

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)



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.

<b>DATI DIMENSIONALI</b>				
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
<b>SOMMANO</b>	<b>601,87</b>	<b>1670,62</b>		<b>611,48</b>

*(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)

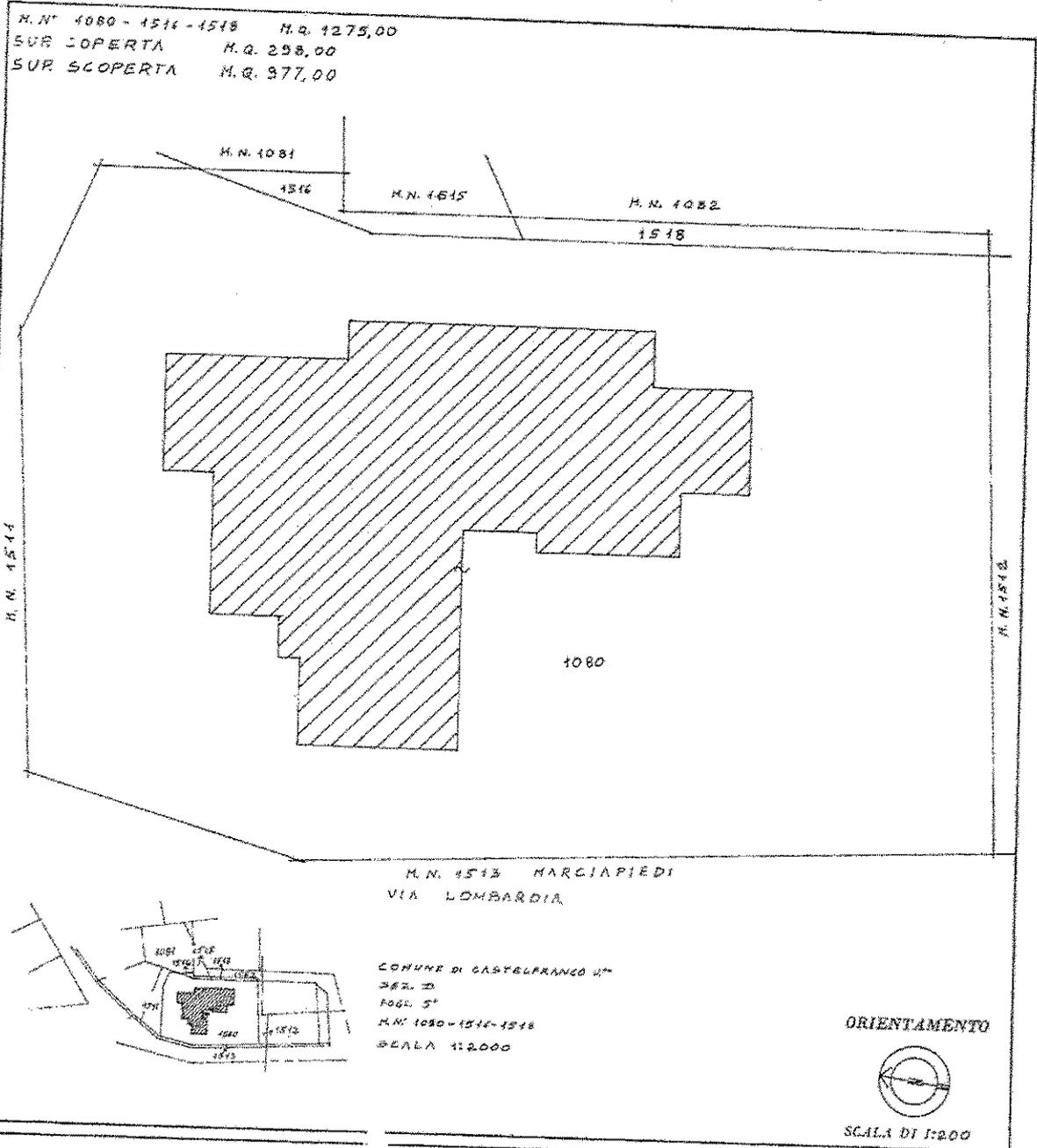
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lirc  
50  
①

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELFRANCO V<sup>TO</sup> 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

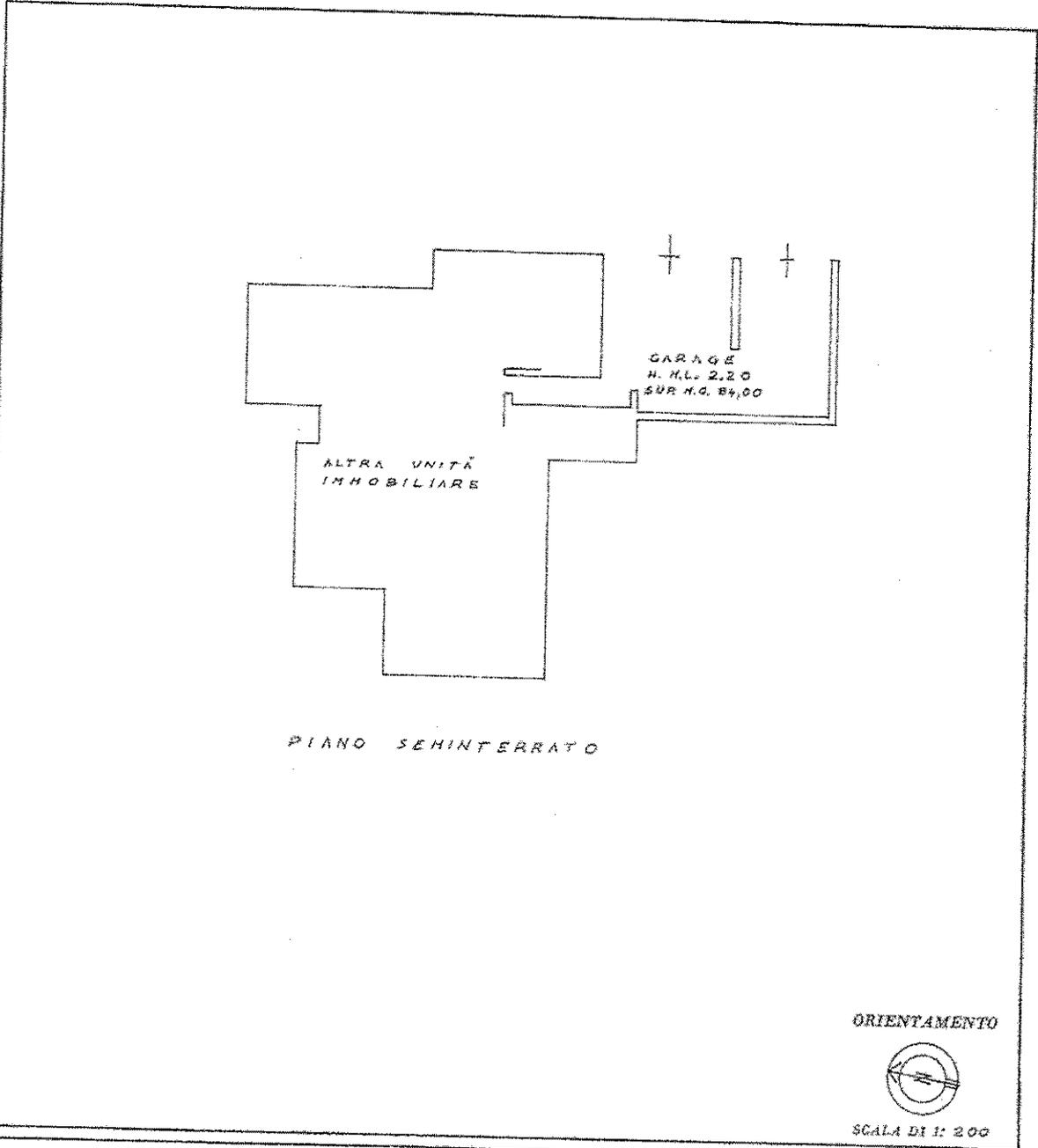
(L. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 662)

Lire  
50  
③

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELFRANCO V.<sup>TO</sup> - LOMBARDIA

Ditta

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 dell'ordine

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(11) - - Sezione Urbana - Foglio. 5 Particella. 1080 - Suballegato 3 >