

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 79/2013**

**Giudice: dott.ssa Alessandra Burra**

**Esperto estimatore: dott. arch. Ursula Ferrari**

**Oggetto:**

causa promossa da: [REDACTED]

(avv. Marta Bertorelle del foro di Treviso)

**RELAZIONE DI STIMA**

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto estimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare in data 03/10/2016 (allegato 1) ed ha prestato il giuramento di rito il giorno 22/11/2016 presso il Tribunale di Treviso (allegato 2) ed interverrà, qualora necessario, all'udienza del giorno 03/05/2017 ore 10,00 (ex art. 569 c.p.c.) per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita (allegato n. 2).

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

- **completezza dei documenti;**



- operazioni peritali e descrizione dell'immobile;
- descrizione catastale e provenienza del bene;
- confini;
- formalità pregiudizievoli;
- autorizzazioni comunali a costruire e regolarità di quanto edificato;
- conduzione del bene;
- divisibilità;
- stima;

~~comunicazione alle parti.~~

## COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

La documentazione del fascicolo di causa è risultata sufficiente e conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c..



*Fotopiano*

## OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento si sono svolte



regolarmente in data 19/12/2016, alla presenza del sottoscritto tecnico estimatore, del dott. [REDACTED] funzionario dell'I.V.G., custode dell'immobile e del sig. [REDACTED] per conto dell'esecutato, come risulta dal relativo verbale (allegato n. 6).

Trattasi di unità residenziale costituita da porzione dell'ex barchessa di un edificio storico (Villa Padronale dell'800), di una corte esclusiva di pertinenza nel parco della Villa, nonché di n. 2 posti auto e di n. 1 cantinola al piano interrato di un manufatto separato dall'abitazione.

Il complesso residenziale del quale l'unità oggetto di perizia fa parte, denominato ~~"Condominio Villa Maso", è costituito da n. 5 unità ed è ubicato in Comune di Villorba (TV),~~ località Lancenigo, via della Libertà. Nella barchessa sono dislocate due unità abitative, nella Villa le altre tre.

L'accesso al complesso residenziale avviene da via della Libertà tramite un cancello in ferro battuto ed un viale alberato in asse con il prospetto principale della villa storica. Sul lato destro della strada di accesso, nascosta da una fila di alberi, è stata realizzata un'area parcheggio a disposizione per i residenti e gli ospiti.

Sia i percorsi carrai che quelli pedonali sono pavimentati in ghiaino e delimitati da cordonate in marmo siepi di bosso di altezza circa 50 cm. Tutto il parco della villa è seminato a prato e sono presenti varie specie arboree.

L'immobile oggetto di perizia si trova al civico n. 45/A – int. 5.

L'abitazione, che occupa circa metà della barchessa, si sviluppa su due piani fuori terra. La struttura portante è in muratura, la quale funge anche da tamponamento, con solaio intermedio e copertura in legno massiccio con travi a vista. La copertura è a quattro falde realizzata mediante capriate. Il manto è in coppi.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera ed oscuri sempre in legno.

L'accesso all'unità avviene dal lato sud, tramite un portico, costituito da archi in mattoni facciavista, chiuso con vetrate.

Il corpo di fabbrica interrato, nel quale sono dislocati i posti auto e la cantinola, è stato realizzato completamente in c.a. con solaio di copertura a lastre tipo "Predalles"; la pavimentazione è in calcestruzzo con spolvero superficiale al quarzo.

L'abitazione oggetto della presente perizia, come risulta dalla documentazione presente



in Comune di Villorba, è composta da:

Piano terra h=2,88 m – portico di 38,61 mq, cucina di 9,61 mq, soggiorno di mq 60,30 mq, antibagno di 2,05 mq, bagno di 3,07 mq, ripostiglio di 2,20 mq.

Piano primo h<sub>m</sub> = 3,29– due camere di 18,65 mq ognuna, disimpegno/salottino di 28,18 mq, bagno di 10,74 mq, bagno di 5,18 mq.

I due posti auto sono di mq 15 ognuno e la cantinola è di 10,48 mq per un'altezza interna di m 2,40.

I pavimenti dell'abitazione sono in legno di rovere sia nella zona giorno che nella zona notte; i bagni hanno, invece, una pavimentazione lapidea a mosaico con posa "ad opera incerta". I rivestimenti dei bagni sono in mosaico vetroso di Bisazza.

Il rivestimento delle scale è in pietra con spigoli arrotondati.

Le porte interne sono in legno.

Il riscaldamento è autonomo a pavimento, con alimentazione a gas metano e caldaia murale a condensazione. Nei bagni vi sono radiatori tubolari in acciaio del tipo "scaldasalviette".

I bagni sono accessoriati con sanitari della Duravit, serie Philippe Starck.

Nel bagno principale sono inoltre presenti cabina doccia e vasca con idromassaggio.

E' presente anche un impianto di condizionamento dell'aria con macchina refrigerante posta nel giardino.

Tutti gli impianti risultano realizzati secondo le normative vigenti al momento della loro esecuzione, come risulta dalle dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte rilasciate dalle ditte esecutrice degli impianti.

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in ottimo stato di conservazione con finiture di lusso.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risultano siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né



l'Attestato di Certificazione Energetica.

Per l'immobile in questione e stata comunque redatta, in occasione dell'intervento di ristrutturazione dell'anno 2001, apposita relazione tecnica di rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento energetico, ai sensi della Legge n. 10 del 9 gennaio 1991 (allegato 7), la quale riporta i seguenti risultati:

$Cd$  (coeff. volumico dispersione termica per trasmissione) =  $0,308 \text{ W/m}^3$

$< Cd$  massimo =  $0,547 \text{ W/m}^3$

FEN (fabbisogno energetico normalizzato) =  $39,374 \text{ kJ / m}^3 \text{ GG}$

$< FEN$  limite =  $81,79 \text{ kJ / m}^3 \text{ GG}$

Per quanto sopra, data la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo e la qualità delle finiture, si ritiene che lo stesso appartenga alla classe intermedia sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

## **DESCRIZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile, di cui alla presente perizia è pervenuto all'esecutato in forza ad atto di compravendita del 28 gennaio 2011 del notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, Rep. 62057, Racc. 16936, registrato a Treviso in data 31/01/2011 al N. 1976 serie 1T.

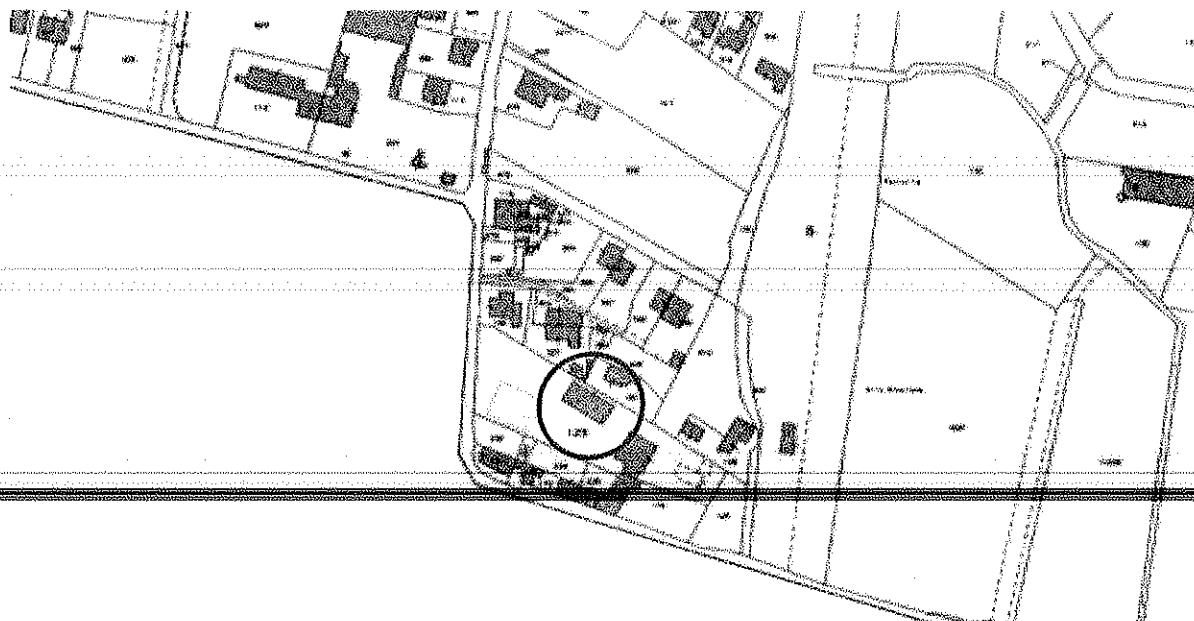
L'immobile, al nuovo catasto fabbricati attualmente è così identificato (allegato 5):

Comune di Villorba, Sez. C, Foglio 6

- Part.123 – sub. 13 - cat. C/6, cl. 2, consistenza 15 mq, sup. catastale 18 mq, Rendita Euro 27,89, via della Libertà Piano S1;
- Part.123 – sub. 14 - cat. C/6, cl. 2, consistenza 15 mq, sup. catastale 18 mq, Rendita Euro 27,89, via della Libertà Piano S1;
- Part.123 – sub. 19 - cat. A/2, cl. 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 195 mq, Rendita Euro 738,53, via della Libertà Piano S1-T-1;
- Part.123 – sub. 20 - cat. A/2, cl. 3, corte esclusiva di 283 mq (graffato con il sub. 19)

## **CONFINI**





Il mapp. 123 confina, da ovest in senso orario, con strada comunale e mapp.li 156, 327, 281, 126, 125, 179, 235, 234, 324, 236.

L'abitazione (compresa area scoperta di pertinenza) confina con il sub. 3, con il sub. 15 e con analoga abitazione sub. 4.

La cantina al piano interrato confina con cantina sub. 1, con il sub 18 e con cantina sub. 4.

I posti auto al piano interrato, fra loro contigui, confinano con sub. 11, sub. 18 e muri perimetrali.

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 29/04/2013, come risulta dal certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatto dal Maria Pantalone Balice di Pescara (già in atti), l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Treviso in data 25/10/2006 ai nn. 53240/13654 a favore di [REDACTED] per la somma complessiva di € 774.000,00, contro [REDACTED] e quale debitore non datore di ipoteca [REDACTED] in virtù di atto notaio Gianluca Forte



di Treviso del 23/10/2006 Rep. 184539 (mutuo fondiario di € 430.000,00).

- trascrizione di pignoramento immobiliare in data 22/02/2013 ai nn. 6537/4045, derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Treviso in data 24/01/2013 rep. 324 a favore della [REDACTED]

Viene allegata alla presente perizia atto di compravendita Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso in data 07/11/2008 Rep. 60092, Racc. 15231, con il quale [REDACTED] cedeva l'immobile oggetto della presente perizia a [REDACTED] il quale a sua volta cedeva all'odierno esecutato.

---

## **AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO**

In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto architetto al Comune di Villorba ed alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal tecnico del settore edilizia è emerso che l'immobile risulta edificato in forza ai seguenti atti:

- Concessione Edilizia n° 79 del 23/04/2001 e successive D.I.A. in variante presentate in data 15/12/2001, 18/04/2002, 11/07/2002.

Il certificato di collaudo statico è stato rilasciato il 30/04/2002.

Il certificato di abitabilità è stato richiesto al Comune di Villorba con istanza presentata in data 13/08/2002.

Viene allegata la documentazione in atti presso il Comune di Villorba inerente le pratiche edilizie presentate (allegato 7).

Durante il sopralluogo, il tecnico estimatore ha effettuato un rilievo fotografico e metrico, di massima, per verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto, il progetto depositato in Comune e le planimetrie catastali. Si è rilevato che, limitatamente alle sole unità oggetto della presente perizia, vi sono delle modeste difformità rispetto al progetto autorizzato. Si tratta di modifiche alla distribuzione interna al piano primo con eliminazione della tramezzatura di separazione tra i due disimpegni e lo spostamento della porta di accesso al bagno.

Tali difformità possono essere sanate mediante presentazione di pratica edilizia al Comune di Villorba, corredata della relativa variazione catastale. Gli oneri complessivi,



comprensivi di spese tecniche, sanzione amministrativa e diritti di segreteria, ammontano forfettariamente ad € 3.000,00.

Alla stessa cifra, alternativamente, è possibile ripristinare lo stato dei luoghi con la realizzazione di pareti in cartongesso e lo spostamento della porta del bagno nella sua posizione originaria.

### **CONDUZIONE DEL BENE**

L'immobile pignorato risulta occupato [REDACTED] come risulta dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Villorba in data 25/01/2017 (allegato 9).

I millesimi di proprietà sono pari a 199,737.

Le spese condominiali annue sono in media di € 1.500,00.

Le spese condominiali non saldate relative all'ultimo biennio ammontano ad € 2.150,93; le spese di esercizio già deliberate a carico degli esecutato sono pari ad € 1.656,38.

Si allega documentazione dell'amministratore di condominio [REDACTED]

[REDACTED] (allegato 10).

### **DIVISIBILITA'**

L'immobile non è divisibile.

### **STIMA**

Nella redazione della stima il sottoscritto estimatore ha tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali: la localizzazione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, il livello di urbanizzazione della zona, la tipologia edilizia, la conformazione e dimensione, l'esposizione, l'età e lo stato di conservazione.

L'approccio metodologico scelto per stabilire il valore commerciale dell'intero compendio immobiliare è quello sintetico-comparativo, che scaturisce dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette) attraverso le quali sono stati rilevati valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale, calcolata attraverso gli opportuni coefficienti di ragguglio.

Il calcolo della superficie è stato desunto dal rilievo sommario effettuato presso i luoghi oggetto di causa, dagli elaborati presenti in Comune e dalle planimetrie in scala 1:200 del





NCEU.

Calcolo della superficie commerciale in base al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998

|                      |                 |           |          |
|----------------------|-----------------|-----------|----------|
| sub. 19 – abitazione | piano terra     | mq 60,03  | (100%)   |
|                      | portico         | mq 45,58  | (33,33%) |
|                      | abitazione      | mq 106,61 | (33,33%) |
|                      | cantina         | mq 10,48  | (50%)    |
| sub. 13 – posti auto | piano interrato | mq 34,30  | (50%)    |

Totale superficie lorda:  $60,03 \times 100\% + 45,58 \times 33,33\% + 106,61 \times 100\% + 10,48 \times 50\% + 34,30 \times 50\% = 204,22$  mq.

Nel caso di specie, stante le caratteristiche del fabbricato, da indagini di mercato si è rilevato che il valore di immobili di caratteristiche simili (ubicazione in villa con parco esclusivo) si attesta su circa 2.600,00 €/mq.

Quindi si stima un valore dell'immobile di:  $204,22 \text{ mq} \times 2.600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 530.972,00$ .

A questo valore vanno imputati gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistica dell'abitazione ammontanti ad € 3.000,00, nonché le spese condominiali relative all'ultimo biennio pari ad € 2.150,93 e quelle già deliberate pari ad € 1.872,31.

Pertanto il sottoscritto tecnico estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali in:

$\text{€ } 530.972,00 - \text{€ } 3.000,00 - \text{€ } 2.150,93 - \text{€ } 1.872,31 = \text{€ } 523.948,76$

arrotondati ad **€ 523.900,00 (diconsi Euro cinquecentotrentemilanovecento/00)**.

La presente perizia è composta da n. 10 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

### COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Il C.T.U. ha trasmesso alle parti (allegato 10) la presente perizia composta da n. 10 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati:

- all'avv.to Marta Bertorelle, a mezzo posta elettronica certificata per il creditore [REDACTED] [REDACTED] in data 31/03/2017;



- all'esecutato, a mezzo posta raccomandata AR presso la residenza [REDACTED]  
[REDACTED] in data 31/03/2017;
- al dott. [REDACTED] funzionario di I.V.G. custode del compendio immobiliare, a mezzo posta elettronica certificata in data 31/03/2017;

onorandoli di fargli pervenire eventuali note di osservazione al proprio elaborato entro il giorno 18/04/2017.

#### **ALLEGATI:**

1. Verbale di nomina del C.T.U. del 03/10/2016
2. Verbale di giuramento del 22/11/2016 e quesito
3. Atto di Pignoramento
4. Atti di Compravendita (copia) notaio Lorenzo Ferretto di Treviso in data 07/11/2008 ed in data 28/01/2011.
5. Documenti Catastali: Visure per immobile, Estratto di Mappa, Planimetrie
6. Verbale delle operazioni peritali del 19/12/2016
7. Documentazione Edilizia – Relazione L. 10/91 - Dichiarazione di conformità alla regola dell'arte impianti – Collaudo statico
8. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi
9. Stato di famiglia dell'esecutato
10. Situazione versamenti delle spese condominiali
11. Attestazione invio della Consulenza alle Parti
12. Scheda sintetica per la vendita

Montebelluna, 31/03/2017

L'esperto estimatore

arch. Ursula Ferrari



02/12/2016 - n. T277708 - Richiedente: [REDACTED]

Dichiarazione protocollo n. 000330189 del 26/09/2002

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

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

civ. 59

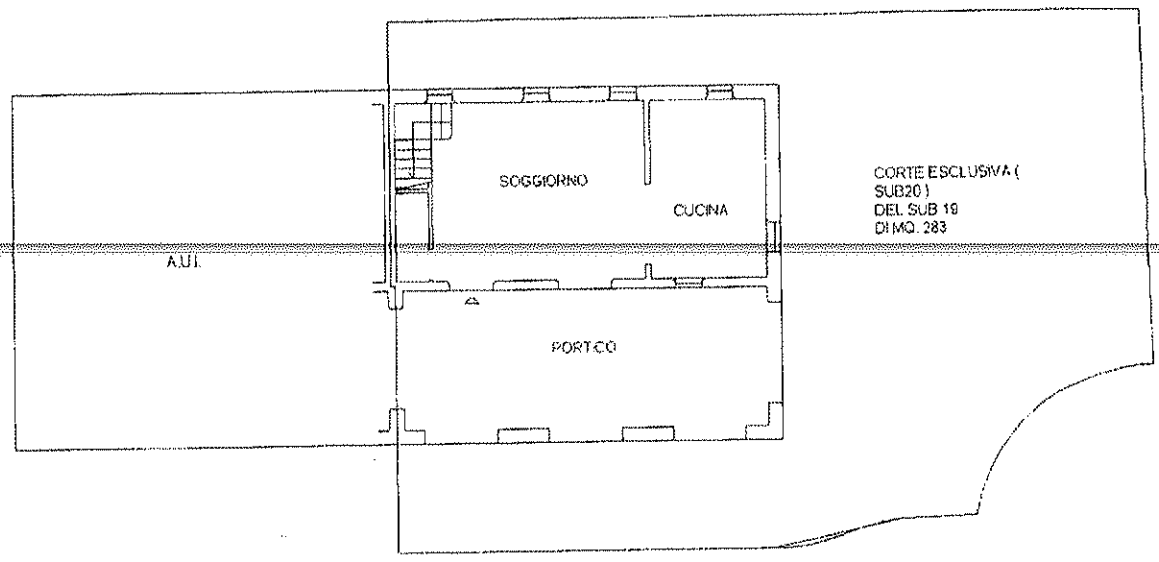
Identificativi Catastali:  
Sezione: C  
Foglio: 6  
Particella: 123  
Subalterno: 19

Compilata da:  
Lazzaro Massimo  
Iscritto all'albo:  
Geometri

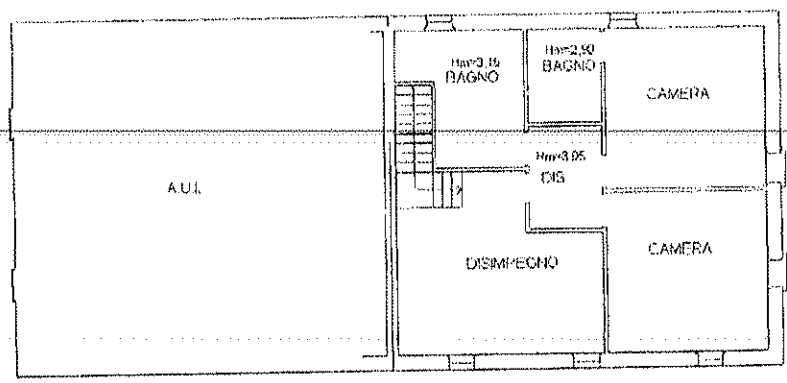
Prov. Venezia

N. 1768

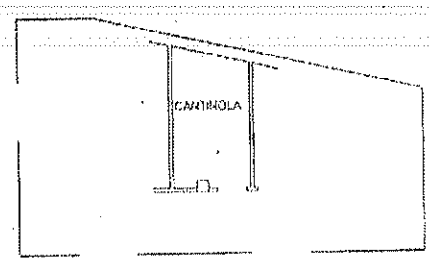
n. 1 Scala 1:200



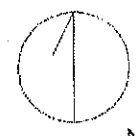
PIANO TERRA H= 2,88



PIANO PRIMO Hm = 3,29



PIANO INTERRATO S1  
H = 2,40



planimetria in atti

02/12/2016 - n. T277708 - Richiedente: [REDACTED]

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2016 - Comune di VILLORBA (M048) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 6 - Particella 123 - Subalterno: 19 >  
VIA DELLA LIBERTÀ, n. 59 - 31044 - VILLORBA (TV)

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

Dichiarazione protocollata 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: 14

Compilata da:  
**Lazzaro Massimo**

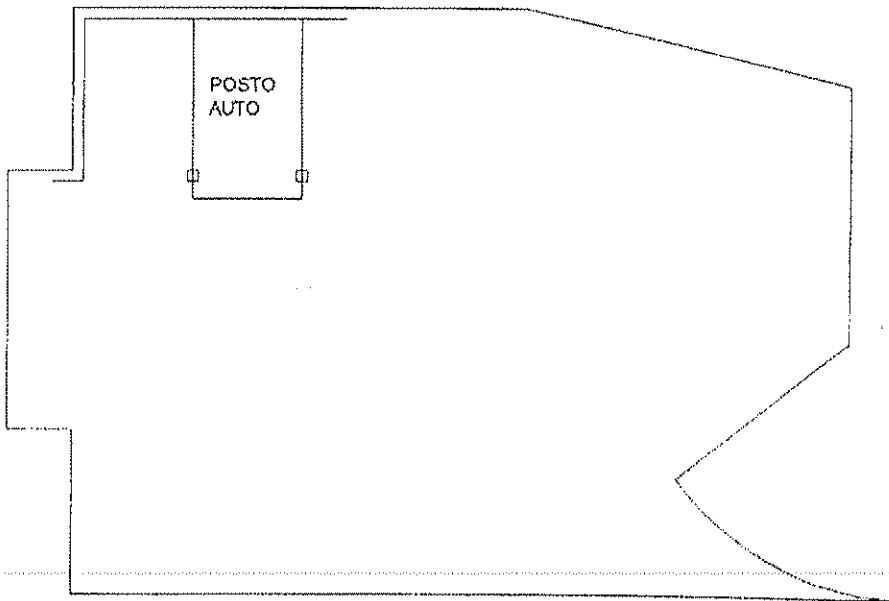
Iscritto all'albo:  
**Geometri**

Prov. Venezia

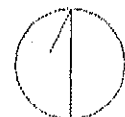
N. 1768

Carta n. 1

Scala 1:200



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



**NORD**

planimetria in atti

Dichiarazione protocollata n. 000165441 del 17/05/2002

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

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

div. 59

Identificativi Catastali:

Sezione: C  
Foglio: 6  
Particella: 123  
Subalterno: 13

Compilata da:  
Lazzaro Massimo

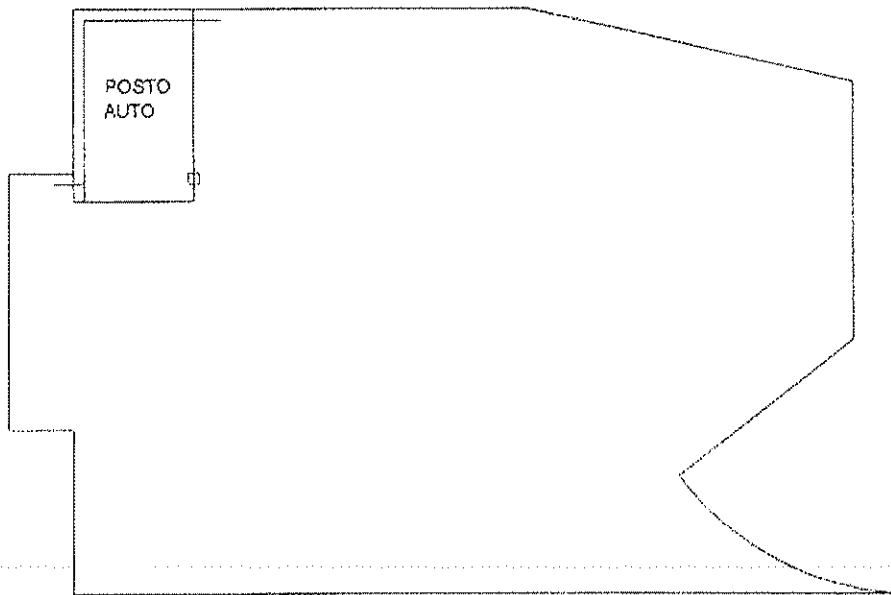
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Venezia

N. 1768

plan n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO S1  
H = 2,40



NORD

planimetria in atti