

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

di beni immobili

nella esecuzione immobiliare n° 201/2013

promossa da

[REDACTED]

e con l'intervento di

[REDACTED]

e di

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Alessandra Burra

I. PREMESSA

Il giorno 14.11.2016, l'Ill.mo sig. giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, dott.ssa Alessandra Burra, ha nominato quale esperto ex art. 569 C.P.C., il sottoscritto ing. Giovanni Negro, libero professionista con studio in Treviso, al civico 7 di V.le Vittorio Veneto, e lo ha incaricato di redigere la perizia di stima dei beni oggetto di pignoramento.

[REDACTED]

Il sottoscritto ha prestato giuramento in data 09.01.2017.

2. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEI BENI

L'immobile si trova nel comune di Villorba, al civico 45 di Via della Libertà.

Il centro della frazione di Carità (Uffici Comunali) si trova a 500 m; la stazione ferroviaria di Lancenigo è invece a circa 100 m.

Nelle date 08.02.2017 e 13.04.2017, lo scrivente ha eseguito due sopralluoghi, il primo dei quali con il tecnico incaricato da I.V.G., custode dell'immobile.

L'edificio è stato reso accessibile dall'esecutato.

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

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

3.1. DATI AL MOMENTO DELL'AFFIDAMENTO DELL' INCARICO

I beni oggetto del pignoramento sono individuati catastalmente come di seguito.

Catasto Fabbricati, Comune di Villorba, Via della Libertà 59 (ora 45), sezione C, foglio 6,

- mappale 123 sub. 3, piani T,1,2,3, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 9, superficie catastale totale mq 239, totale escluse aree scoperte mq 207, rendita € 1.022,58;
- mappale 123 sub. 9, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 15, superficie catastale mq 16, rendita € 27,89;

- mappale 123, sub. 10, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 22, superficie catastale mq 23, rendita € 40,90.

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

Nell'atto di pignoramento è riportata la descrizione dei subb. 3, 9 e 10 (di proprietà esclusiva) esposta nel paragrafo precedente.

Nello stesso atto però, dopo l'indicazione degli stessi subalterni, si legge: "con ogni accessione, costruzione e pertinenza".

A tale proposito, dall'analisi del documento catastale "Elenco subalterni" (all. 6), si rileva che:

- la descrizione del sub. 3, oggetto di pignoramento, è: "abitazione con scoperto esclusivo di mq 868";
- la descrizione dei subb. 15 (area scoperta di mq 966), 16 (atrio), 17 (vano scale) e 18 (corsia di manovra e rampa di accesso ai posti auto interrati) è: "bene comune non censibile a altri subalterni", indicando specificatamente fra gli "altri subalterni" il 3, oggetto di pignoramento.

Dunque, nel compendio dei beni pignorati va incluso anche lo scoperto esclusivo e la quota parte dei subb. 15, 16, 17 e 18. Il bene è quindi individuato e non è necessaria alcuna altra precisazione.

3.3. IRREGOLARITÀ CATASTALI

Nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto ha riscontrato che, nel soppalco del sottotetto dell'abitazione, è stato ricavato un vano armadio non rappresentato nella planimetria catastale.

Le sue dimensioni sono in metri 4,57x1,33, con altezza sotto tavolato variabile fra 1,49 e 1,97.

Il volume è talmente ridotto da non incidere sul numero di vani e quindi sulla rendita dell'immobile.

L'imperfezione risulta quindi sostanzialmente insignificante.

Per quanto si dirà al successivo paragrafo 10.2.1, la planimetria catastale dovrà essere aggiornata; si prevede una spesa di € 800,00.

4. CONFINI

L'appartamento e il suo scoperto esclusivo confinano, a piano terra, con:

- a ovest e a sud:
 - mapp. 123, sub. 1, appartamento;
 - mapp. 123, sub. 2, appartamento;
 - mapp. 123, sub. 15, b.c.n.c. scoperto comune;
 - mapp. 123, sub. 16, atrio condominiale;
 - mapp. 123, sub. 17, vano scale;
 - mapp. 123, sub. 20, corte esclusiva del sub. 19;
 - mapp. 179;
- a est, mapp. 810;
- a nord, mapp. 281 e 810.

5. SERVITU ATTIVE E PASSIVE

Non risulta l'esistenza di alcuna servitù.

6. DITTA INTESTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

L'immobile non è pignorato pro quota e non è divisibile.

La copia dell'atto d'acquisto in data del 28.01.2011 (notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, repertorio n. 62.058, è stata fornita in copia allo scrivente dal notaio rogante (all. 8).

La data dell'atto (28.01.2011) è anteriore a quella della trascrizione del pignoramento presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Treviso ai nn. R.G. 9.351 e R.P. 6.123 (22.03.2013).

L'immobile è ancora in possesso dell'esecutato che però ha asportato la maggior parte della mobilia.

In data 24.01.2017, lo scrivente ha eseguito un accesso all'Agenzia delle Entrate, presso l'Ufficio del Registro, chiedendo se risultino registrati contratti di locazione inerenti l'immobile oggetto di stima.

In data 19.04.2017, l'Ufficio ha risposto che la ricerca ha avuto esito negativo (all. 9).

In data 09.02.2017, il Comandante del Corpo Intercomunale di Polizia Locale di Villorba ha rilasciato una dichiarazione, con la quale certifica che, relativamente all'immobile in oggetto, non risultano presentate comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191 (all. 4).



Circa l'esistenza di vincoli, nella lettera, in data 12.12.2000, che il Caposettore Urbanistica e Tutela Ambientale del Comune di Villorba ha inviato alla competente Soprintendenza ai BB.AA.AA (all. 4), si afferma che il bene "sebbene non soggetto a specifico vincolo à sensi della L.S. 1089/39, risulta compreso nell'elenco degli edifici segnalati da Codesta Soprintendenza quali meritevoli di tutela".

Più avanti precisa che "il P.R.G. ha attribuito al bene, nel suo complesso, il grado di protezione massimo (1)".

Il successivo 26.02.2001, la Soprintendenza ha risposto che "questo ufficio, viste le caratteristiche di villa "Maso", intende attivare a breve la procedura di vincolo".

7. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore ha allegato al ricorso la relazione notarile, a firma della dott.ssa Maria Pantalone Balice, notaio in Pescara, nella quale, risultano riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a tutto il 30.05.2013.

- **Iscrizione ipoteca volontaria** R.G. 18.447, R.P. 3.716 del 10.05.2002 di € 2.324.856,00 a favore di [REDACTED] e contro il precedente proprietario dell'immobile, in virtù di atto Notaio G. Pecorelli di Treviso del 18.04.2002, rep. 65.183. Mutuo fondiario di € 1.291.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in

Villorba alla Via 28 ottobre, distinte al Catasto Fabbricati alla sezione urbana C, foglio 6, particelle 120, 123, 254, 255, 256 graffate, natura A/2, di 16 vani, ai piani T1, e al Catasto Terreni al foglio 25, particelle 119, natura T, are 14.86, 124, natura T, are 6,97 e 158, natura T, are 3,00.

Annotazioni

- R.G. 56.048, R.P. 4.820 del 06.12.2002. Erogazione a saldo;
- R.G. 1.449, R.P. 60 del 10.01.2003, atto notaio Ferretto del 09.09.2002. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari distinte alla sezione urbana C, foglio 6, particella 123, subb. 4, 11, 12;
- R.G. 17.251, R.P. 1.558 del 30.04.2003, atto notaio Ferretto del 28.10.2002. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari distinte alla sezione urbana C, foglio 6, particella 123, subb. 19, 20, 13 e 14;
- R.G. 6.781, R.P. 732 del 18.02.2005, atto notaio Ferretto del 15.06.2004. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari distinte alla sezione urbana C, foglio 6, particella 123, subb. 2, 6, 7;
- R.G. 36.626, R.P. 5.683 del 13.10.2010, atto notaio Santomauro del 12.10.2010. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari distinte alla sezione urbana C, foglio 6, particella 123, subb. 1, 8;

- **Iscrizione ipoteca volontaria** R.G. 3.590, R.P. 670 del 01.02.2011 di € 1.053.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] l'esecutato in virtù di atto notaio Lorenzo Ferretto di Treviso del 31.01.2011, rep 62.060. Mutuo di € 585.000,00 da rimborsare in 20 anni e 1 giorno. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Villorba, Via della Libertà 59 (ora 45), distinte al Catasto Fabbricati alla sezione urbana C, foglio 6, particella 123, sub. 3, 9, 10.
- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** R.G. 34.916, R.P. 22.516 del 14.10.2011, a favore di [REDACTED] contro il precedente proprietario dell'immobile, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso del 21.07.2011 rep. 3559/2011. Pignoramento su, tra le altre, intera proprietà sulle unità immobiliari in Villorba distinte al Catasto Fabbricati alla sezione urbana C, foglio 6, particella 123, sub. 3, 9, 10.
- **Iscrizione ipoteca giudiziale** R.G. 35.472, R.P. 7.336 del 19.10.2011 di € 242.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] domicilio ipotecario eletto presso [REDACTED] contro il precedente proprietario dell'immobile e l'esecutato, in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ravenna del 12.10.2011, rep. 1934/2011. A garanzia della somma di € 181.793,65. Ipoteca su, tra le altre, intera proprietà

sulle unità immobiliari in Villorba, Via della Libertà 59 (ora 45), distinte al Catasto Fabbricati alla sezione urbana C, foglio 6, particella 123, sub. 3, 9, 10, di proprietà dell'esecutato.

- **Iscrizione ipoteca giudiziale** R.G. 35.473, R.P. 7.337 del 19.10.2011 di € 1.097.000,00 a [REDACTED] [REDACTED] domicilio ipotecario eletto presso [REDACTED] contro il precedente proprietario dell'immobile e l'esecutato, in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ravenna del 12.10.2011, rep. 1936/2011. A garanzia della somma di € 824.817,86. Ipoteca su, tra le altre, intera proprietà delle unità immobiliari in Villorba, Via della Libertà 59 (ora 45), distinte al catasto Fabbricati al foglio 6, particella 123, sub. 3, 9, 10, di proprietà dell'esecutato.
- **Iscrizione ipoteca giudiziale** R.G. 6.798, R.P. 898 del 02.03.2012 di € 650.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro il precedente proprietario dell'immobile e l'esecutato, in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 23.02.2012, rep. 305/2012. A garanzia della somma di € 442.363,46. Ipoteca su, tra le altre, intera proprietà delle unità immobiliari in Villorba, Via della Libertà 59 (ora 45),



distinte al Catasto Fabbricati alla sezione urbana C, foglio 6, particella 123, sub. 3, 9, 10 di proprietà dell'esecutato.

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** R.G. 9.351, R.P. 6.123 del 22.03.2013, a favore di [REDACTED] contro l'esecutato, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso del 11.03.2013 rep. 1009. Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari in Villorba, Via della Libertà 59 (ora 45), distinte al catasto Fabbricati alla sezione urbana C, foglio 6, particella 123, sub. 3, 9, 10.

In data **09.03.2017**, lo scrivente ha eseguito un accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria del Registri immobiliari) di Treviso rilevando che, il 17.05.2013, è stata registrata una trascrizione contro, con R.G. 15.664, R.P. 10.107, Pubblico Ufficiale Tribunale di Treviso, Rep. 1933 del 23.04.203, Domanda Giudiziale Dichiarazione di Annullamento di atti.

8. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

8.1. PREMESSE

Il condominio nel quale sono compresi i beni oggetto di stima è costituito da:

- una villa veneta, classificata dal Comune di Villorba con grado di protezione 1;
- la sua barchessa;

- un ampio scoperto.

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

- Esterno: "Es";
- Interrato: "In";
- Piano terra: "Pt";
- Piano secondo: "Pn";
- Sottotetto: "St";
- Pavimenti e rivestimenti: "Pa";
- Serramenti: "Se";
- Impianti: "Im".

Per le foto scattate nel corso del secondo sopralluogo, il prefisso è preceduto da un "2".

8.2. SCOPERTO E PISCINA

Il lotto condominiale ha forma di quadrilatero (vagamente trapezoidale); le basi misurano m 110 e m 130 e l'altezza varia fra m 20 e m 40.

Il complesso è circondato, per la maggior parte, da una muratura in mattoni intonacati (foto 2Es04) o in sasso (foto 2Es06), coronati da mattoni stoncati, lasciati a vista su Via della Libertà; l'intonaco risulta ammalorato nelle porzioni di recinzione laterali (foto 2Es05).

La muratura è sostituita da una rete metallica nel tratto lungo il fronte sud fra Via della Libertà e la Villa (foto 2Es07).

La recinzione è mascherata all'interno da una siepe (foto Es03, Es06, Es11, Es14).

Un cancello in ferro, al centro di un'essedra (foto 2Es01, 2Es02), dà accesso a un viale inghiaiato (Es01, Es04), che conduce alla villa; quest'ultima è circondata da un marciapiede in pietra di Prun che si allarga a formare una piazzola semicircolare davanti all'ingresso (foto E05, Es08). Passato il cancello di ingresso, alla destra del viale, sta il parcheggio scoperto, pavimentato con grigliato (foto Es06); più avanti, una rampa in calcestruzzo (foto Es02) scende al piano interrato, dove sono ricavati nove posti auto e cinque magazzini.

Più oltre, sempre alla destra, vi è un prato all'inglese di uso esclusivo dell'appartamento sito al piano nobile della villa (piano primo) (foto Es03).

A sinistra del viale sono la barchessa e il relativo scoperto adibito a prato (foto Es04).

La porzione di scoperto dietro la villa (a est) è di pertinenza dell'unità abitativa oggetto di stima (foto Es07, Es11, Es14).

In tale porzione, in prossimità del fondo del lotto, è stata realizzata una piscina (dim. 1200x600x150/250) (Foto Es07, Es11, Pn12).

Al lato della stessa, una scaletta scende ai relativi locali macchine (dim. 510x300x250), che risultano dunque interrati.

Nel corso del sopralluogo, essi erano allagati al punto che



anche i quadri elettrici apparivano parzialmente sommersi (foto Es13).

Anche il perimetro della piscina è pavimentato con pietra di Prun; un marciapiede, realizzato con lo stesso materiale, collega la porta della villa alla piscina (foto Pn12); il resto dello scoperto è adibito a prato.

8.3. VILLA

L'edificio è costituito da tre piani.

I fronti anteriore e posteriore sono uguali.

Le strutture orizzontali sono in legno; i solai sono in travi e tavolato e il tetto ha struttura costituita da capriate e morali, coperta con tavelle (foto Pt01, Pn05).

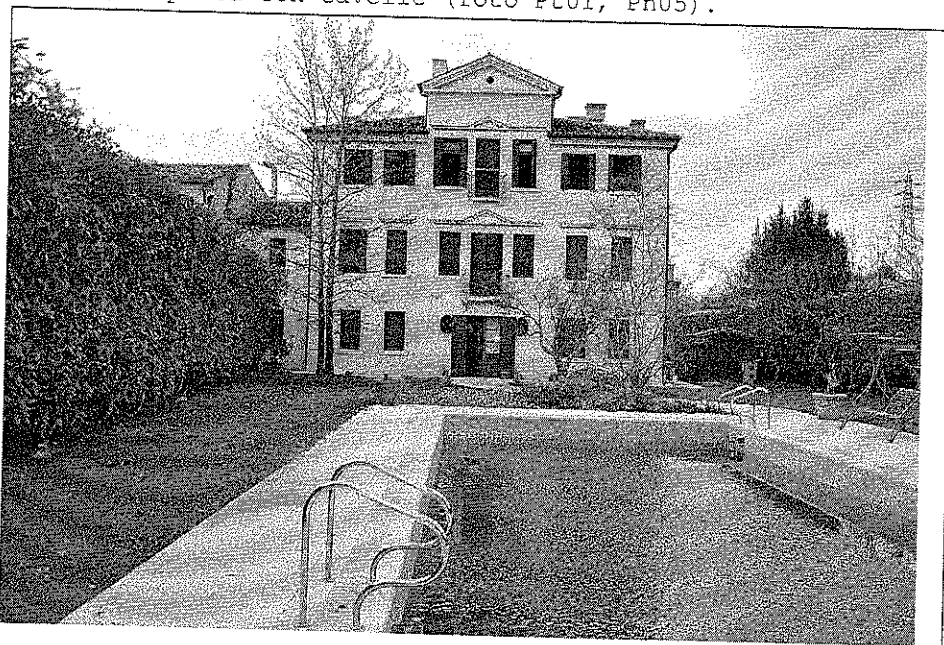


Foto Es07

Il muro perimetrale e quelli di spina hanno rispettivamente spessore pari a cm 39 e cm 35.

I fori finestra hanno scuri in legno (foto Se01, Es04, Es07, Es09 e Es10), finestre con vetrocamera con falsa suddivisione in tre parti e davanzali in marmo (foto Se01 e Se02).

Il lato interno dei telai delle finestre è bianco e quello esterno è color legno naturale (foto Pn16 e Pn28); sono tutte dotate di zanzariera.

I davanzali sono alla quota di cm 70; su ognuno è stato poi montato un parapetto a cm 30 dal davanzale al fine di raggiungere l'altezza di legge.

Il portoncino condominiale è in legno, con la parte superiore vetrata (foto Es05).

Quello dell'appartamento ha coronamento ad arco, con riquadro centrale, è del tipo blindato, bianco all'interno e color legno all'esterno (foto Pn01 e Pn02).

Il garage condominiale non è dotato di portone di ingresso (foto In01).

Nell'angolo nord ovest dello scoperto di pertinenza dell'appartamento oggetto di stima, fra la villa e la recinzione, è stata costruita una baracca per attrezzi in legno con copertura a capanna (dim. m 2,50 x m 3,00, h colmo 2,36) (foto Es14 e Es15).

8.4. GARAGE INTERRATO

Una rampa in calcestruzzo scende con andamento curvilineo al garage condominiale, dotato di pavimento di tipo industriale e delimitato perimetralmente da pareti in calcestruzzo armato

(foto In01 e In02).

Al fianco della rampa è stata realizzata una scala per i pedoni (foto 2Es08).

L'altezza dell'interrato è pari a cm 240.

I posti auto oggetto di stima sono i primi due sulla sinistra di chi accede nel garage; essi non sono delimitati da pareti (foto In03 e In04).

Oltre ai due posti auto, tra i beni oggetto di stima è compreso anche un magazzino di pianta triangolare (foto In05 e In06), realizzato in adiacenza al primo posto auto e accessibile per mezzo di una porta metallica.

8.5. INGRESSO CONDOMINIALE DELLA VILLA, SCALA, LAVANDERIA

L'ingresso condominiale dà su un salone passante, come è d'uso nella maggior parte delle ville venete.

La soglia è in marmo e la pavimentazione in cotto con fascia perimetrale (foto Pt01).

Il solaio è in legno (foto Pt01).

L'altezza è cm 277 sotto trave e cm 293 sotto tavolato.

La scala verso i piani superiori è pavimentata in marmo (foto Pt02).

L'abitazione oggetto di stima è dotata di una lavanderia sita nell'angolo nord est del piano terra e costituita da un locale principale (foto 2Pt01, Im01), da un sottoscala (foto 2Pt02) e da un piccolo servizio igienico (foto 2Pt03, Pt03).

Quest'ultimo ha un rivestimento in piastrelle (foto 2Pt03).

L'intonaco applicato sulla porzione inferiore della parete est della lavanderia risulta ammalorato e distaccato (foto 2Pt04).

8.6. APPARTAMENTO E SOPPALCO

L'appartamento occupa il piano secondo ed il soppalco sottotetto.

L'accesso al suddetto avviene per mezzo di una scala in marmo (foto Pn02 e Pn04).

L'appartamento è composto da:

- soggiorno (foto da Pn05 a Pn11);
- soppalco (foto da St01 a St03);
- cucina (foto da Pn15 a Pn19 e da 2Pn01 a 2Pn04);
- pranzo (foto Pn13, Pn14 e 2Pn05);
- disimpegno (foto Pn20 e Pn26);
- prima camera matrimoniale (foto Pn21 e Pn22);
- primo bagno (foto Pn23);
- secondo bagno (foto Pn24 e Pn25);
- seconda camera matrimoniale (foto Pn27 e Pn28).

Le porte interne risultano di buona qualità (foto Pn24).

La parte inferiore della finestra della cucina è tamponata con tavoloni di legno di spessore pari a quello della finestra (foto Pn17 e 2Pn01).

Le murature sono rivestite con intonaco civile dipinto nel soggiorno e in sala da pranzo e in spatolato negli altri ambienti.

Limitate porzioni dei muri di spina non sono state intonacate

al fine di mettere in evidenza la muratura in sasso sottostante (foto Pn11).

Ciò consente di rilevare il notevole spessore dell'intonaco (cm 5).

Nelle pareti delle camere d'angolo sono state rilevate alcune fessure che, generalmente, hanno origine negli angoli inferiori delle finestre (foto da 2Pn01 a 2Pn05).

Nel salone è presente un caminetto in marmo (foto Pn09).

I tipi di pavimento sono descritti di seguito:

- in soggiorno e in cucina: in terrazzo alla veneziana con cordellina perimetrale e battiscopa in marmo (foto Pa01);
- in sala da pranzo, nelle camere da letto e nel soppalco: in parquet con battiscopa in legno (foto Pa02); nel soppalco il parquet è posato a 45° (foto St01).

Nei bagni, il pavimento (foto Pa03 e Pa04) e il rivestimento (alto cm 232), sono stati realizzati in piastrelle a mosaico; le foto Pn23, Pn24 e Pn25 mostrano che, con il medesimo materiale, sono state rivestite anche la vasca da bagno e il piano del lavabo del secondo bagno.

Il primo bagno è dotato di doccia con idromassaggio (foto Pn23).

Le altezze dei locali sono variabili, in quanto il tetto, che funge da soffitto, è inclinato.

Nel salone, l'altezza sotto morale è cm 565 al colmo e cm 472 ai lati.



Grazie alla notevole altezza, è stato possibile creare un soppalco nella porzione est del salone adibito a soggiorno; al di sotto l'altezza è pari a cm 243 sotto trave e 258 sotto tavolato; al di sopra, l'altezza sotto morale risulta pari a cm 298 al colmo e cm 209 ai lati.

L'accesso al soppalco avviene per mezzo di una scala a chiocciola in legno (foto Pn05, Pn06).

Sul lato sud del soppalco è stato creato un grande vano armadio con:

- dimensioni in pianta cmq 457x133;
- altezza sotto tavolato compresa fra cm 149 e cm 197;
- apertura larga cm 306.

Nelle stanze ai lati del salone, l'altezza

- sotto morale varia fra cm 283 e cm 432 nelle stanze a sud e cm 453 nelle stanze a nord;
- sotto trave varia fra cm 260 e cm 411 nelle stanze a sud e cm 431 nelle stanze a nord.

8.7. IMPIANTI

Nel corso dei sopralluoghi, lo scrivente ha rilevato che:

- il riscaldamento è a pavimento ed è alimentato da una caldaia a gas metano installata nella lavanderia sita al piano terra (foto Im01);
- nei bagni è stato installato uno scaldasalviette con superficie di cmq (60x180), 40 elementi (foto Pn24);
- nel disbrigo fra le camere da letto e i bagni sono state

ricavate delle nicchie per i collettori e la distribuzione
(foto Im02);

- il condizionamento è dato da ventilconvettori a parete,
installati sopra le porte (foto Im04);
- ogni stanza è dotata di termostato (foto Im04).

L'esecutato ha riferito che:

- il condizionatore è alimentato da una pompa di calore
situata in giardino;
- il fabbricato è collegato al gasdotto, all'elettrodotta,
all'acquedotto e alla fognatura.

Non è stato rinvenuto il libretto di manutenzione della caldaia
e non si ha notizia di quando sia stato eseguito l'ultimo
intervento sulla stessa.

La foto Im03 mostra il videocitofono.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

9.1. PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Il retino apposto sulla tavola delle "*fragilità*" del P.A.T.
(all. 4) evidenzia che l'area di sedime dell'immobile oggetto
di stima è "*idonea alla costruzione*" (P.A.T. N.T. art. 31).

Quello apposto sulla tavola delle "*trasformabilità*" del P.A.T.
evidenzia che trattasi di "*Ville Venete (I.R.V.V.)*", "*edifici
e complessi di valore monumentale e testimoniale*" e
"*pertinenze scoperte da tutelare*" (P.A.T. N.T. art. 48).

9.2. PIANO DEGLI INTERVENTI

La tavola 1.C del P.I. "*Zone significative territorio sud*"



stabilisce che:

- l'immobile ricade nell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) 06, che le Norme Tecniche del P.A.T. stabiliscono essere la zona "Carità, Lancenigo";
- l'edificio ha grado di protezione 1 (art. 51 delle N.T.A. del P.I. "Gradi di protezione");
- lo scoperto è tutelato ai sensi dell'art. 47 delle N.T.A. del P.I. "Verde privato".

La tavola 2.I del P.I. "Zone significative San Sisto - Lancenigo" precisa che l'immobile ricade nella Z.T.O. VP/41 (dove VP sta per verde privato) (art. 47 delle N.T.A. del P.I.).

La tavola 3.C del P.I. "Vincoli" indica nuovamente che l'edificio ha grado di protezione 1.

Gli artt. 47 e 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. testé citati vengono di seguito riportati in estratto.

"ART. 47- Z.T.O. VERDE PRIVATO

1. Queste zone comprendono i parchi, giardini o aree verdi di particolare valore naturale e paesaggistico ed in genere le parti del territorio destinate al mantenimento, alla tutela ed al rispetto del verde esistente, nonché alla protezione di edifici di valore culturale ed ambientale.

MODALITA' DI INTERVENTO

2. È vietata qualsiasi nuova edificazione e ampliamento, anche interrata, fatta eccezione l'installazione di arredi da

giardino quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, ecc.

3. Per gli edifici ricadenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, interventi meglio specificati dall'art. 7, qualora non contrastanti con l'eventuale grado di protezione.

4. In questi ambiti è prescritto il mantenimento e la tutela delle alberature e del verde esistenti al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.

5. Tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti e inclusi negli ambiti a verde privato, consentiti dal relativo grado di protezione, che prevedano una diversa sistemazione delle aree scoperte, devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione e/o potenziamento del verde e contenente ogni indicazione relativa alla sistemazione delle aree di circolazione ed alla loro pavimentazione. A questo progetto deve essere allegata una adeguata documentazione sullo stato di fatto dei luoghi.

6. Gli specifici interventi sulla vegetazione sono sottoposti alle direttive contenute nel Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale (Elaborato C).

DESTINAZIONI D'USO

7. All'interno di queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- direzionale;
- strutture ricettive complementari di cui alla L.R. n. 11/2013;
- pubblici esercizi;
- oltre a quanto specificato al comma successivo.

8. Al fine di incentivare forme di recupero delle Ville Venete, per gli edifici elencati all'art. 52, comma 1, lett d. ed f., sono consentite destinazioni residenziali o strutture ricettive complementari di cui alla L.R. n. 11/2013, purché nel rispetto delle tipologie e dei materiali.

9. Contestualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti va attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito.

10. Sono vietati, oltre alla realizzazione di nuove costruzioni e gli ampliamenti dell'esistente:

- il deposito di materiali di qualsiasi natura (sabbia, terra, materiali lapidei, inerti e altro);
- il prelievo di massi, ghiaia, sabbia e terra;
- l'apposizione di cartelli pubblicitari come definiti dal C.d.S.;
- lo scarico ed il deposito di immondizie e rifiuti;
- il taglio degli alberi e delle essenze arboree esistenti,



mentre la piantumazione di nuove alberature dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune in base ad un programma di riqualificazione ambientale dell'area;

- la sosta di mezzi commerciali, macchine operatrici, camper e simili.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri:

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

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

$D_s = 10 \text{ m}$ entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada

$D_s =$ come stabilito dal DPR 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada.

RECINZIONI

16. Le recinzioni a protezione degli edifici, dovranno avere altezza massima, rispetto alla quota del terreno prospettante, pari a m 1,50, e potranno essere realizzate con elementi naturali quali siepi, o staccionate in legno, o con semplici stanti infissi al suolo e rete metallica, comunque con caratteristiche e materiali consoni con il fabbricato cui afferiscono; in ogni caso dovranno essere opportunamente mascherate da siepi di essenze autoctone.

17. È ammessa deroga alle disposizioni del comma precedente per gli immobili ubicati in ambiti vincolati ai sensi del



D.Lgs. n. 42/2004.

ART. 51 - GRADI DI PROTEZIONE DEFINIZIONE

1. È assegnato il grado di protezione 1 (uno) a quegli edifici, vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs 22/01/2004, n. 42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio" nonché a quelli non vincolati, che rispondono alle seguenti caratteristiche:

- a. hanno requisiti storici, artistici ed ambientali di rilevante importanza;
- b. conservano inalterati, o quasi, sia i caratteri morfologici esterni, sia l'impianto strutturale originario;
- c. si trovano in uno stato di conservazione generale sufficientemente buono e comunque la loro obsolescenza fisica o funzionale è tale da non comprometterne la recuperabilità.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN RELAZIONE AI GRADI DI PROTEZIONE

Grado di protezione 1

5. Per gli edifici soggetti a grado di protezione uno non saranno consentite demolizioni, neppure parziali, ad esclusione di quelle relative ad eventuali corpi aggiunti in epoca recente e a superfetazioni che, pur costruite da vecchia data, non appartengono al manufatto originario e ne sono motivo di deturpazione.

6. Non saranno inoltre consentite aggiunte o sopraelevazioni



allo scopo di non alterare l'individualità edilizia e l'altezza dei fabbricati.

7. L'aspetto esterno deve rimanere inalterato, salve eventuali restituzioni in pristino.

8. L'impianto strutturale e distributivo interno dovranno essere salvaguardati; qualora, in alcune parti dell'edificio, non siano più chiaramente identificabili, saranno consentite operazioni di modesta entità tendenti principalmente ad un miglioramento igienico - abitativo della parte in questione.

9. In caso di intervento conservativo, particolare cura dovrà essere posta nella scelta di materiali idonei. Saranno consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), del comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di parti strutturali questa dovrà effettuarsi con materiali di qualità, forma e dimensioni uguali a quelli sostituiti.

10. Per gli edifici non sottoposti a vincolo monumentale è fatta salva la facoltà del Comune di richiedere parere alla Soprintendenza".

10. CONFORMITÀ EDILIZIA

10.1. PERMESSI

L'immobile è un edificio storico per cui il progetto originario non è reperibile presso gli archivi comunali.

L'ultimo intervento è stato eseguito a seguito

- l'altezza media della stanza (cm 423) debba essere maggiore di cm 270;
- la zona di altezza inferiore a cm 270 (mq 19,96) sia inferiore al 40% della superficie della stanza (mq 54,21), ovvero mq 21,68.

Le prime due condizioni sono rispettate; a rigore, la terza non lo è, ma per molto poco; infatti la zona di altezza inferiore misura mq 21,90 di superficie e rappresenta il 40,41% del totale.

A parere dello scrivente, si tratta di quantità insignificanti che è comunque possibile ridurre.

Pertanto le modifiche rispetto al progetto approvato costituenti difformità al titolo abilitativo sono sostanzialmente "conformi alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento attuale".

Sono ritenute quindi sanabili ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.Lgs. 380/2001.

Non determinando aumento di valore dell'immobile, la sanzione da applicare sarà di € 516,00.

Poiché la richiesta di sanatoria dovrà essere redatta da un tecnico abilitato, tenuto conto di ulteriori spese amministrative, la spesa complessiva da sostenere può essere quantificata pari a € 1.500,00.

10.2.2. BARACCA

Lo scrivente evidenzia che è stata realizzata una casetta per gli attrezzi, abusiva, nell'angolo nord ovest; la realizzazione non risulta sanabile in quanto l'art. 47, comma 2, delle N.T.A. del P.I. recita: "è vietata qualsiasi nuova edificazione e ampliamento, anche interrata, fatta eccezione l'installazione di arredi da giardino quali panchine, fontane, vasche, uccelliere ecc."

Le casette per gli attrezzi non sono arredi da giardino essendo invece "costruzioni accessorie", regolate dall'art. 17 comma 13-15 del Regolamento Edilizio.

Lo scrivente ne prevede quindi la demolizione e il trasporto dei materiali di risulta alle PP.DD., con un costo pari ad € 2.000,00.

11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile è in possesso dell'esecutato che però non pare abitarvi avendo asportato la gran parte della mobilia.

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, quantificata nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub. 3, è pari a mq 247,10.

Più precisamente, trattasi di:

- Piano interrato:

mq 37,80

- Piano terra:	mq 20,37
- Piano secondo:	mq 160,95
- Soppalco:	<u>mq 27,98</u>
sommano:	<u>mq 247,10</u>

Vi è inoltre uno scoperto esclusivo di mq 868 e uno condominiale di mq 966.

13.2. SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub. 3, è stata quantificata anche la superficie commerciale dell'immobile.

Per i locali del piano interrato e del soppalco si considera un coefficiente del 50% in conseguenza della minore altezza e della aerazione e illuminazione ridotte.

La superficie coperta dell'immobile oggetto di stima si assume pari a quella della porzione di appartamento sita al secondo piano, ovvero mq 192,76.

La superficie coperta condominiale è invece pari a:

- Villa:	mq 215,84
- Barchessa:	<u>mq 211,37</u>
sommano	<u>mq 427,21</u>

La superficie dello scoperto di competenza dell'immobile oggetto di stima è pari a:

- Scoperto esclusivo:	mq 868,00
- Scoperto condominiale: $mq\ 966 \times 285,558\% =$	<u>mq 275,85</u>
Sommano	<u>mq 1.143,85</u>

I millesimi sono stati comunicati dall'Amministratore condominiale (all. 8).

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, 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 0,02 e 0,04);
- per la parte ulteriormente eccedente, in considerazione della natura dei luoghi, il medesimo rapporto mercantile di 0,03;

e applicando quindi, con riferimento allo scoperto condominiale, la quota condominiale di 285,558 millesimi.

Lo scoperto darà quindi la superficie commerciale di seguito calcolata:

- mq $192,76 \times 0,115 =$	mq	22,17
- mq $192,76 \times 0,03 =$	mq	5,78
- mq $(868-2 \times 192,76) \times 0,03 =$	mq	14,47
- mq $(427,21-192,76) \times 0,115 \times 285,558\% =$	mq	7,70
- mq $(427,21-192,76) \times 0,03 \times 285,558\% =$	mq	2,01
- mq $(966-2 \times (427,21-192,76)) \times 0,03 \times 285,558\% =$	mq	<u>4,26</u>
Sommano:	mq	<u>56,39</u>

La superficie commerciale risulta quindi complessivamente pari a:

- Piano interrato:	mq	20,56
- Piano terra:	mq	25,10
- Piano secondo:	mq	192,76
- Soppalco:	mq	12,16
- Scoperto:	mq	56,39
sommano:	mq	<u>306,97</u>

13.3. CONDOMINIO

L'amministratore del condominio ha inviato allo scrivente una email evidenziando quanto segue:

millesimi di competenza dell'immobile oggetto di stima:

- Tab. A1: Proprietà: 285,558‰;
- Tab. A2: Posti auto: 275,862‰;
- Tab. A3: Proprietà Corpo villa: 451,201‰;
- Tab. A5: Proprietà Corpo interrato: 220,427‰;
- Tab. B1: Scala villa: 666,666‰;
- Tab. A6: Proprietà incluse aree verdi private: 330,906‰;

Risulta che l'esecutato ha debiti nei confronti del condominio di importo pari a € 12.928,51 all'inizio dell'esercizio 2016/2017.

L'amministratore ha previsto una spesa di € 3.143,09 per l'esercizio in corso.

Se la spesa venisse confermata, il debito pertinente all'immobile pignorato ascenderebbe a € 16.071,70.

In base a quanto comunicato in data 12.04.2017 dall'Amministratore del Condominio, la spesa media annua per l'unità immobiliare si presume essere pari a € 3.500,00-4.000,00

La spesa per due annualità, che resterà in capo a chi acquisterà l'immobile, è quindi stimabile pari a € 7.500,00.

13.4. VALORE DI MERCATO

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

Ha dunque contattato alcune agenzie immobiliari che hanno preliminarmente evidenziato che, attualmente, il mercato immobiliare risulta stagnante; oltre a ciò hanno concordemente asserito che l'immobile in questione, per le sue caratteristiche e la sua dimensione, non risulta facilmente apparentabile agli altri immobili recentemente compravenduti. 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.

Circa il prezzo attualmente chiesto per immobili simili a quello in oggetto, va osservato che l'immobile di cui qui si tratta, pure abitato, si trova in buone situazioni funzionali e manutentive.

Va però evidenziato che la ferrovia passa a circa 100 m in

linea d'aria dall'edificio.

Tutto ciò considerato, il sottoscritto perito estimatore, ritiene che il prezzo di vendita dell'immobile possa essere ragionevolmente stimato pari a €/mq_{commerciali} 2.000,00.

Lo scrivente assume quindi un valore di:

mq 306,97 x €/mq 2.000,00 = € 613.937,00.

A tale importo lo scrivente somma il maggior valore di € 20.000,00 conseguente alla presenza della piscina e detrae:

- spese condominiali per due anni: € 7.500,00
- sanatoria catasto per altezza soppalco: € 800,00
- sanatoria comune per altezza soppalco: € 1.500,00
- costo per riparazioni intonaci: € 3.500,00
- costo per demolizione di baracca: € 2.000,00

Risulta quindi:

€ (613.937,00+20.000-7.500-800-1.500-3.500-2.000) = € 618.637,00

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 12%, riducendolo a € 544.400,56, che si arrotondano a € 544.400,00.

15. ELENCO 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. Documenti condominio;
9. Documentazione relativa all'immobile depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro.

Treviso, 18.05.2017

Ing. Giovanni Negro

Perito Estimatore

NORD



Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 6
Particella: 123
Subalterno: 3

Compiata da:
Lorenzo Massimo
Incarico all'albo:
Geometri
Prov. Venezia
n. 1768

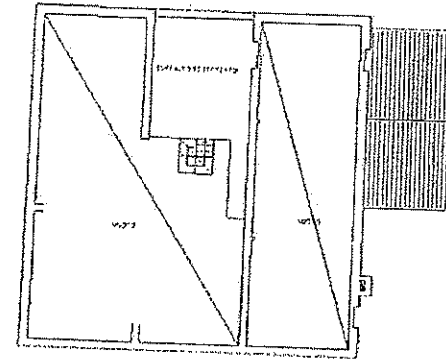
Dichiarazione protocollata n. 00016546 del 17/05/2002
planimetria di v.a.n. in Comune di Villorba
Via Libertà

car. 59

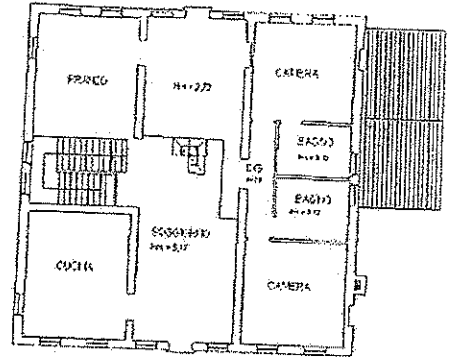
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Trevviso

Scala 1: 200

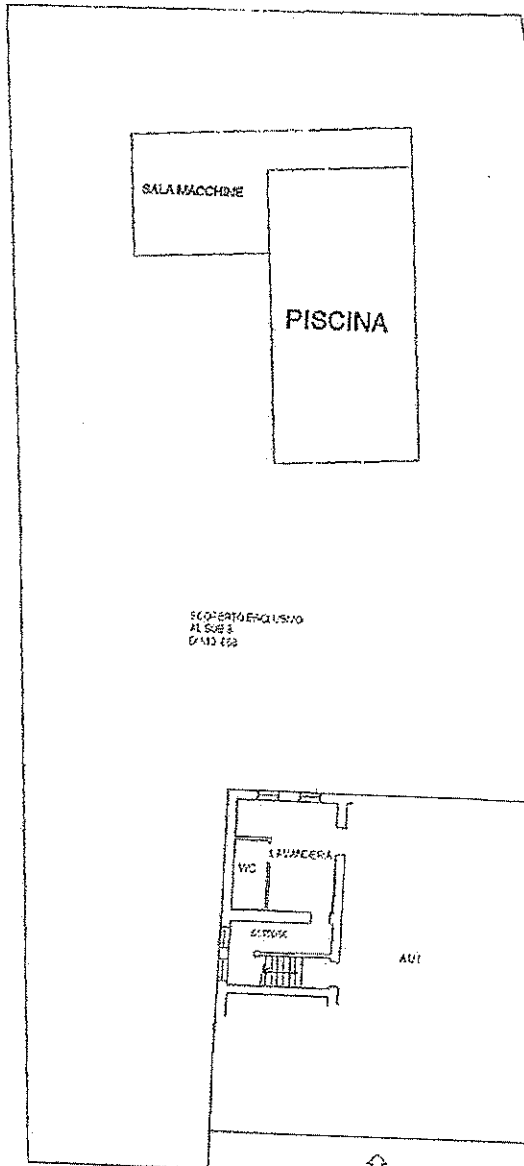
foglio n. 1



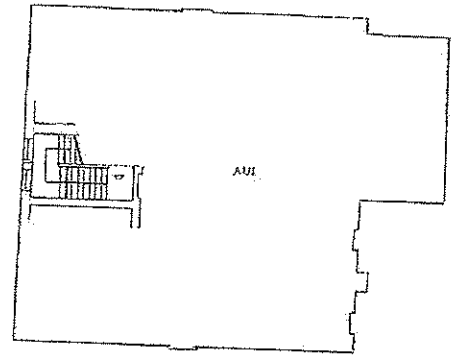
PIANO TERZO (SOTTOTETTO) Hm = 2,40



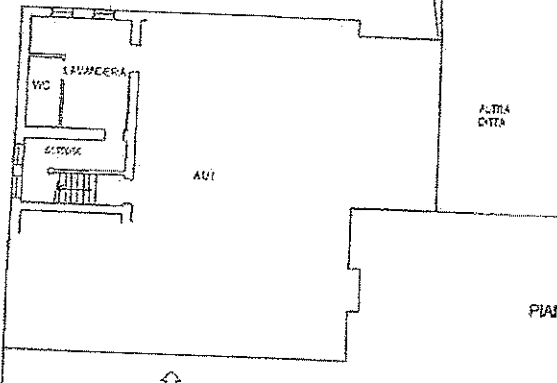
PIANO SECONDO Hm = 3,45



ESERCIZIO ESCLUSIVO
AL SER 2
D/132/202



PIANO PRIMO H = 3,30



PIANO TERRA H = 2,76

piano 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2017 - Comune di VILLORBA (04048) - < Sez.Urb.; C - Foglio: 6 - Particella: 123 - Subalterno: 3 -

Firmato Da: NEGRO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34948146cf92d05f7d40a8997bd1e43

Data: 18/01/2017 - n. T41995 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000165441 del 17/05/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villorba
Via Liberta'

civ. 59

Identificativi Catastali:

Sezione: C
Foglio: 6
Particella: 123
Subalterno: 10

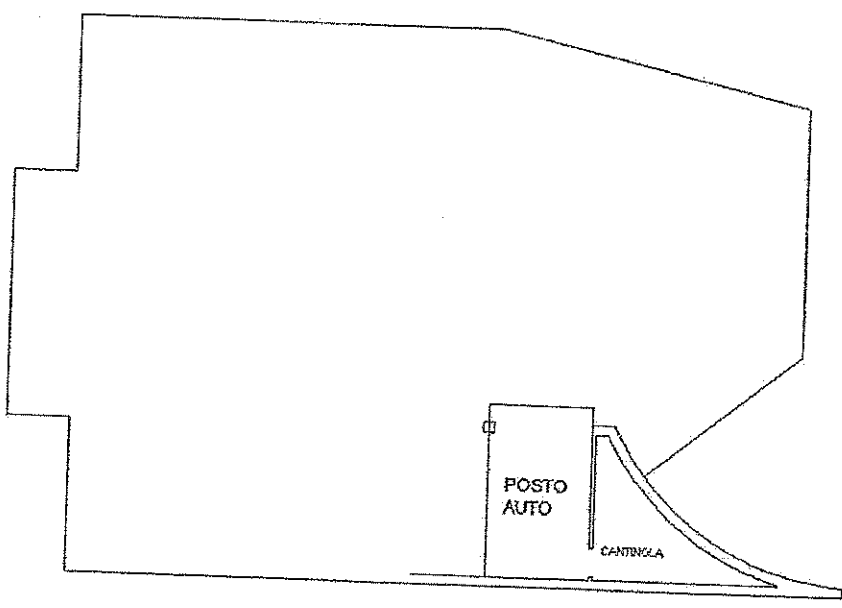
Compilata da:
Lazzaro Massimo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

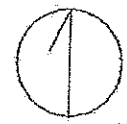
N. 1768

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO S1
H = 2,40**



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2017 - Comune di VILLORBA (M048) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 6 - Particella: 123 - Subalterno: 10 >
VIA DELLA LIBERTÀ n. 59 piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2017 - n. T41995 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: NEGRO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG_CA_3 Serial#: 34948146cf92d05f7d40a997bdf1e43

Data: 18/01/2017 - n. T41993 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000165441 del 17/05/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villorba

Via Liberta'

civ. 59

Identificativi Catastali:

Sezioni: C

Foglio: 6

Particella: 123

Subalterno: 9

Compilata da:
Lazzaro Massimo

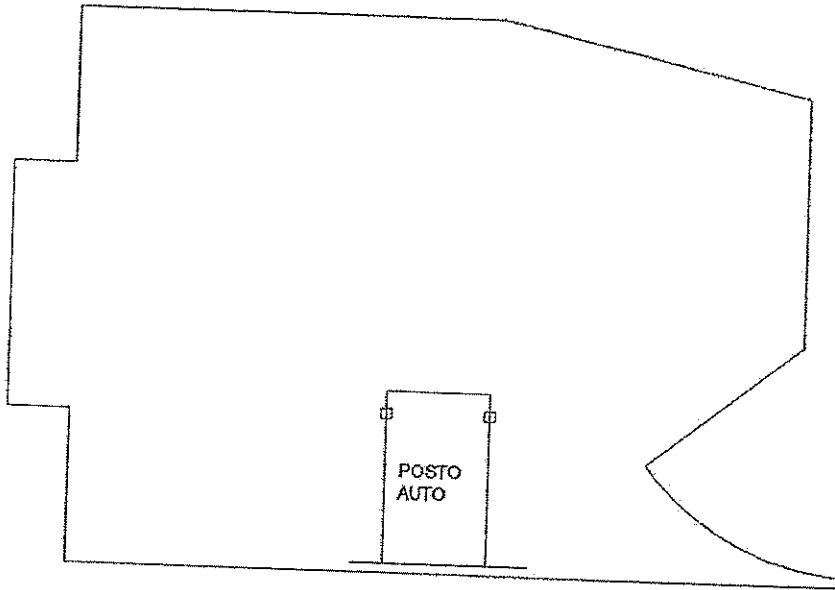
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

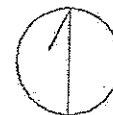
N. 1768

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO S1
H = 2,40**



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2017 - Comune di VILLOREA (M048) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 6 - Particella: 123 - Subalterno: 9 >
VIA DELLA LIBERTÀ' n. 59 piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2017 - n. T41993 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)