

ALBERTO SARTORELLO
ARCHITETTO

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 496/2012

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
STIMA DI BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO – Castelfranco Veneto (TV)

C.T.U.: Arch. Alberto SARTORELLO
Via Avogari, 2
31100 - Treviso



INDICE

Incarico e quesito	pag.	3
Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	3
1. Identificazione catastale del lotto	pag.	4
2. Confini	pag.	5
3. Relazione descrittiva dei beni	pag.	5
4. Conformità tra la descrizione attuale dei beni e il pignoramento	pag.	8
5. Regolarità catastale	pag.	8
6. Utilizzazione in base allo strumento urbanistico vigente	pag.	9
7. Regolarità urbanistico-edilizia dei beni	pag.	9
8. Agibilità	pag.	10
9. Opere abusive	pag.	10
10. Alienazione dei beni e fattibilità della suddivisione dei beni	pag.	10
11. Disponibilità e occupazione attuale dei beni	pag.	10
12. Esistenza di vincoli	pag.	10
13. Servitù	pag.	10
14. Vincoli e oneri di natura condominiale	pag.	11
15. Provenienza dei beni	pag.	11
16. Criteri di valutazione e di stima	pag.	11
17. Determinazione del più probabile valore di mercato	pag.	12

ELENCO ALLEGATI

Allegato A	Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
Allegato B	Atti di provenienza dei beni
Allegato C	Localizzazione dei beni
Allegato D	Documentazione fotografica
Allegato E	Visure catastali
Allegato F	Estratto di mappa
Allegato G	Planimetrie catastali
Allegato H	Estratto del Piano degli Interventi
Allegato I	P.I. – Norme Tecniche di Attuazione
Allegato L	Concessione Edilizia n. 56 del 23/02/1983
Allegato M	Concessione Edilizia in variante prot. n. 21777 del 10/10/1983
Allegato N	Certificato di Agibilità
Allegato O	P.A.T. – Estratto Carta dei Vincoli

Scheda sintetica





TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 496/2012

PERIZIA IMMOBILIARE E RELAZIONE DI STIMA

INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto, Sartorello Arch. Alberto, libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1149, con studio in Treviso, via Avogari, n. 2, residente in Treviso, Via Pescatori n. 18, tel. 3281014307, mail pec alberto.sartorello@archiworldpec.it, nominato C.T.U. dall'III.mo G.I. Dott.ssa Francesca Vortali, relativamente alla causa in epigrafe, in data 25/07/2016, ha prestato il giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso in data 07 ottobre 2016.

Accettato l'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, espletate le necessarie indagini e verifiche, il sottoscritto ha redatto il presente elaborato peritale tecnico-estimativo, basandosi su quanto acquisito agli atti, su quanto verificato durante le visite in loco e sulle informazioni raccolte nel mercato immobiliare locale.

In riferimento ai chiarimenti richiesti, lo scrivente procedeva all'acquisizione della documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico, attraverso indagini e ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, ove, tra l'altro, acquisiva le mappe censuarie e le planimetrie catastali necessarie per la corretta identificazione dei beni, presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelfranco Veneto, presso le agenzie immobiliari locali e presso il compendio immobiliare stesso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Verificata la documentazione acquisita, il C.T.U. provvedeva al reperimento, presso i competenti uffici, dei documenti necessari all'espletamento della perizia.

L'esperto predisponeva, sulla base dei Certificati Ipotecari in atti, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli (Allegato A).





In base ad una verifica della documentazione in atti, la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale risulta contenuta nei Certificati Ipotecari depositati.

Si è provveduto all'acquisizione dell'atto di acquisto (1991) precedente al ventennio, a firma del Notaio Umberto Cosmo Franco di Treviso, presso la segreteria dello Studio Notarile, e dell'Atto di Separazione Consensuale con Assegnazione dei Beni, con cui l'esecutato è entrato in possesso degli immobili, presso lo studio legale [REDACTED] (Allegato B).

L'inizio delle operazioni peritali, con sopralluogo degli immobili, è stato possibile il giorno 09/01/2017 alle ore 9:30 sui luoghi di causa, alla presenza del Dott. Andrea Massarotto dell'Istituto Aste 33 Srl di Treviso, custode nominato.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO

Gli immobili, ubicati nel Comune di Castelfranco Veneto (TV), Via Garibaldi 15, risultano così di seguito censiti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso (Allegato E-F-G):

- per l'intero, porzione di fabbricato ad uso abitazione:
Comune di Castelfranco Veneto, via Garibaldi n. 15
Catasto Fabbricati – Sezione D, Foglio 4 – M.N. 532 sub 3 (ex prot. 1480/84), Piano T-2, Cat. A/2, Cl. 3^a, vani 10.5, sup. catastale mq 293;
- per la quota di 605,65/1000, area scoperta (b.c.n.c.):
Comune di Castelfranco Veneto, via Garibaldi n. 15
Catasto Fabbricati – Sezione D, Foglio 4 – M.N. 532 sub 1 (ex prot. 1478/84), Piano T, B.c.n.c. – area scoperta di mq 102.

L'area (coperta e scoperta), su cui insistono i beni oggetto di perizia, sono così identificati presso il Catasto Terreni (Allegato E):

Catasto Terreni – Area coperta e scoperta
Foglio 27, M.N. 532, ENTE URBANO

Per una migliore identificazione delle unità immobiliari sopra descritte, si fa espresso riferimento alle planimetrie catastali (scheda 1480/84 e scheda 1478/84), contenute nella denuncia di variazione presentata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, il 09/06/1984 n. 1479/1984, in atti dal 01/09/1998. (Allegato G)





Le particelle n. 532 sub 3 e 532 sub 1 derivano, rispettivamente, dalla soppressione dei precedenti sub 1480 e sub 1478.

2. CONFINI

Il lotto, identificato con particella n. 532, su cui insistono i beni immobiliari, confina (**Allegato F**):

- a nord con la particella 320, altra proprietà;
- ad est con via Garibaldi;
- a sud con la particella 321, altra proprietà;
- ad ovest con vicolo Matteo Costanzo

3. RELAZIONE DESCRITTIVA DEI BENI

Localizzazione e ubicazione degli immobili

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Castelfranco Veneto, via Garibaldi n. 15, nel cuore del Centro Storico della città, all'interno delle medievali mura del Castello, a due passi dal Duomo e da Piazza Giorgione, e dirimpetto alla facciata del Teatro Accademico realizzato dall'Arch. Francesco Maria Preti nella seconda metà del '700. (**Allegato C**).

Caratteristiche dell'edificio

Tipologia

Trattasi di un'unità immobiliare residenziale, facente parte di un complesso edilizio di pregio, la cui originaria edificazione risale intorno all'anno 1851, costituito da un corpo di fabbrica principale prospiciente via Garibaldi, e da due edifici laterali, ad esso ortogonali, a formare un cortile interno privato. Quest'ultimo, utilizzato come parcheggio condominiale, è delimitato, ad ovest, da un muro di recinzione con passo carraio che immette su vicolo Costanzo. Il fronte principale dell'edificio, pur nella sua semplicità architettonica e ornamentale, si connota per la presenza, nella sua parte centrale, di un portale d'ingresso inquadrato da un ordine gigante di lesene, e coronato, in sommità, da un timpano. (**vedasi. doc.ne fotografica – Allegato D**).

Composizione

Gli immobili oggetto di stima (part.532 sub 3) si articolano su tre piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo mansardato. I locali sono distribuiti, al piano primo, con affacci ad est (via Garibaldi), a sud e a nord (cortile interno), mentre al piano secondo si sviluppano





occupando tutto il piano del corpo principale con affacci, a sud, su via Garibaldi, a nord, sul cortile interno.

Essi sono così composti:

piano terra: ingresso e vano scale;

piano primo: corridoio, soggiorno, pranzo, cucina, bagno con antibagno;

Piano secondo mansardato: zona living, corridoio, guardaroba, camera matrimoniale, n. 2 camere singole, disimpegno, n. 2 bagni, lavanderia.

Caratteristiche dimensionali

Il compendio immobiliare, di impianto planimetrico regolare, presenta una superficie esterna lorda (sup. commerciale) di complessivi mq **330.00**, il tutto ricavato dalle planimetrie dello stato legittimo in atti presso gli archivi del Comune di Castelfranco Veneto.

L'altezza del piano terra misura ml 3.45, quella del piano primo ml 3.15, mentre al piano secondo mansardato l'altezza min. misura ml 2.10 e quella massima, misurata sul colmo della copertura, ml 3.20.

L'area scoperta, identificata dalla particella 532 sub 1 (b.c.n.c.), di mq 102 di superficie, confina, a nord, con la particella n. 320 (altra proprietà) con cui concorre a formare l'intero cortile, e viene utilizzata come parcheggio condominiale. L'accesso al suddetto cortile avviene a est da Via Garibaldi e a ovest da Vicolo Costanzo.

I locali, piano per piano, presentano le seguenti superfici interne nette (superfici calpestabili misurate al netto dei divisori interni e dei muri perimetrali):

- piano terra: ingresso m² 12.00;

La sup. utile (calpestabile) complessiva del piano terra è pari a m² **12,00**.

- piano primo: vano scala m² 7.00 - corridoio m² 6.00 - bagno con antibagno m² 5.70 - soggiorno m² 42.20 - sala da pranzo m² 23.25 - cucina m² 17.85

La sup. utile (calpestabile) complessiva del piano primo è pari a m² **102,00**

- piano secondo mansardato: vano scala m² 7.00 - zona living m² 38.50 - corridoio m² 17.70 - camera matrimoniale m² 27.00 - guardaroba m² 9.20 - bagno camera m² 10.00 - lavanderia m² 10.20 - disimpegno m² 1.80 - bagno m² 4.50 - camera m² 9.45 - camera m² 10.65

La sup. utile (calpestabile) complessiva del secondo è pari a m² **146,00**





La superficie utile complessiva dell'intera unità immobiliare è pari a m² 260.00

Principali caratteristiche costruttive

Le strutture in elevazione, sia quelle portanti, sia i divisori interni, sono costituite da elementi di laterizio pieno, mentre le strutture orizzontali (solai) presentano una struttura mista costituita da orditura principale di travi in legno e tavolato ligneo con soprastante soletta in calcestruzzo su cui posa la pavimentazione. Il solaio di copertura, a falde inclinate, è costituita da travature in legno, tavelle in laterizio e da manto di copertura in coppi tradizionali. Si fa presente che tutti gli elementi strutturali lignei (travi), in buono stato di conservazione, sono originari, ovvero recuperati nell'ambito dell'intervento di restauro del 1983.

Lo smaltimento delle acque meteoriche avviene mediante grondaie e discendenti in rame.

Dalle informazioni acquisite, la copertura è stata oggetto di un intervento di manutenzione nel 1995-1996.

Finiture esterne:

- intonaco civile per esterni, complessivamente in buono stato;
- grondaie e pluviali in rame in buono stato;
- imposta in legno colore verde in buono stato;
- la pavimentazione esterna del portico e del cortile sono costituiti da cubetti in porfido, in buono stato, in continuità con la pavimentazione di Via Garibaldi.

Finiture interne:

- Serramenti (finestre): i serramenti sono costituiti da telaio in legno con vetrocamera, in buono stato di conservazione;
- Pavimenti: in piastrelle di gres nella cucina, pavimento veneziano nell'ingresso al p. terra e sui pianerottoli delle scale, in legno negli altri locali, tutti in buono stato;
- Rivestimenti pareti: mosaico nei bagni, intonaco civile negli altri locali, tutti in buono stato di conservazione;
- Porte interne: porte originali in legno massiccio, in buono stato.

Dotazioni impiantistiche:

- Impianto elettrico: risalente al 1983-84, anni della ristrutturazione;
- Impianto di riscaldamento: indipendente, alimentato da due caldaie a gas sostituite nel 1995-96, con corpi radianti di tipo tradizionale;



ALBERTO SARTORELLO
ARCHITETTO

- Impianto di condizionamento: costituito da unità motocondensante esterna e da ventilconvettori interni;
- Impianto telefonico: indipendente
- Impianto tv: indipendente;
- Impianto antintrusione: di tipo volumetrico, è stato installato circa tre anni fa;
- Impianto videocitofonico;
- Approvvigionamento idrico: allacciamento alla rete comunale dell'acquedotto

Stato di conservazione

I beni, nel loro complesso, sono in buono stato di conservazione, sia per quanto attiene alla parte strutturale, sia per quanto riguarda le finiture interne e le condizioni igienico-sanitarie. Le murature risultano sane, poiché non presentano segni di infiltrazioni di umidità, nè tanto meno lesioni strutturali. Le pareti esterne risultano in alcune parti annerite dal tempo e necessiterebbero di un intervento di manutenzione ordinaria. Alcuni impianti, ancorchè funzionanti, sono oramai datati e richiederebbero un adeguamento alla vigente normativa in materia.

4. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E IL PIGNORAMENTO

La consistenza e la descrizione attuale degli immobili sono conformi a quelle contenute nel pignoramento, i cui dati (indirizzo, n. civico, piani, dati catastali, confini) consentono la corretta identificazione dei beni.

5. REGOLARITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali riferite alla particella 532 sub 3 (abitazione) sono corrispondenti allo stato dei luoghi rilevato. Con riferimento al mappale n. 532 sub 1 (area scoperta – b.c.n.c.), l'estratto di mappa (catasto terreni) e la planimetria catastale (catasto Fabbricati) sono tra loro graficamente corrispondenti e conformi allo stato dei luoghi. (Allegati F- G)

Si precisa che alla data di inizio delle operazioni peritali i beni risultavano intestati, presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, alla società [REDACTED]. Il sottoscritto perito ha richiesto e ottenuto dallo studio notarile Cosmo la volturazione del solo mapp. 532 sub 3 a ditta [REDACTED]

Dovrà essere pertanto perfezionata la volturazione anche del mappale 532 sub 1 a ditta Ambrosi Anna, e successivamente dovrà essere eseguita la volturazione all'esecutato





dell'intestazione di entrambi i mappali. Il costo dell'aggiornamento catastale ammonta a circa 300,00 euro (trecento/00), comprensivo dei diritti e dell'onorario del professionista. (Allegato E)

6. UTILIZZAZIONE IN BASE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Sotto il profilo urbanistico, gli immobili ricadono in Zto "A1" - "Centro storico: il Castello", come risulta dallo Strumento Urbanistico Vigente - Piano degli Interventi del Comune di Castelfranco Veneto. (artt. 25, 26, 27 e 28 delle NTA). Il fabbricato risulta essere in grado di protezione 3 (art. 27 N.T.A.), in base al quale sono ammessi interventi di *manutenzione ordinaria*, *manutenzione straordinaria*, *restauro e risanamento conservativo*, *ristrutturazione edilizia* (artt. 14, 15, 16, 17 del R.E.), senza possibilità di incremento di volume o superficie utile. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziale e direzionale (uffici, ambulatori, studi professionali). L'attuazione del piano avviene mediante intervento edilizio diretto. (Allegati H, I)

7. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA DEI BENI

Premesso che l'immobile è stato edificato anteriormente al 01 settembre 1967, in esito alle verifiche esperite c/o l'ufficio Attività Edilizia e Urbanistica del Comune di Castelfranco Veneto, la regolarità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare deriva dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prat. Nr. 260/81, prot. N. 2286, Spec. N. 56, rilasciata dal Comune di Castelfranco Veneto in data 23/02/1983 per "*Ristrutturazione Edilizia e Restauro di Fabbricato Urbano*"; (Allegato L)
- Concessione Edilizia in variante al suindicato titolo, prot. Nr. 21777, Spec. Nr. 388, rilasciata dal Comune di Castelfranco Veneto in data 10/10/1983; (Allegato M)

Oltre ai titoli edilizi sopra citati, non risultano agli atti in Comune altri provvedimenti autorizzativi. Dal 1983 ad oggi non sono intervenute modifiche, tant'è che lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto durante il sopralluogo corrisponde alle planimetrie di cui alle concessioni citate, nonché alle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso.

Si evidenzia solamente una leggera difformità tra lo stato di fatto e la planimetria di progetto di cui alla Concessione prot. n. 21777, relativamente al posizionamento della porta di un bagno al piano secondo. Tuttavia si ritiene che detto disallineamento non costituisca pregiudizio alla trasferibilità dell'immobile.





8. AGIBILITA'

In esito agli accertamenti eseguiti presso l'Amministrazione Comunale, risulta che in data 06/06/1984 il Comune di Castelfranco Veneto ha rilasciato Certificato di Agibilità prot. n. 2736/11, Rep. N. 260/81, per uso abitativo, il tutto a seguito di intervento di Ristrutturazione, giusta Concessione Edilizia n. 56 del 23/02/1983. **(Allegato N)**

9. OPERE ABUSIVE

Dalla comparazione delle planimetrie acquisite in Comune e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, non si riscontrano opere abusive, né per quanto riguarda il distributivo interno, né per quanto concerne le sagome dell'edificio (aumenti di volume o superficie utile). Lo stato attuale risulta conforme, sia dal punto di vista della distribuzione interna, sia sotto il profilo della destinazione d'uso dei locali, allo stato legittimo, giuste Concessioni Edilizie n. 56 del 23/02/1983 e prot. n. 21777 del 10/10/1983 (variante).

10. ALIENAZIONE DEI BENI E FATTIBILITA' CIRCA LA SUDDIVISIONE DEI BENI

Il sottoscritto perito ritiene che le particelle 532 sub 3 e 532 sub 1 possano essere alienate nello stato di fatto in cui si trovano, e che le stesse, per la loro tipologia e per la loro conformazione, non possano essere trasferite in maniera frazionata, formando pertanto un lotto unico di vendita.

11. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI – OCCUPAZIONE ATTUALE DEI BENI

I beni immobiliari, sono attualmente abitati dall'esecutato.

12. ESISTENZA DI VINCOLI

Dall'analisi della carta dei vincoli del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di Castelfranco Veneto, i beni non risultano sottoposti a vincoli diretti, con particolare riferimento a quello monumentale. Tuttavia gli stessi beni, essendo ubicati in centro storico, ricadono su area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004, art. 136. **(Allegato O)**

13. SERVITU'

Dai rilievi e dalle verifiche eseguite non risultano servitù attive e passive trascritte, né rilevate in loco.





14. VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

I beni, per il fatto di essere parte di un complesso comprendente più unità immobiliari, nonché per la presenza di spazi e parti comuni, appartengono di fatto ad un "condominio" e dunque soggetti ai relativi oneri, di cui non si conosce l'entità.

Sulla base delle informazioni acquisite dall'esecutato durante il sopralluogo, la gestione delle cose comuni non risulta essere affidata ad un Amministratore, bensì autogestita dai condomini stessi.

15. PROVENIENZA DEI BENI

I beni sono pervenuti all'esecutato, per la piena ed esclusiva proprietà, in forza dei seguenti atti:

- Atto Giudiziario – Separazione consensuale con assegnazione beni – del Tribunale di Treviso, rep. N. 1207 del 07/03/2001, trascritto a Treviso in data 07/06/2002 ai nn. 23036/16374; (Allegato B)

Gli stessi beni sono pervenuti al precedente proprietario in forza di:

- Atto di compravendita, a rogito del Notaio Umberto Cosmo di Treviso, in data 26/09/1991, rep. Nr. 13053, Fasc. n. 4317, trascritto a Treviso in data 28/09/1991 ai nn. 25450/18988. (Allegato B)

16. CRITERI DI VALUTAZIONE E DI STIMA DEI BENI

A fronte delle considerazioni in precedenza esposte in merito:

- Alla connotazione della località e dell'area in cui è ubicato l'immobile;
- Alla localizzazione dell'immobile nel contesto del territorio;
- Alle caratteristiche del sito, collegamenti alla viabilità, presenza di attrezzature e servizi;
- Alla connotazione tipologica e architettonica dei beni;
- Alle caratteristiche dimensionali, distributive e formali proprie dei beni immobiliari;
- All'età e allo stato generale degli immobili;
- Alla qualità dei materiali e delle finiture esterne ed interne;
- Allo stato degli impianti;
- Alla commerciabilità dell'immobile;

sulla scorta di tali requisiti, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni immobiliari, la stima del presente lotto si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, attraverso l'adozione del metodo sintetico consistente nell'applicazione del parametro €/mq, determinato attraverso comparazione e ponderati





raffronti con beni aventi analoghe e simili caratteristiche, il tutto con riferimento ai normali valori di mercato della zona in cui i beni sono ubicati.

Sulla scorta di quanto sopra, avendo stimato un valore di mercato unitario pari a **2.100,00 €/mq**, e precisando che detto valore tiene in considerazione anche la quota del cortile condominiale utilizzato come posti auto, premesso che la valutazione e la stima dei beni si riferiscono al diritto reale e allo stato in cui essi si trovano, il sottoscritto perito stima cautelativamente che il più probabile valore di mercato dei beni e del lotto sia il seguente:

17. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Abitazione p. terra, p. 1° e p. 2° mansardato e area scoperta (b.c.n.c.)

Mapp. n. 532 sub 3 e sub 1

quota pignorata 1/1

Superficie lorda (commerciale) = mq 330

Valore di mercato unitario €/mq 2.100,00

Mq 330 x 2.100,00 €/mq = €. 693.000,00

Valore di mercato del lotto unico	€. 693.000,00
--	----------------------

(diconsi seicentonovantatremila/00)

Determinato il valore di mercato del compendio immobiliare, si attribuisce un coefficiente di procedura pari a 0,80 che riduce del 20% il valore stimato in considerazione del deprezzamento dettato dalla vendita forzata.

Per quanto sopra, il valore base per la vendita forzata del lotto unico viene così determinato:

Euro 693.000,00 x 0,80 = euro 554.000,00 arrotondati a euro **550.000,00**.

Pertanto il sottoscritto, in esito al mandato conferitogli, stima che i beni, come individuati al punto 1 della perizia, alla data della presente stima, abbiano un valore per la vendita forzata di complessivi **euro 550.000,00** (diconsi euro cinquecentocinquantamila/00).

Quanto precede ad evasione dell'incarico conferito.

Treviso, addì 10 febbraio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Alberto Sartorello



