bagno e rivestimenti della cucina-pranzo in piastrelle di ceramica (anni 2007/2008), sanitari ed accessori del bagno in buone condizioni di usura (anni 2007/2008), serramenti in legno con vetrocamera e oscuri in tapparelle avvolgibili in



PVC (anni '70), porte interne cieche o con porzione vetrata in legno tamburato (anni '70), porta di ingresso in legno (anni '70), davanzali e soglie in marmo, pareti e soffitti finiti ad intonaco grezzo e fino con idropittura e parapetto della terrazza in cls a vista.

Esso è dotata di impianto elettrico sotto traccia (rifatto anni 2007/2008), impianto Tv terrestre, impianto di riscaldamento con corpi radianti a parete in acciaio lamellare verniciato (anni '70) alimentato da caldaia a gas posizionata nella terrazza a sud (anni 2007/08), impianto di climatizzazione a split, impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale ed impianto fognario recapitante in vasche settiche a svuotamento periodico.

Le finiture sono di livello qualitativo ordinario mentre lo stato di conservazione e manutenzione è discreto ad esclusione di alcune finiture originarie risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (serramenti esterni, tapparelle in PVC, parapetti terrazze ecc.) che è scadente con un grado di usura superiore alla norma di un corretto utilizzo e che necessitano, al fine di assicurare un normale e corretto uso, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La porzione di corte ad uso esclusivo posta lungo il fronte sud del fabbricato e destinata a posto auto è sistemata con ghiaino sciolto.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Godega di Sant'Urbano non sono inoltre rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

## 1.9 DESTINAZIONE URBANISTICA



Dalla visione del P.I. vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche Operative l'intera area interessata risulta classificata in "Z.T.O. A – Zone di centro storico", che comprendono le parti del territorio comunale definite come zone residenziali storiche, il tutto regolato dall'art. 41 delle NTO.

In queste zone il P.I. si attua di norma per intervento diretto eccetto i casi in cui l'attuazione del P.R.C. avviene per ID riferito ad unità minima di intervento (UMI) o per Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata secondo le indicazioni delle tavole di P.I..

L'intero fabbricato risulta vincolato con grado di protezione "5C" (cinque C) che caratterizza edifici o parti di edificio che per le loro recenti costruzioni e/o consistenza volumetrica non sono proponibili alla demolizione e non hanno nessun carattere intrinseco ed ambientale. Gli interventi consentiti su questi edifici sono quelli specificati nell'art. 27 delle NTO.

#### **1.10 CONFORMITA' EDILIZIA**

Dalle indagini svolte risulta che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, nella sua consistenza originaria, è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e successivamente a tale data, dalle ispezioni fatte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie afferenti l'unità in oggetto:

- Licenza Edilizia n. 1256 rilasciata in data 08.10.1971 per ampliamento nuova ala fabbricato e sopraelevazione dell'esistente;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 225/90 rilasciata in data 29.06.1991, Prot. n. 86/2394 per ampliamento fabbricato ad uso abitazione con sopraelevazione per ricavo unità abitativa;
- Certificato di Abitabilità in Sanatoria n. 225/86 del 02.08.1991;
- Autorizzazione Edilizia n. 6403 rilasciata in data 03.10.1992, Prot. n. 6432 per installazione di deposito di G.P.L. da Lt. 3000 per impianto termico.



Rispetto ai progetti autorizzati sono state riscontrate alcune difformità urbanistiche-edilizie così sintetizzabili:

- a) lieve spostamento della parete di divisione tra il disimpegno zona notte e la lavanderia e modifiche delle dimensioni di alcune pareti interne;
- b) modifica della destinazione di alcuni locali (da cucina a soggiorno, da soggiorno a cucina-pranzo, da camera a lavanderia e da camera a studio).

Le difformità di cui ai punti a) e b) risultano comunque sanabili in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 nonché al Regolamento Edilizio e alle N.O. del P.I. del Comune di Godega di Sant'Urbano con opportuna pratica edilizia di SCIA e/o CILA in Sanatoria (sanatoria per opere interne e diverso utilizzo di locali), il cui costo relativo (costo sanatoria e spese tecniche) è di circa € 2.500,00, che andranno detratti dalla valutazione complessiva dell'immobile.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere tale mandato teso a surrogare i compiti che la legge affida agli uffici competenti, compiti strettamente connessi all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio, esito che oltretutto può variare per diversa interpretazione e procedura da parte dei tecnici comunali al momento dell'effettiva istruttoria della pratica stessa. Alla luce di ciò, e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in modo prudenziale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.



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

L'intero compendio immobiliare, all'atto del sopralluogo, risultava occupato dall'Esecutato.

### **1.12 DIVISIBILITA'**

L'intero compendio immobiliare risulta in piena proprietà dell'Esecutato e pertanto non ci sono i presupposti per la sua divisibilità.

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

Atteso il particolare scopo della stima, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e di ciò si è tenuto opportunamente conto nella relazione:

- A) delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle rifiniture, le caratteristiche architettoniche e funzionali, al posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi, alla dimensione e all'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici, alla destinazione d'uso, alla rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati, alla consistenza complessiva;
- B) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario, l'efficienza dei servizi pubblici nella zona, l'urbanizzazione della zona;
- C) delle condizioni attuali del mercato con particolare attenzione all'andamento dei prezzi in generale che sono direttamente e significativamente influenzati dalla persistente crisi che attraversa il mercato immobiliare.

Nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche particolari, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto



conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta utilizzando la stima per comparazione.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale o convenzionale che si ottiene applicando alla superficie lorda delle varie destinazioni i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla destinazione dei locali.

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, ha attribuito i seguenti valori unitari, precisando che per l'appartamento si è utilizzato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 1, per le terrazze 0,3 e per il posto auto in uso esclusivo 0,25:

Appartamento	mq 151,40 x 1 x € 850,00 =	€ 128.690,00=
Terrazze	mq 16,60 x 0,3 x € 850,00 =	€ 4.233,00=
Posto auto scoperto	mq 28 x 0,25 x € 850,00 =	€ 5.950,00=
<u>A dedurre costo sanatoria, var. catastale e spese tecniche</u>		<u>€ -3.900,00=</u>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 134.973,00=</b>

Il valore dell'intero compendio immobiliare arrotondato è di:

**€ 135.000,00**

(euro centotrentacinquemila/00)

#### **1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**



Il valore dell'immobile per la vendita forzata, considerate le circostanze ed i tempi per il decreto di trasferimento e la persistente stagnazione del mercato immobiliare che comporta una inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene dallo scrivente ridotto di circa il 25% rispetto alla valutazione di cui sopra, per un valore totale arrotondato di:

**€ 101.000,00**

(euro centounomila/00)

### **1.15 RIEPILOGO**

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., l'Esperto Stimatore ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e o delucidazioni.

### **1.16 ELENCO ALLEGATI**

- **A** - Cartografia con localizzazione del bene;
- **B** - Documentazione fotografica;
- **C** - Documentazione catastale;
- **D** - Documentazione urbanistica;
- **E** - Documentazione edilizia;
- **F** - Titolo di proprietà;
- **G** - Dati sensibili soggetti coinvolti;
- **H** - Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita.

Santa Lucia di Piave, 15 Febbraio 2023

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Gianpietro SPERANZA

