

Architetto Luciano Mestriner – 31100 Treviso Via Bianchetti, 2 – Tel. 0422.412262

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n° 189/2012

LOTTO UNICO

Villa con giardino.

Castelfranco Veneto (TV) – Via Lombardia 12

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Vortali

Udienza di comparizione delle parti:

23 novembre 2016 ore 10.00

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Premessa

Con provvedimento del 12/05/2016 il G.E. dott.ssa Francesca Vortali ha nominato il sottoscritto arch. Luciano Mestriner quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. disponendo che l'esperto compaia innanzi al giudice dell'esecuzione per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento il giorno 24/06/2016.

Il G.E. ha fissato l'udienza del giorno 23/11/2016 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari.

In data 16/09/2016 ho eseguito il sopralluogo assieme al custode del compendio immobiliare pignorato I.V.G. Di Treviso nella persona del dott. Stefano Pellizzato; erano presenti gli esecutati che sono stati collaborativi sia nel guidare la visita dell'immobile, sia nel fornire informazioni attinenti.

Segue ora la valutazione tecnica ed estimativa del bene pignorato.

1_Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita – piena proprietà degli esecutati

Villa con giardino.

2_Ubicazione ed accessibilità del bene

Comune: Castelfranco Veneto (TV)

Indirizzo: Via Lombardia, 12

Le unità pignorate sono ubicate in una zona residenziale esterna delle mura cittadine a ridosso del Parco Villa Bolasco. L'abitazione è dotata di comodi accessi pedonale e carraio distinti.

3_Identificazione catastale

Agenzia del Territorio

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO (TV)

Catasto Fabbricati

Abitazione:

Sezione D Foglio 5 , Part. 1080, Sub. 2, Cat. A/7, Classe 2, Cons. 15,5 vani,
R.C. € 1520,97;

Garage:

Sezione D Foglio 3 , Part. 1080, Sub. 3, Cat. C/6, Classe 6, Cons. 85 mq, R.C.
€ 351,19;

Area scoperta:

Sezione D Foglio 5 , Part. 1080, Sub. 1, mq 977;

Catasto Terreni

Foglio 28 , Part. 1080, Ha 00.12.75

4_Confini del lotto

Nord: mappale 1511;

Est: mappali 1081,1517,1099;

Sud: mappali 1769,1512;

Ovest: mappale 1513 (Via Lombardia).

5_ Servitù attive o passive

Dall'articolo 4 del titolo di provenienza risulta: *“L'area viene compravenduta...colle servitù attive e passive esistenti ed esercitate e col diritto di passaggio incondizionato sull'intera rete stradale tracciata e da tracciare nella zona cui fa parte l'area medesima.”*

6_ Ditta intestataria

Vedi allegati 1-16-17.

7_Provenienza del bene

Atto di compravendita in data 14 marzo 1979 Repertorio n. 35.751 Notaio Battista Parolin in Montebelluna (TV), trascritto a Treviso in data 09 aprile 1979 ai nn. 7316 - 6003.

(Allegato 14)

8_ Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli riportate nel certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. redatto dal Dottor Marcellina Palladino, Notaio in Treviso, in data 11 luglio 2012:

8.1 Iscrizione in data 14 dicembre 2005 ai nn. 56317/13496 – RR.II. Treviso

Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED]
[REDACTED] per la somma complessiva di € 2.025.000,00 (duemilioniventicinquemila/00 a garanzia della somma capitale di € 1.350.000,00 (unmillionetrecentocinquantamila/00) di cui al contratto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Marco Tottolo di Castelfranco V.to (TV) in data 12 dicembre 2005 repertorio n. 1649/533 a carico degli esecutati;

8.2 Trascrizione di in data 17 luglio 1999 ai nn. 26226/16999 – RR.II. Treviso

Fondo patrimoniale costituito ai sensi e per gli effetti dell'art.167 del Codice Civile in forza dell'atto a rogito del Notaio Fabrizio Pietrantoni di Padova in data 25 giugno 1999 repertorio n. 85549 registrato a Padova il 2 luglio 1999 al n. 516 Pubblici Serie 1, a favore degli esecutati;

non risulta in calce alla nota di trascrizione alcuna formalità di annotamento di inefficacia e/o revoca del fondo patrimoniale;

8.3 Trascrizione in data 02 novembre 2010 ai nn. 39101/24372 – RR.II. Treviso

Preliminare di vendita a favore dell'esecutato 2 ed a carico dell'esecutato 1, avente ad oggetto la quota di $\frac{1}{2}$ (una metà) indivisa dei beni oggetto dell'esecuzione, stipulato con atto autenticato nelle firme dal Notaio Marco Tottolo di Castelfranco Veneto (TV) in data 29 ottobre 2010 repertorio n. 6269/3704; preliminare sottoposto alla condizione sospensiva del buon fine della vendita di altra proprietà della promissaria acquirente in comune di Castelfranco Veneto, entro il termine previsto per la stipula del contratto definitivo al 30 settembre 2013; ad oggi non risulta trascritta alcuna vendita di immobile a carico della promissaria acquirente;

8.4 Trascrizione in data 13 dicembre 2011 ai nn. 41922/27272 – RR.II. Treviso

sentenza dichiarativa di fallimento a carico dell'esecutato 1, per la quota di una metà indivisa del diritto di proprietà, derivante da atto giudiziario del Tribunale di

Treviso in data 27 giugno 2011 repertorio n. 153 a favore della [REDACTED]
[REDACTED]” in quanto
socio illimitatamente responsabile;

8.5 Trascrizione in data 17 febbraio 2012 ai nn. 5218/3984 – RR.II. Treviso
sentenza dichiarativa di fallimento a carico, tra l'altro, dell'esecutato 1, per la
quota di una metà indivisa, gravante anche altri soggetti per altri beni, derivante
da atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 13 settembre 2011 repertorio
n. 201/2011 a favore della [REDACTED]
[REDACTED]

8.6 Trascrizione in data 14 marzo 2012 ai nn. 8188/6184 – RR.II. Treviso
atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso - sezione distaccata di
Castelfranco Veneto – in data 22 febbraio 2012 repertorio n. 197/2012 a favore
della [REDACTED]
[REDACTED] a carico degli esecutati per la somma precettata di € 604.467,17
(seicentoquattromilaquattrocentosessantasette/17) oltre interessi maturandi e
spese successive.

9_Descrizione generale del lotto

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati in una tranquilla zona
residenziale, esterna alle mura cittadine di Castelfranco Veneto, a ridosso del
Parco Villa Bolasco.

L'abitazione, una villa singola sviluppata su due livelli fuori terra ed un piano
interrato collegati sia da una scala interna e anche da percorsi esterni.
L'immobile è eretto al centro di un giardino delimitato da una recinzione in
muratura e da fitta siepe. L'accesso carraio conduce, tramite una rampa con
pendenza limitata, al piano interrato.

La struttura portante del fabbricato è costituita da fondazioni, pilastri e travi in
calcestruzzo armato e da solai in laterocemento; i tamponamenti perimetrali
sono realizzati in blocchi in laterizio alveolato tipo poroton intonacati con finitura
in calce rasata, il manto di copertura del tetto è in coppi in laterizio completato
da scossaline, grondaie e pluviali in rame.

La villa, è così composta:

- al piano terra: soggiorno, cucina, quattro camere, tre bagni, due ripostigli e una terrazza;
- al primo piano: soppalco , ripostiglio, guardaroba e un bagno;
- al piano interrato: tre locali cantina (due utilizzati come soggiorno/pranzo), due ripostigli (uno utilizzato come studio), un bagno, una lavanderia, una centrale termica, un garage doppio, un vano sottoscala e un magazzino.

I livelli terra ed interrato sono caratterizzati da solai realizzati a quote sfalsate di alcuni gradini.

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto videocitofono;
- impianto di riscaldamento con ventilconvettori nella zona giorno e radiatori nelle zone notte e di servizio;
- impianto di climatizzazione con split;
- impianto elettrico;
- impianto antintrusione volumetrico;
- porte interne in legno con maniglie in ottone;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri o tapparelle;
- portoni sezionali per accesso al garage;
- pavimento in klinker in zona giorno;
- pavimento in parquet di legno nelle camere;

- pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni;
- pavimento in gres al piano interrato rivestito da parquetti in legno nelle zone utilizzate come locali principali;
- finitura interna delle pareti in calce rasata ai piani terra e primo, con pittura su supporto murario di tipo civile al piano interrato.

Poichè all'epoca di costruzione del fabbricato non vigeva l'obbligo, non sono stati rilasciati i certificati di conformità degli impianti realizzati.

Stato di conservazione e manutenzione

L'immobile, dichiarato abitabile nel luglio 1981, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed è stato realizzato con materiali/finiture/impianti di buona qualità rispetto l'epoca di costruzione. Dal sopralluogo sono state rilevate alcune macchie di umidità sia all'interno che all'esterno nell'intradosso del solaio di copertura e, come confermato dall'esecutato 1, l'immobile necessita un intervento di ripassatura del manto di copertura in coppi.

Il giardino, piantumato con alberi ed arbusti, si presenta anch'esso curato ed in buono stato di manutenzione.

DATI DIMENSIONALI				
Descrizione	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq
<i>PIANO INTERRATO</i>		323,84	0,60	194,30
<i>Lavanderia</i>	22,50			
<i>Centrale Termica</i>	7,70			
<i>Sottoscala</i>	2,00			
<i>Corridoio</i>	21,57			
<i>Ripostiglio</i>	16,80			
<i>Garage</i>	70,20			
<i>Magazzino</i>	17,85			
<i>Ripostiglio</i>	8,30			

Cantina	9,80			
Anti	2,40			
WC	5,90			
Cantina	31,30			
Cantina	38,60			
PIANO TERRA		293,12	1	293,12
Soggiorno	96,40			
Cucina	27,20			
Ripostiglio	4,10			
Ripostiglio	4,80			
Disbrigo	4,10			
Servizio igienico	12,20			
Camera	12,20			
Servizio igienico	8,40			
Camera	12,20			
Disbrigo	27,00			
Ripostiglio	2,80			
Camera	16,00			
Servizio igienico	8,40			
Camera	10,80			
TERRAZZO	14,40		0,33	4,75
PIANO PRIMO		76,66	1,00	76,66
Soppalco	30,30			
Servizio igienico	4,65			
Ripostiglio	27,20			
Guardaroba	4,10			
TERRAZZO	9,30		0,33	3,07
TERRAZZO	10,40		0,33	3,43
AREA SCOPERTA mq 977				
- Fino mq 293,12		293,12	0,1	29,31
-da mq 293,12 a 977		683,88	0,01	6,84
SOMMANO	601,87	1670,62		611,48

(Allegati 12-13-14-15)

10_Destinazione urbanistica

L'area in cui sono ubicate le unità immobiliari hanno la seguente destinazione urbanistica secondo il P.R.G vigente:

- Z.T.O. Tipo B sottozona B1 Residenziale di completamento intensiva (art.32 Norme tecniche di attuazione)

(Allegati 6-7)

11_Conformità

11.1 Conformità urbanistica-edilizia

Il fabbricato è stato costruito in seguito al rilascio da parte del Comune di Castelfranco Veneto della Concessione per costruzioni edili n. 104 del 28/03/1979.

Il relativo certificato di abitabilità n. 16/78 è stato rilasciato in data 27/07/1981.

Agli atti del Comune risulta inoltre la Concessione edilizia n. 6 del 03/01/2002 per ampliamento abitazione per ricavo veranda e ripostiglio.

Dal sopralluogo eseguito si evince che, nonostante in Comune sia depositata la comunicazione inizio lavori, l'ampliamento di cui sopra non è stato realizzato.

Risulta invece che sono state eseguite le seguenti opere edilizie in assenza di titolo edilizio:

- 1) ampliamento locale interrato per la realizzazione di un magazzino;
- 2) realizzazione di vano sottoscale mediante l'apertura di una porta.

Si presume che le opere siano state realizzate in periodo coevo alla costruzione dell'immobile.

(Allegati 8-9-10-11-13)

11.2 Conformità catastale

Dal sopralluogo eseguito risulta che le planimetrie catastali rispecchiano i grafici della concessione edilizia n. 104/79 e quindi non risultano conformi all'attualità poiché non risulta indicato il vano destinato a magazzino nel piano interrato.

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

(Allegati 2-3-4-5)

11.3 Costi per sanatoria

Le valutazioni di seguito esposte, dopo aver interpellato i tecnici comunali preposti alla valutazione delle sanatorie edilizie, devono costituire indicazione di massima poiché i valori stimati potranno subire delle variazioni anche in funzione dell'indice ISTAT (costo di produzione) e dagli onorari richiesti dal professionista incaricato per la redazione della sanatoria.

Le indicazioni ricevute sono le seguenti:

a) la non conformità al punto 1) rientra tra gli *- Interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 34 del Testo Unico per l'Edilizia - ed in particolare al comma 2 è riportato: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale..."*

Considerando la superficie convenzionale pari a mq 4,46 (25 % mq 17,85) e un costo di produzione pari a €/mq 1771,63 (costo base aggiornato x coeff. tipologia 1,40) si stima una sanzione pari ad € 15.802,93 (mq 4,46 x €/mq 1771,63 x 2).

a) per quanto riguarda il punto 2) trattandosi di opere minori e che non modificano il volume utile in progetto la sanzione prevista è pari a € 516,00 ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 37 del Testo Unico per l'Edilizia;

Complessivamente il costo della sanatoria viene stimato in € 20.000,00 comprensivo degli onorari spettanti al professionista incaricato della redazione della pratica e dei diritti amministrativi (bolli, diritti segreteria e quant'altro).

I valori delle sanzioni dovranno essere ratificati dal Comune in sede di richiesta di sanatoria.

12_Disponibilità dell'immobile

Gli immobili sono occupati dagli esecutati.

13_Oneri condominiali

Trattandosi di unità immobiliare indipendente non sono presenti oneri condominiali.

14_Divisibilita'

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è opportuna e né giustificata la vendita in più lotti.

15_ Stima

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo attraverso il confronto con beni simili e l'individuazione del comune parametro di confronto (€/mq) opportunamente rettificato con coefficienti correttivi.

Ai fini della determinazione del valore del bene sono state consultate le seguenti fonti bibliografiche e normative: Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Ed. Agenzia del Territorio), Codice delle valutazioni Immobiliari (Ed. Tecnoborsa), D.P.R. n. 138/98, Circolare Ministero LL.PP. n. 12480/1966, Legge n. 392/78.

Nella determinazione del valore unitario (per metro quadrato) della superficie, si è tenuto conto della destinazione, dimensione, vetustà, caratteristiche di finitura e di zona. Con questo obiettivo e in relazione ai prezzi medi di mercato per transazioni immobiliari di tipologie analoghe, si ritiene di poter assegnare all'unità di superficie come sopra individuata il valore pari a € 1.200,00/mq che, applicato ad una superficie commerciale di mq 611 comporta per l'immobile allo stato attuale un **valore di mercato pari a € 733.200,00** (euro settecentotrentatremiladuecento/00).

Si determina ora il valore dell'immobile inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia dei vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Al valore di mercato di € 733.20000,00 si detraggono quindi:

- oneri di regolarizzazione urbanistica-edilizia € 20.000,00;
- riduzione dovuta alle caratteristiche della vendita all'asta € 200.000,00 (25% circa)

Il valore di vendita forzata per il bene pignorato risulta quindi pari ad **€ 513.200,00 i.c.t.** (euro cinquecentotredicimiladuecento/00).

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente alla fase di offerta, a propria cura, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

16_ Riepilogo

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Villa con giardino.

Castelfranco Veneto (TV) – Via Lombardia 12

Valore di vendita forzata € 513.200,00

(euro cinquecentotredicimiladuecento/00)

17_ Allegati

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso

1_Visura per soggetto;

2_Estratto di mappa censuaria scala 1:2000;

3_Planimetria di unità immobiliare urbana (area scoperta);

4_Planimetria di unità immobiliare urbana (abitazione);

5_Planimetria di unità immobiliare urbana (garage);

Comune di Castelfranco Veneto (TV)

6_Estratto Piano Regolatore Generale;

7_Estratto Norme Tecniche Attuazione;

- 8_Concessione Edilizia;
- 9_Certificato di abitabilità;
- 10_Concessione ampliamento;
- 11_Inizio lavori ampliamento;
- Vari
- 12_Documentazione Fotografica;
- 13_Rilievo piano interrato;
- 14_Rilievo piano terra;
- 15_Rilievo piano primo;
- 16_Atto di compravendita;
- 17_Corrispondenze nominali.

Tanto riferisce il sottoscritto, ad evasione del ricevuto incarico, e si firma.

Treviso, li 10 ottobre 2016

- arch. Luciano Mestriner -



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

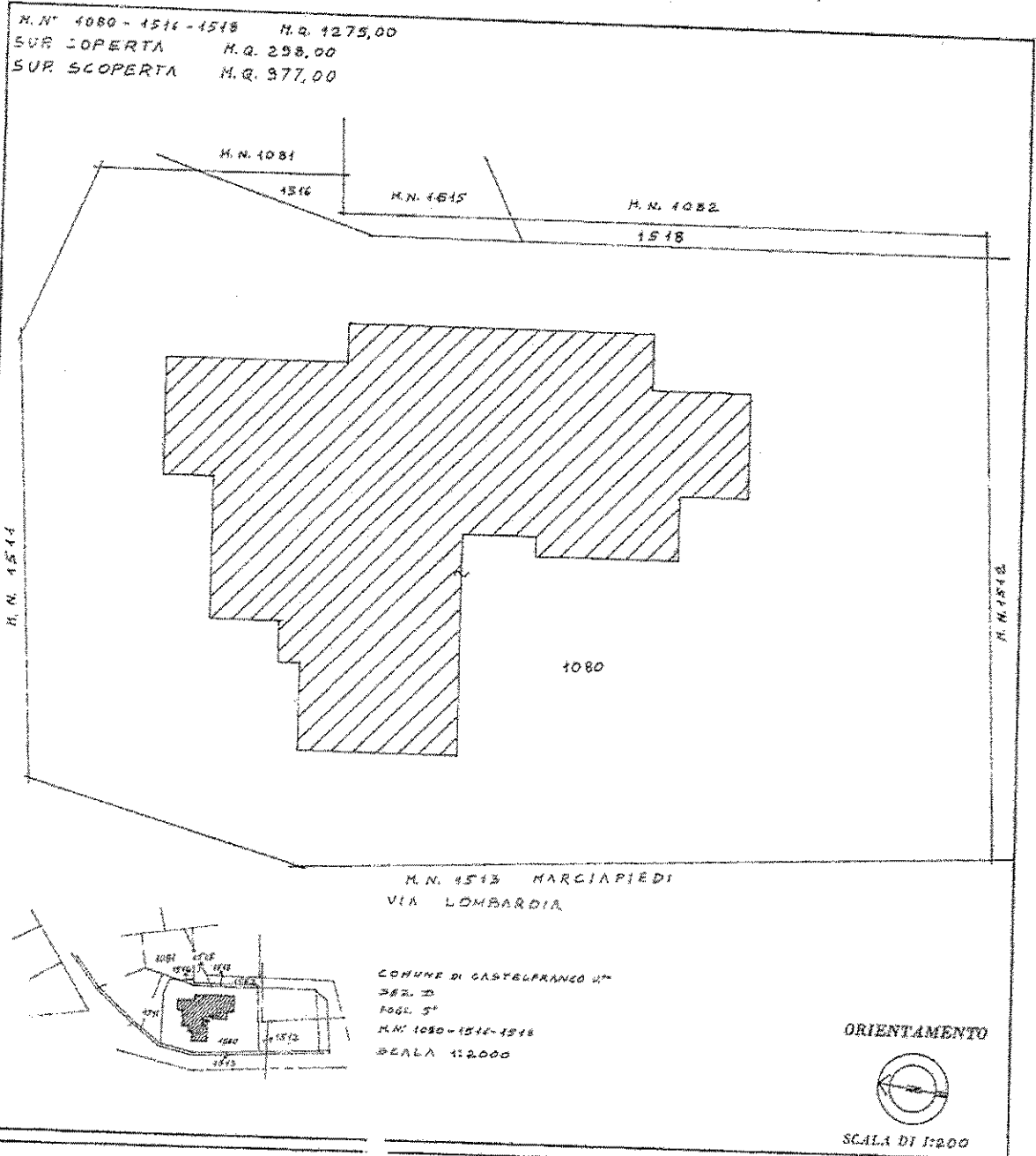
Lire 50

10. 100. 1000. LEGGE 12 APRILE 1939, N. 230

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELFRANCO V^{TO} Prov. LOMBARDIA

Ditta: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N°

D
5
1080
1

Compilata dal ARCH. ORLANDO
BONETTO

Iscritto all'Albo de ARCHITETTI
della Provincia di PADOVA

dat.: 29-12-81

Firma: [Signature]

Catasto dei fabbricati - Situazione al 03/10/2016 - Comune di CASTELFRANCO VENETICO (C111) - s. Sezione Urbana. D Foglio: 5 Particella: 1680 - Subalterno 1 >

MODULARIO
F. - Cav. S. T. - 311



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

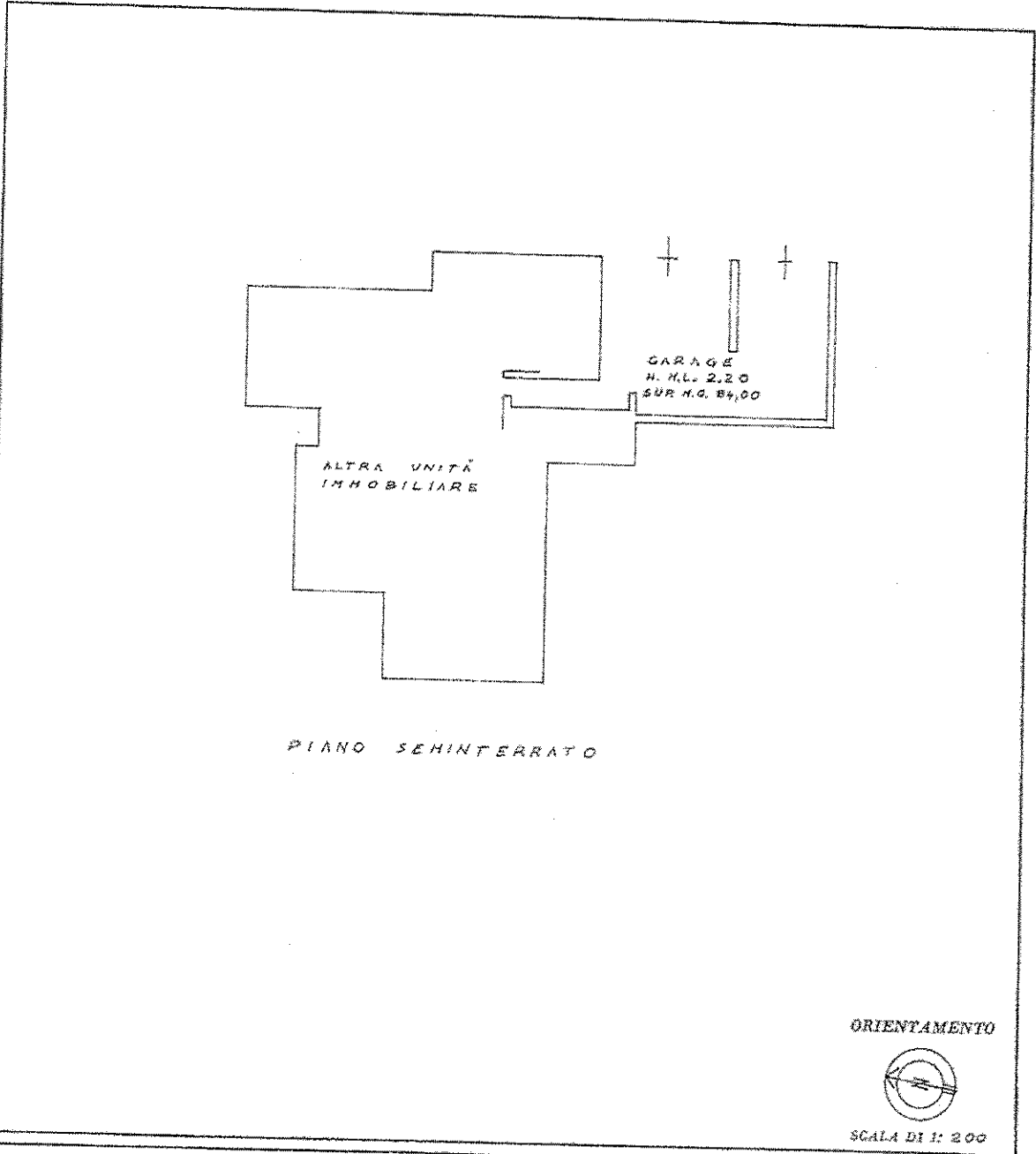
(L. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 883)

Lire
50
③

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELFRANCO V.^{TO} - LOMBARDIA

Ditta: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	D 5 1080 3
PROT. N°	

Compilata dal ARCH. ORLANDO BONETTO
Architetto, iscritto e iscrittore del catasto

Iscritto all'Albo di ARCHITETTI
della Provincia di PADOVA

NATA 23-10-84

Firma: [Signature]

Parte del Fascicolo - Situazione al 03/10/2016 - Comune di CASTELFRANCO VENETO(CV11) - - Sezione Urbana - Foglio. 5 Particella. 1080 - Subaliquota 3 >