

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

Esecuzione Immobiliare n° 552/2012

promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A.

con l'avv. Fiorella Malinconico

con l'intervento di

EQUITALIA NORD S.P.A.

AGENTE PER LA RISCOSSIONE DELLA PROVINCIA DI TREVISO

e di

EQUITALIA NORD S.P.A.

AGENTE PER LA RISCOSSIONE DELLA PROVINCIA DI PADOVA

e di

CONFARTIGIANATO TREVISO

con l'avv. Massimo Daniotti

\*\*\*\*\*

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Vortali

\*\*\*\*\*

**1. PREMESSA**

Il 06.09.2016, l'ILL.mo Sig. Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, dott.ssa Francesca Vortali ha nominato quale esperto ex art. 569 c.p.c., il sottoscritto Matteo Tessarolo, ingegnere, libero professionista con studio in Treviso al civico 7 di V.le



Vittorio Veneto, e lo ha incaricato di redigere la perizia di stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

## 2. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di stima si trovano in un condominio, il cui sedime ricade quasi integralmente nel comune di Villorba, al civico 30, di Via F. Baracca.

Una sottile striscia di terreno lungo il confine sud ricade però nel comune di Spresiano.

Nelle date 15.12.2016 e 08.02.2017, lo scrivente è convenuto presso l'immobile su convocazione del Custode, ma l'esecutato non era presente e non è stato quindi possibile eseguire l'accesso.

Il 14.02.2017 il sopralluogo ha finalmente avuto luogo.

Nel corso delle visite, lo scrivente ha scattato le foto allegate alla presente relazione al sub. 1.

## 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### 3.1. DATI AL MOMENTO DELL'AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

I beni sono individuati catastalmente come di seguito.

#### CATASTO FABBRICATI

- Comune di Villorba, Via F. Baracca 30, sezione A, foglio 2, particella 218:
  - sub. 36, p.S1T1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,50, superficie catastale totale mq 157 e totale escluse le aree scoperte mq 145, Rendita € 716,58;
  - sub. 75, p.S1, categoria C/6, classe 3, consistenza



- mq 28, superficie catastale mq 30, Rendita € 62,18;
- sub. 41, p.T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale mq 13, Rendita € 20,14.

### 3.2. CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Vi è conformità fra la descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento.

I dati contenuti in quest'ultimo consentono l'individuazione dell'immobile.

### 3.3. IRREGOLARITÀ CATASTALI

Nell'atto d'acquisto stilato dal notaio Innocenti (all. 8), i subb. 1 e 2 del mapp. 1.111, sez. C, foglio 1 del Comune di Spresiano, sono stati definiti parti comuni condominiali.

Lo scrivente rileva che trattasi di aree urbane con propria intestazione e non di beni comuni non censibili.

L'ispezione eseguita ha rivelato che essi risultano tuttora intestati all'Immobiliare Novacento, la ditta che ha venduto l'immobile all'esecutato (all. 6).

Al momento della vendita a quest'ultimo, non si è quindi fatta la voltura, per i millesimi di competenza dello stesso.

Lo scrivente ritiene che tale atto dovrà essere eseguito e stima pari a € 300,00 il costo della pratica, comprendente oneri e spese tecniche.



#### 4. CONFINI

Il sedime del **condominio** all'interno del quale sono i beni oggetto di stima, è costituito da due parti; il mappale 218 del foglio 2 del Catasto Terreni (sezione A, foglio 2 del Catasto Fabbricati), del Comune di Villorba e il mapp. 1.111 del foglio 22 del Catasto Terreni (sezione C, foglio 1 del Catasto Fabbricati), del Comune di Spresiano.

Esso confina:

- a nord con Comune di Villorba, foglio 2, mappali 386, 502, 505;
- a est con Comune di Spresiano, foglio 22, mapp. 97;
- a sud con Comune di Spresiano, foglio 22, mappale 73 e Canale Piovesella;
- a ovest con Comune di Villorba, foglio 2, il mappale 385 e Canale Piovesella.

L'**appartamento**, lo scoperto esclusivo e i lastrici solari, individuati dal mapp. 218, sub. 36 di Comune di Villorba - sezione A - foglio 2, confinano a piano terra con: mapp. 218, subb. 52, 9, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 11, 25, 30 di Comune di Villorba - sezione A - foglio 2.

Il **garage** individuato dal mapp. 218, sub. 75 di Comune di Villorba - sezione A - foglio 2, confina con: mapp. 218, sub. 36, terrapieno, sub. 52 di Comune di Villorba - sezione A - foglio 2.

Il **posto auto** individuato dal mapp. 218, sub. 41 di Comune



di Villorba - sezione A - foglio 2, confina con: mapp. 218, subb. 40, 9, 42, 36 di Comune di Villorba - sezione A - foglio 2.

## 5. SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

### 5.1. SERVITÙ DI PROGETTO

Nell'atto d'acquisto allegato alla presente relazione al sub. 9, si riferisce che "l'unità di cui al m.n. 218 sub. 14 in comune di Villorba - sezione A - foglio 2, ha diritto di passaggio sulla rampa e sulle aree di manovra (condominiali n.d.r) di cui al m.n. 218, sub. 52, in Comune di Villorba - sezione A - foglio 2, e di cui ai mappali n 1.111 sub. 1 e 1.111 sub. 2, in Comune di Spresiano, sez. C, foglio 1, per l'ispezione e la verifica dei contatori posti al piano interrato".

### 5.2. CONVENZIONI TRASCRITTE

Nell'atto d'acquisto vengono citate le **Convenzioni** trascritte presso la Conservatoria RR.II. di Treviso in data 08.08.1985 ai nn. 16.137/13.245 e in data 30.10.1985 ai nn. 21.126/17.166, che verranno descritte nel successivo capitolo 7.

### 5.3. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI

Nell'atto d'acquisto si riferisce che "il fabbricato denominato "Residence Novecento" ... è disciplinato dal Regolamento di Condominio (all. 8) che, con le relative tabelle millesimali (all. 8), trovasi allegato in unico



fascicolo sotto la lettera "A" all'atto in data 26.01.2006 n. 136.170 di rep. del notaio Pasquale Santomauro di Villorba, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 07.02.2006 al n. 1.585 serie IT e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Treviso in data 08.02.2006 al nn. 5.664/3.439.

La parte acquirente si impegna ad osservare le norme del Regolamento di Condominio dello stabile, anche **quali vere e proprie servitù** afficienti lo stabile nel suo complesso e nei singoli elementi che lo compongono, e dichiara di accettarlo per sé, eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo".

I beni oggetto di esecuzione costituiscono il 93,246% del condominio.

**6. DITTA INTERSTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE**

Gli atti di compravendita in data del 31.10.2006 (notaio Giacomo Innocenti, Repertorio n. 400.841/14.895) e di donazione in data del 14.05.2009 (notaio Giacomo Innocenti, Repertorio n. 408.122/17.899), sono stati forniti in copia allo scrivente dal notaio rogante (all. 7).

[REDACTED]



[REDACTED]

L'immobile è occupato [REDACTED]

In data 08.11.2016, lo scrivente ha depositato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, un'istanza volta a sapere se risultino registrati contratti di locazione inerenti l'immobile oggetto di stima.

In data 11.11.2016, l'Ufficio ha risposto che la ricerca ha avuto esito negativo (all. 9).

In data 21.12.2016, il sottoscritto perito ha chiesto formalmente al Comando della Polizia Locale del Comune di Villorba se risultino presentate comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191.

Il Comandante della locale stazione ha risposto dichiarando che, relativamente all'immobile in oggetto, "non risultano presso i nostri archivi comunicazioni in merito" (all. 4).

#### **7. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Nella relazione notarile allegata al ricorso dal creditore, con riferimento ai beni individuati oggetto di pignoramento, risultano riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. **Trascrizione - Vincolo a favore del comune di Villorba:**  
atto del 01.08.1985, rep. 59.841, notaio Domenico Curione di Treviso trascritto il 08.08.1985 al nn. 16.137/13.245 a



favore del Comune di Villorba e a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (precedenti proprietari) che dichiarano di rinunciare, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate da costruire entro la fascia di rispetto stradale e idrologico.

2. **Trascrizione - Convenzione edilizia a favore del comune di Villorba:** atto del 14.10.1985, rep. 2.876, pubblico Ufficiale Segretario Comunale trascritto il 30.10.1985 ai nn. 21.126/17.166 a favore del Comune di Villorba e a carico di [REDACTED] e [REDACTED] (precedenti proprietari) che intendono avvalersi dell'ottenimento della Concessione Edilizia per l'ampliamento del fabbricato insistente sul foglio 2, mapp. 380, 381, 501 are 14,66; pertanto si sono obbligati a realizzare l'ampliamento in sopraelevazione per mc 120.
3. **Iscrizione - ipoteca volontaria, Concessione di mutuo garanzia mutuo fondiario,** atto del 31.10.2006, rep. 400.842/14.896, notaio Giacomo Innocenti di Oderzo, iscritto il 08.11.2006 ai nn. 55.330/14.186, somma totale € 330.000,00, somma capitale € 165.000,00, scadenza 25 anni, a carico dell'esecutato e della moglie e a favore della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo con sede in Padova, Corso Garibaldi 22/26.
4. **Iscrizione - ipoteca legale,** Atto del 09.01.2007,





- rep. 100.381/113, Pubblico Ufficiale Riscossione Uno S.p.a. di Torino, iscritto il 15.01.2007 ai nn. 2.159/491, somma totale € 11.526,30, somma capitale € 5.763,15, a carico dell'esecutato e a favore di Riscossione Uno S.p.a. di Torino, domicilio Treviso, Via Montegrappa 34; colpita la quota di 1/2.
5. **Iscrizione - ipoteca legale**, Atto del 26.07.2007, rep. 121.933/113, Pubblico Ufficiale Equitalia Nomos S.p.a. di Torino, iscritto il 10.08.2007 ai nn. 40.156/11.097, somma totale € 60.364,28, somma capitale € 30.182,14, a carico dell'esecutato e a favore di Equitalia Nomos S.p.a. di Torino, domicilio Treviso, Via Montegrappa 34. Colpita la quota di 1/2.
6. **Iscrizione - ipoteca legale**, Atto del 22.04.2008, rep. 104.102/113, Pubblico Ufficiale Equitalia Nomos S.p.a. di Torino, iscritto il 30.04.2008 ai nn. 16.719/3.632, somma totale € 38.102,42, somma capitale € 19.051,21, a carico dell'esecutato e a favore di Equitalia Nomos S.p.a. di Torino, domicilio Treviso, Via Montegrappa 34. Colpita la quota di 1/2.
7. **Iscrizione - ipoteca giudiziale**, Atto del 16.06.2009, rep. 1.973/2.009, Pubblico Ufficiale Tribunale di Treviso, iscritto il 30.06.2009 ai nn. 24.958/5.564, somma totale € 25.000,00, somma capitale € 19.840,45, a carico dell'esecutato e a favore di Confartigianato Treviso,



domicilio Treviso, Via Zallivani 2. Colpita la quota di 1/1.

6. **Trascrizione - pignoramento**, Verbale di pignoramento immobili, Atto del 31.05.2011 rep. 2.632/2.011, Pubblico Ufficiale Tribunale di Treviso, trascritto il 23.06.2011 ai nn. 22.088/14.150, a carico dell'esecutato e della moglie e a favore della Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. con sede in Padova, Corso Garibaldi 22/26. Colpita la quota di 1/2 cadauno.

9. **Trascrizione - pignoramento**, Verbale di pignoramento immobili, Atto del 21.06.2012 rep. 3.180/2.012, Pubblico Ufficiale Tribunale di Treviso, trascritto il 05.07.2012 ai nn. 20.760/15.238, a carico dell'esecutato e a favore della Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. con sede in Padova, Corso Garibaldi 22/26. Colpita la quota di 1/1.

In data 29.12.2016, lo scrivente ha eseguito un accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria del Registri immobiliari), rilevando che, dopo il 26.07.2012, data alla quale fa riferimento il notaio nella sua relazione, è stata cancellata (all. 5) l'iscrizione 15.01.2007 ai nn. 2.159/491 (punto 4), con annotazione 4.042 del 19.10.2012.

Nel corso dello stesso accesso, il sottoscritto ha ottenuto copia delle due trascrizioni di Convenzioni del 1985 (punti 1 e 2) fra i proprietari dell'epoca e il Comune di Villorba,



a favore del quale sono stipulate (all. 5).

Come esposto dal notaio Maria Carmela Ressa nella relazione allegata al pignoramento e nelle due Trascrizioni depositate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (all. 5), con la prima Convenzione i proprietari dell'epoca hanno dichiarato di rinunciare, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate da costruire entro la fascia di rispetto stradale ed idrologico.

Con la seconda Convenzione, i proprietari dell'epoca dichiarano di volersi avvalere dell'ottenimento della C.E. per l'ampliamento del fabbricato; si sono pertanto obbligati a realizzare l'ampliamento in sopraelevazione per mc 120.

I due atti appaiono superati.

Il primo, in particolare, pare superato dal progetto del 2004 dell'attuale immobile; esso infatti risulta arretrato rispetto al precedente e rispetta quindi le distanze date dalle fasce di rispetto (all. 4).

## 8. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

### 8.1. PREMESSE

L'edificio oggetto di stima prospetta su Via Francesco Baracca, che è una laterale di Via Campagnola, a sua volta laterale di Via Roma (SS. 13); quest'ultima è la principale arteria di Visnadello e collega Treviso a Conegliano.

L'immobile si trova all'ingresso del paese e la chiesa parrocchiale è facilmente raggiungibile a piedi, trovandosi



a circa 500 m.

Il bene è costituito da un appartamento su tre livelli (definito "villetta" nel progetto in ragione della sua indipendenza dal resto del condominio), un garage e un posto auto esterno, all'interno di un condominio denominato "Novecento".

La relazione fotografica (all. 1) è suddivisa in capitoli, in ognuno dei quali le foto sono individuate con un prefisso diverso:

- Esterno e porzioni condominiali dell'interrato: "Es";
- Interni: "In";
- Fessure: "Fe";
- Pavimenti e rivestimenti: "Pa";
- Serramenti "Se";
- Impianti: "Im".

## 8.2. STRUTTURA DELL'EDIFICIO E DANNI RILEVATI

Le murature perimetrali hanno spessore pari a circa cm 42.

Il solaio fra il piano interrato e il piano terra è di tipo Predalles (foto In12), quello fra piano terra e piano primo è presumibilmente in laterocemento e quello di copertura è in legno (foto In19).

Alcune porzioni del paramento esterno risultano cavillate (foto Fe01 e Fe02); l'edificio appare però complessivamente in discrete condizioni.

Anche all'interno sono state rilevate varie cavillature e



fessurazioni (foto da Fe03 a Fe09).

Le foto Fe03, Fe04 e Fe05 riguardano la parete che separa la scala fra piano interrato e piano terra dai locali abitati.

La fessura si è sviluppata in corrispondenza dell'appoggio del solaio fra i due piani.

Il crepo rappresentato dalla foto Fe06, si è invece creato nell'angolo sud-ovest della stessa scala.

La foto Fe07 mostra due fessure al lato della porta che conduce dal soggiorno al vano scale.

Le foto Fe08 e Fe09 mostrano due cavillature che si dipartono dall'angolo superiore di altrettante finestre.

Tutte le fessure rilevate non derivano da problemi strutturali, ma da lievi assestamenti non confinati da opportuni interventi in fase di costruzione.

### 8.3. ESTERNO E PORZIONI CONDOMINIALI DELL'INTERRATO

Il perimetro esterno del condominio verso la strada e verso il canale retrostante è delimitato da una recinzione in acciaio alta cm 60 fissata su di un muretto in calcestruzzo alto circa cm 50.

Verso la strada, la struttura è mascherata da una siepe (foto Es01 e Es16).

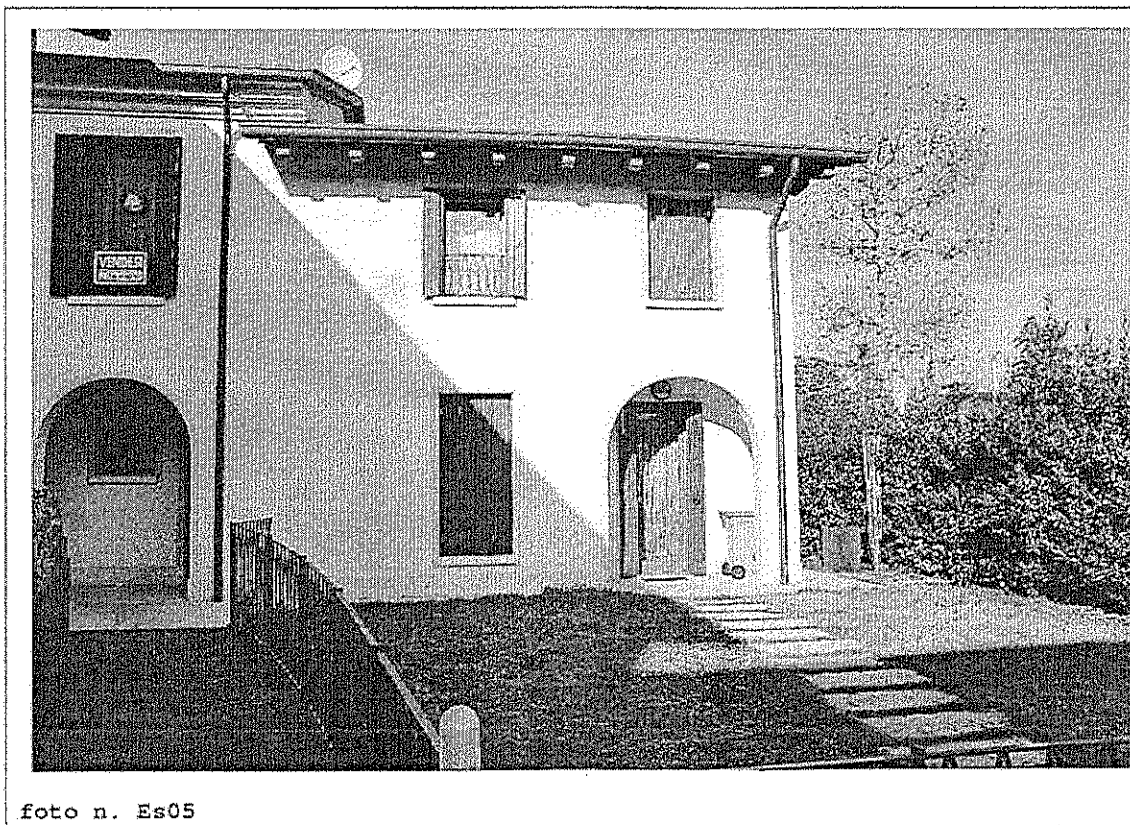
L'accesso al condominio avviene da un cancello pedonale coperto (foto Es02).

Due cancelli carrai immettono in altrettante rampe (foto Es11 e Es19), che conducono all'interrato.



La recinzione dell'unità immobiliare oggetto di stima è costituita:

- lungo il confine nord (verso la rampa) da un muro in calcestruzzo ricoperto con una copertina in marmo (h<sub>tot</sub> = cm 103) (foto Es09);
- lungo la strada (est), dalla recinzione condominiale descritta più sopra (foto Es07);
- lungo i confini sud e ovest da una ringhiera un acciaio (h = cm 98), nella quale è inserito un cancello pedonale (foto Es13).



La zona comune compresa fra l'ingresso pedonale condominiale



e il corso d'acqua retrostante è pavimentata con blocchetti in calcestruzzo (foto Pa05).

Lo scoperto privato è coperto da un prato (foto Es05).

Il percorso dal cancello privato all'ingresso all'abitazione è in blocchi di pietra di Prun larghi cm 95 (foto Pa04) e il marciapiede che circonda l'edificio, largo cm 80, è in marmo (foto Pa01 e Pa02).

La fascia inferiore del paramento esterno è protetta da un battiscopa in marmo alto cm 25 (foto Pa03).

La lattoneria è in rame.

I fori finestra e porta-finestra sono protetti da scuri in legno rosso (foto Es14 e Se01).

Lo scrivente nota che, contrariamente all'uso comune, le tavole che costituiscono le due facce degli scuri sono ordinate nella medesima direzione verticale.

Le finestre e le porte finestre sono in legno con vetrocamera (foto Se02 e Se03).

I davanzali, in marmo con fronte bocciardato e cordellinato, hanno spessore pari a cm 9,5; il filo superiore dei davanzali a piano terra si trova a cm 46 dal marciapiede.

La soglia in marmo del portancino di ingresso ha spessore pari a cm 2,5.

Le due rampe che conducono all'interrato sono pavimentate con blocchetti in calcestruzzo colorato.

Le porzioni condominiali dell'interrato, alto cm 238, sono



pavimentate con calcestruzzo armato liscio (foto Es20 e Es21).

Il suo muro perimetrale è in calcestruzzo armato.

#### 8.4. INTERNO

##### 8.4.1. PIANO TERRA

Il piano terra dell'abitazione è costituito dal soggiorno, dalla cucina e da un bagno.

L'altezza dei locali è pari a cm 270.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle quadrate 33x33 che, in soggiorno e cucina, sono posate a 45°.

In bagno è stato posato un rivestimento ceramico fino alla quota di cm 235 (foto In03 e In04), con fascia, mediante pezzo speciale, a mezza altezza.

In cucina, il rivestimento ceramico è stato invece posato solo fino alla quota di cm 170 sulle due pareti nord ed est (foto In06 e In07).

I gradini della scala che collega il piano terra a quello interrato sono rivestiti con pedate ed alzate di materiale e colore simili a quelli dei pavimenti (foto In09).

Quelli della scala che collega il piano terra al primo sono invece rivestiti in legno (foto In17).

L'intonaco è al "civile".

##### 8.4.2. PIANO PRIMO

Il piano primo è costituito da disbrigo, bagno e tre camere da letto.





L'altezza dei locali sotto tavolato è variabile fra cm 245 (ai lati nord e a sud) e cm 402 (in colmo).

Nelle stanze laterali varia fra cm 245 e cm 349.

L'altezza sotto trave è inferiore di cm 20.

L'altezza media è comunque maggiore di cm 270.

La pavimentazione è realizzata con parquet (foto Pa08) nelle camere da letto e nel disbrigo e con piastrelle 20x20 in bagno.

In quest'ultimo locale, è stato anche posato un rivestimento ceramico fino alla quota di cm 220 (foto Pa10), decorato da una fascia con piastrelle di diversa fattura alla quota dell'architrave della finestra.

L'intonaco è al "civile".

Il davanzale delle finestre è alla quota di cm 47, per cui è stato messo in opera un parapetto alto cm 53 (foto Se07).

Dalla camera che dà a est si può accedere ad una terrazza (foto Se08) pavimentata con piastrelle quadrate e dotata di parapetto metallico (foto In27 e In28).

#### 8.4.3. PIANO INTERRATO

L'accesso al piano interrato avviene:

- dalla scala che proviene dal piano terra tramite una porta REI (foto Se06);
- dalla parte condominiale dell'interrato, attraverso un portone metallico basculante doppio, costituito da una struttura e una griglia (foto SE09).



Il piano è composto da garage, magazzino e locale tecnico/bagno.

L'altezza dei locali è pari a cm 289 nel garage e cm 277 negli altri locali.

Il dislivello fra i pavimenti viene superato per mezzo di un gradino (foto Im11).

Nel magazzino e nel locale tecnico/bagno la pavimentazione è realizzata con piastrelle quadrate 33x33 posate a 45°, uguali a quelle del piano terra.

Nel garage sono state invece utilizzate piastrelle quadrate di misura inferiore (foto Pa07).

Nel locale tecnico/bagno è stato posato un rivestimento ceramico a mosaico fino alla quota di cm 200 (foto Im16).

L'intonaco è al "civile".

La finestra delle bocche di lupo del magazzino e del locale tecnico/bagno sono analoghe a quelle dei locali soprastanti.

Quella del garage è invece in alluminio con vetro retinato.

#### 8.4.4. IMPIANTI

Il fabbricato è collegato all'acquedotto, all'elettrodotto e al gasdotto.

La caldaia (foto da Im08 a Im14) tipo "Saxi 240 Fi" è alimentata con gas metano.

Il riscaldamento è generalmente di tipo "a pavimento".

Nei due bagni al piano terra e al piano primo sono stati però installati rispettivamente un radiatore (foto Im04) e



uno "scalda salviette" (foto Im06).

Nel magazzino del piano interrato è stato poi installato un fan coil (foto Im05).

Il garage non è riscaldato.

Due termostati (foto Im07) regolano le temperature della zona giorno (piano terra) e della zona notte (piano primo).

Due ventilconvettori a parete permettono il raffrescamento del piano terra (foto Im02) e del piano primo (foto Im03).

L'esecutato ha evidenziato che gli stessi sono di sua proprietà e ha manifestato l'intenzione di asportarli al momento della vendita dell'immobile.

L'affermazione appare condivisibile a patto che venga eliminata ogni traccia.

Gli scarichi dei servizi igienici sono raccolti e trasmessi alla fognatura comunale.

Il quadro elettrico è sito nel locale tecnico/bagno del piano interrato (foto Im01).

Gli impianti, realizzati nel 2006, appaiono in buono stato di conservazione; va però evidenziato che l'ultima manutenzione della caldaia pare essere stata eseguita nel 2009 (foto Im14).

## 9. DESTINAZIONE URBANISTICA

### 9.1. PREMESSA

Il sedime del condominio nel quale è situato l'appartamento ricade, per la maggior parte, nel Comune di Villorba.



Una sottile fascia di terreno individuata catastalmente come sez. C, foglio 1, mapp. 1.111, ricade però nel comune di Spresiano.

Di seguito, lo scrivente riporterà quindi le previsioni degli strumenti urbanistici di entrambi i Comuni.

Le tavole grafiche citate di seguito sono inserite nell'all. 4.

## **9.2. COMUNE DI VILLOREBA**

### **9.2.1. PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO**

Il retino apposto sulla tavola delle "fragilità" del P.A.T. evidenzia che il sedime dell'immobile oggetto di stima è "idoneo alla costruzione" (P.A.T. N.T. art. 31).

Quello apposto sulla tavola delle "trasformazioni" del P.A.T. evidenzia che trattasi di "area di urbanizzazione consolidata residenziale" nell'ambito dell'A.T.O. 01 (P.A.T. N.T. artt. 33 e 54, all. B).

### **9.2.2. PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il retino apposto sulla tavola 1.A del P.I. "Zone significative territorio nord" stabilisce che il lotto di pertinenza dell'immobile oggetto della presente relazione, è incluso nell'Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) 01 "Venturati" e in zona residenziale B o C o P.E.E.P. (P.I. N.T.O. artt. da 23 a 29).

Stabilisce altresì che la parte ovest del condominio ricade nella fascia di servitù idraulica (P.I. N.T.O. art. 58) del



canale Piovesella.

I beni oggetto di stima non ricadono in tale fascia.

Il retino apposto sulla tavola 2.A del P.I. "Zone significative Venturati - Via Campagnola" precisa che il lotto ricade nella Z.T.O. B.39 (P.I. N.T.O. art. 23).

La tavola 3.A "Vincoli territorio nord" non aggiunge nulla.

La tavola "Compatibilità idraulica" mostra che il terreno è permeabile con falda non interferente e che il lotto è compreso fra due canali primari o principali (P.I. N.T.O. art. 58).

Di seguito lo scrivente riporta in estratto gli artt. 23 e 58 delle Norme Tecniche Operative del P.I..

**"ART. 23 - Z.T.O. B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE EDIFICATE**

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici.

**CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI**

2. È consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco e abbinata.

**MODALITA' DI INTERVENTO**

3. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..

4. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nel rispetto degli indici di



zona.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume legittimo preesistente.

Sono comunque ammessi interventi di demolizione, ricostruzione e/o accorpamento di superfetazioni o di volumi pertinenziali legittimi in contrasto con la tipologia prevalente della zona (baracche, tettoie, depositi, ecc.), anche se l'indice fondiario risultante supera l'indice massimo di zona...

#### **PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

6. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:

$I_f = 1,2 \text{ mc/mq}$

$S_c = 35\%$

$H = 7,50 \text{ m}$

$D_s = H$  di progetto con un minimo di  $m \ 6,00$

$D_c = 5,00 \text{ m}$

$D_f = 10,00 \text{ m}$

#### **RECINZIONI**

10. È ammessa la realizzazione delle recinzioni con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. di altezza massima pari a  $1,50 \text{ m}$  misurata dalla quota media del piano stradale prospettante (o dalla quota del piano di campagna, per recinzioni tra lotti contigui), con zoccolatura piena



dell'altezza massima di cm 50".

**"ART. 58 - VINCOLI IDROGRAFIA**

**SERVITU' IDRAULICA**

**STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

- R.D. n. 368 del 08.05.1904;
- R.D. n. 523 del 05.07.1904;
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, approvato con D.C.R. n. 48 del 27 giugno 2007.

1. I fiumi e canali regolamentati ai sensi del presente articolo sono: ... Canale Piavesella ....

**CONTENUTI E FINALITÀ**

2. Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal Regio Decreto n. 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica titolo 6°, artt. dal 132 al 140, e quelle del R.D. n. 523/1904 per corsi d'acqua pubblici artt. dal 93 al 99.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

3. Sui fiumi e canali individuati ai sensi del presente articolo vige una fascia di rispetto inedificabile di m 20 dall'unghia esterna dell'argine principale, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali, riducibili a m 10 nelle zone territoriali ... B ...



riducibili a m 4 per le piantagioni ed i movimenti di terra.

5. Entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti:

- sugli edifici esistenti gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d), del comma 1, dell'art. 3, del D.Lgs. n. 380/2001; in caso di demolizione e ricostruzione il fabbricato non dovrà avvicinarsi al corso d'acqua che genera il vincolo;
- le opere di difesa e ricomposizione ambientali approvati dalle competenti autorità.

#### **SISTEMA IRRIGUO CONSORZIALE**

6. Classificazione del sistema irriguo consorziale:

a. canali:

- principali: hanno origine dal canale derivatore a servizio di più distretti del comprensorio irriguo;
- primari: hanno origine dai canali principali o dal canale derivatore e convogliano l'acqua di due o più canali secondari nelle varie zone o distretti del comprensorio irriguo e cessano di essere tali alla prima significativa suddivisione.

7. Lungo entrambi i lati dei canali di bonifica ed irrigui vige una fascia di rispetto inedificabile di m 10 (dieci) per i canali primari, di cui m 4 sono destinate esclusivamente a colture erbacee ... misurata dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine.





Tali fasce possono essere ridotte previo parere favorevole dell'ente gestore.

8. Ai sensi dell'art. 134 del R.D. 368/1904, sono oggetto di concessione/autorizzazione, rilasciate in conformità al regolamento consorziale delle concessioni e autorizzazioni precarie ogni piantagione, recinzione, costruzione ed altra opera di qualsiasi natura, provvisoria o permanente che si trovi entro una fascia compresa tra m 4 e 10, per i canali primari ... misurati dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine".

### 9.3. COMUNE DI SPRESIANO

Il personale dell'Ufficio tecnico del Comune di Spresiano ha riferito, a mezzo di apposita dichiarazione (all. 4), che la fascia dello scoperto condominiale identificata da sezione C, foglio 1, mapp. 1.111, "ricade in Z.T.O. A".

Le N.T.A. del P.R.G. di Spresiano stabiliscono che, nel lotto in questione, dovrebbe essere rispettato quanto indicato dagli artt. 32 ("Disposizioni generali nelle zone per insediamenti residenziali") e 36 ("Centri storici (Z.T.O. A)").

Trattandosi di una fascia di larghezza compresa fra cm 60 e cm 240, non si può comunque ipotizzare alcun utilizzo diverso dal completamento di costruzioni realizzate in lotti adiacenti.

### 10. CONFORMITA EDILIZIA



#### 10.1. PREMESSA

Negli atti di compravendita (all. 7), si riferisce che il fabbricato è stato edificato in conformità ai progetti approvati e in forza di "permessi di costruire", rilasciati da:

- Comune di Villorba in data 04.06.2004 n. 86 e in data 10.01.2006 n. 3;

- Comune di Spresiano in data 07.12.2004 n. 332/2004,

nonché di Denunce di Inizio Attività protocollate presso il Comune di Villorba:

- in data 02.11.2005, prot. 33.250 - pratica 15.572;

- in data 21.11.2005, prot. 35.313 - pratica 13.892 .

#### 10.2. COMUNE DI VILLORBA

Il personale del Comune di Villorba ha rilasciato allo scrivente copia del Permesso di Costruire in data 10.01.2006 e dei documenti e delle tavole grafiche relativi (all. 4).

Dall'analisi della documentazione emerge che i lavori sono iniziati in data 09.08.2004 e ultimati in data 16.01.2006.

In quest'ultima data, al prot. 1393, è stata presentata al Comune di Villorba richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità.

Il Comune non ha provveduto al rilascio del documento; l'agibilità si intende attestata essendosi formato il silenzio assenso ai sensi del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

I tecnici del Comune hanno infine fornito copia delle



prescrizioni dei VV.F. per il rilascio del C.P.I. (all. 4).

L'Amministratore del Condominio ha informalmente riferito che l'autorimessa non dispone di C.P.I.; se ne deduce che le prescrizioni non sono state ottemperate.

Il costo da sostenere per eseguire le prescrizioni appare difficilmente quantificabile in quanto necessiterebbe un'apposita indagine sugli impianti esistenti e sul loro stato.

Inoltre, al costo delle opere va aggiunto quello delle relative spese tecniche.

È poi possibile che, a distanza di 11 anni, il Comando dei VV.F. formuli ulteriori richieste.

Lo scrivente stima in conclusione prudenzialmente pari a € 6.000,00 il costo che il Condominio dovrà sostenere per adempiere alle prescrizioni e ottenere il C.P.I..

La quota di competenza dell'appartamento oggetto di stima resterebbe pari a:

$€ 6.000,00 \times 93,246\% = € 559,48$ , che si arrotondano a € 560,00

Il sottoscritto considererà tale importo quale spesa aggiuntiva condominiale da sostenere nel prossimo esercizio.

### 10.3. COMUNE DI SPRESIANO

Il personale del Comune di Spresiano ha fornito in copia allo scrivente il Permesso di Costruire 332/2004 del 07.12.2004, la tavola grafica relativa e la segnalazione di



ultimazione lavori (all. 4).

#### 10.4. SOPRALLUOGO

Nel corso del sopralluogo in data 14.02.2017, lo scrivente ha rilevato che il locale magazzino del piano interrato risulta ampliato rispetto alle previsioni di progetto.

Probabilmente nel corso dei lavori di costruzione, si è ritenuto vantaggioso ampliare il magazzino fino alla parete di contenimento della rampa.

Lo scrivente ha rappresentato le modifiche nelle tavole dei coni visuali delle foto in rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni) (all. 1).

In data 27.02.2017, il sottoscritto perito ha chiesto al personale tecnico del Comune quali siano le conseguenze per le difformità riscontrate.

In risposta, il personale ha riferito che dev'essere preliminarmente verificato se sia rispettato l'art. 5 delle N.T.A. del P.I. che recita: "Ove consentito è possibile, senza il computo del relativo volume, la realizzazione nel sottosuolo di locali per ricovero automezzi, cantine o simili, anche esternamente al sedime del fabbricato, purché il rapporto massimo tra il volume interrato e il volume fuori terra non sia superiore a 2/5".

Nella tavola 1 del progetto approvato si legge che il volume fuori terra è pari a mc 4.795 e quello interrato è pari a mc 542,92.



Il volume dell'ampliamento è pari a:

$$\text{mq } 9,60 \times \text{m } 3,35 = \text{mc } 32,16$$

Il volume dell'interrato sale dunque a:

$$\text{mc } (542,92+32,16) = \text{mc } 575,08$$

I 2/5 del volume fuori terra sono pari a:

$$\text{mc } (2/5 \times 4.795) = \text{mc } 1.918,00 > \text{mc } 575,08$$

L'abuso è dunque sanabile.

Il costo indicativo prudenziale della sanatoria è pari a:

Sanzioni:

$$- \text{mq } 9,60 \times \text{€}/\text{mq } 245,31 \times 11\% \times 2 = \quad \quad \quad \text{€ } 518,09$$

$$- \text{mc } 32,16 \times \text{€}/\text{mc } 7,27 \times 2 = \quad \quad \quad \text{€ } 467,61$$

$$- \text{segreteria} \quad \quad \quad \text{€ } 200,00$$

$$\text{Sommano} \quad \quad \quad \text{€ } 1.185,70$$

Spese tecniche, comprensive di eventuale

$$\text{tavola aggiuntiva indicante nuovi scarichi:} \quad \text{€ } 1.300,00$$

$$\text{Arrotondamento:} \quad \quad \quad \text{€ } 14,30$$

$$\text{Sommano:} \quad \quad \quad \text{€ } 2.500,00$$

#### 11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile è abitato

#### 12. DIVISIBILITÀ

Non è possibile vendere il bene in più lotti.

#### 13. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

##### 13.1. SUPERFICIE CALPESTABILE

La superficie calpestabile dell'immobile, calcolata nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub.



3, è pari a mq 175,03.

Più precisamente, trattasi di:

- locali d'abitazione:	mq 110,10
- magazzino interrato:	mq 34,36
- garage interrato:	<u>mq 30,56</u>
sommano:	<u>mq 175,03</u>

Esistono inoltre:

- posto auto esterno, di sup. catastale pari a:	mq 13,00
- scoperto esclusivo di sup. catastale pari a:	mq 108,00
- scoperto condominiale di sup. catastale pari a:	mq 306,00

### 13.2. SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub. 3 è stata anche calcolata la **superficie commerciale** dell'immobile, che risulta, con l'esclusione del posto auto esterno e dello scoperto, pari a mq 179,55.

Il posto auto esterno viene allibrato applicando il rapporto mercantile del 25%; incide quindi per mq 3,25.

Come stabilito nelle Linee guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso, redatte dalla Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso, lo scoperto viene computato considerando:

- fino al valore della superficie coperta del bene oggetto di stima, pari a mq 64,95, il rapporto mercantile del 0,115 (media fra 0,08 e 0,15).



- per la parte eccedente fino al doppio della superficie coperta 0,03 (media fra 0,01 e 0,02);

In considerazione delle particolari condizioni dell'immobile, tale rapporto mercantile viene applicato anche per la parte ulteriormente eccedente, che risulta molto ridotta.

Lo scoperto vale:

- Scoperto esclusivo: mq 168,00

- Scoperto condominiale: mq 306

- Porzione dello scoperto condominiale di competenza dei beni oggetto di stima:

mq  $306 \times 93,246\%$  = mq 28,53

Sommario: mq 136,53

Risulta dunque:

- mq  $64,95 \times 11,5\%$  = mq 7,47 di superficie commerciale

- mq  $64,95 \times 3,0\%$  = mq 1,95 di superficie commerciale

- mq  $(136,53 - 64,95 - 64,95) \times 3,0\%$  = mq 0,20 di superficie commerciale

e quindi:

mq  $(179,55 + 3,25 + 7,47 + 1,95 + 0,20)$  = mq 192,42 di sup. commerciale

### 13.3. CONDOMINIO

Il condominio risulta essere amministrato dalla Palladio Amministrazioni, con sede in Spresiano, Piazza Rigo.

In data 08.02.2017 l'Amministratore ha fornito la documentazione allegata alla presente relazione al sub. 8.

Risulta che l'esecutato ha un debito complessivo nei



confronti del condominio di € 3.526,59.

Le spese medie annue condominiali sono state quantificate dall'Amministratore pari a € 650,00, per cui il debito prevedibile per due anni, del quale l'acquirente dell'immobile dovrà farsi carico e che va quindi detratto nel calcolo del valore del bene è stimato pari a € 1.300,00. A tale importo andrà aggiunto il costo da sostenere per l'ottenimento del C.P.I. condominiale, stimato in precedenza, con riferimento all'immobile oggetto di stima, pari a € 560,00.

#### 13.4. VALORE DI MERCATO

Non è possibile vendere l'immobile in più lotti.

Lo scrivente ha inizialmente tentato di determinare il valore in base al raffronto con compravendite di altri edifici della medesima tipologia e consistenza recentemente alienati nella stessa zona.

Ha dunque contattato alcune Agenzie Immobiliari che hanno concordemente evidenziato che, attualmente, il mercato immobiliare risulta stagnante.

Per tale motivo, nessuna delle Agenzie contattate è stata in grado di indicare il valore di compravendita recente di un edificio simile a quello oggetto di stima.

Lo scrivente ha dunque cercato informazioni circa il prezzo attualmente chiesto per immobili simili a quello in oggetto.

Rifacendosi alla recente vendita di un immobile di





dimensioni maggiori ma più datato, il titolare di un'Agenzia ha ipotizzato che il valore dell'immobile potrebbe essere stimato pari a circa € 220.000,00.

Quello di un'altra Agenzia ha osservato che l'indipendenza dell'immobile è inferiore a quella di una porzione di bifamiliare ma maggiore di quella di un normale appartamento.

Poiché è oggi possibile acquisire una porzione di bifamiliare con poco più di € 200.000,00, ha stimato che il bene in questione abbia un valore compreso fra € 190.000,00 e € 210.000,00.

Le condizioni generali dell'immobile risultano buone, salvo la naturale obsolescenza degli impianti, montati al momento della realizzazione dell'edificio, nel 2006.

Va rilevato che vi sono delle fessure da risarcire; delle stesse si tratterà più avanti.

Tutto ciò considerato, il sottoscritto perito estimatore, ritiene che il prezzo unitario di vendita dell'immobile in assenza di abusi e oneri potrebbe essere ragionevolmente stimato in prima battuta pari a €/mq <sup>commerciale</sup> 1.100,00.

Risulterebbe quindi:

$$\text{mq } 192,42 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 211.663,09$$

Per determinare il probabile valore del bene, lo scrivente applica poi una riduzione al valore che avrebbe l'edificio se non avesse difetti, pari al costo da sostenere per



eliminare le fessure, stimato pari a € 1.500,00.

Va poi evidenziato che, come esposto nei precedenti paragrafi, l'immobile ha subito delle modifiche non denunciate al Comune.

Il costo della sanatoria per tali abusi è stata stimata in precedenza pari a € 2.500,00 (par. 10.4).

Vi è poi il costo della voltura catastale della porzione del condominio ricadente in Spresiano, valutata pari a € 300,00 (par. 3.3).

Vi è infine da considerare che l'acquirente dovrà accollarsi le spese condominiali relative agli ultimi due esercizi, che l'Amministratore ha stimato pari a circa € 1.300,00.

Come esposto al precedente paragrafo 10.2, il nuovo acquirente dovrà inoltre accollarsi la quota millesimale della spesa che il condominio dovrà sostenere per ottenere il C.P.I., stimata pari a € 560,00.

Risultano quindi complessivamente:

€ (1.300,00+560,00) = € 1.860,00

Detratti gli importi esposti al valore dell'immobile esente da difetti, il prezzo resterebbe pari a:

€ (211.663,09-2.500,00-300,00-1.500,00-1.860,00) = € 205.503,09

#### 14. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto a quella sul libero mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per



le insite diverse modalità, pare opportuno abbattere il prezzo a base d'asta del 15%, riducendolo a € 174.677,62, che si arrotondano a € 175.000,00.

\*\*\*\*\*

#### 15. ALLEGATI

1. Relazione fotografica;
2. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;
3. Calcolo della superficie dell'immobile e del suo valore;
4. Documentazione relativa all'immobile reperita presso gli Uffici Comunali;
5. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II);
6. Documentazione relativa all'immobile depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto;
7. Copia dell'atto d'acquisto;
8. Regolamento condominiale, quote millesimi, debito totale dell'esecutato nei confronti del condominio al termine dell'esercizio precedente e di quello attuale;
9. Documentazione relativa all'immobile depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro.

\*\*\*\*\*

Treviso, 24.03.2017

Ing. Matteo Tessarolo

Perito Estimatore

