

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare n° 557/15
Giudice delle Esecuzioni Dott. ALESSANDRA BURRA

Esecuzione promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

1



PREMESSA:

Lo scrivente Geometra Giovanni PARPINELLO, con studio in Via Degli Alpini n°10 a Oderzo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1540, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio con ordinanza del 07 maggio 2018, dal G.E. Dott. Alessandra Burra del Tribunale di Treviso, nella Esecuzione Immobiliare promossa da: [REDACTED]

[REDACTED] il cui verbale di giuramento contenente tutti i quesiti viene, per comodità e completezza, allegato alla presente (sub 1), dava inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione, le verifiche presso i competenti uffici pubblici ed a sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente E.I. effettuati in data 18 settembre 2018.

Dall'esito delle risultanze, dalle opportune ricerche di mercato e dell'operato svolto, di seguito relaziona.



INDICE

| | | |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| VERIFICA DOCUMENTAZIONE | PAGINA | 4 |
| FORMAZIONE DEI LOTTI | PAGINA | 5 |
| LOTTO “A” | | |
| DESCRIZIONE DEI BENI | PAGINA | 5-9 |
| CONFORMITA’ DATI | PAGINA | 9 |
| CONFORMITA’ CATASTALE | PAGINA | 9 |
| CONFORMITA’ URBANISTICA | PAGINA | 9-10 |
| DIVISIBILITA’ QUOTE | PAGINA | 10 |
| VINCOLI | PAGINA | 10 |
| VALUTAZIONE | PAGINA | 10-12 |
| LOTTO “B” | | |
| DESCRIZIONE DEI BENI | PAGINA | 12-14 |
| CONFORMITA’ DATI | PAGINA | 14 |
| CONFORMITA’ CATASTALE | PAGINA | 14-15 |
| CONFORMITA’ URBANISTICA | PAGINA | 15 |
| DIVISIBILITA’ QUOTE | PAGINA | 15 |
| VINCOLI | PAGINA | 15-16 |
| VALUTAZIONE | PAGINA | 16-18 |



RELAZIONE - RISPOSTE AI QUESITI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Dalla documentazione disposta dalla cancelleria e messi a disposizione, si rileva che il creditore ha provveduto allegare certificato notarile, come previsto dal 2° comma art. 567 c.p.c., attestante, alla data del 25 novembre 2015, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che, per completezza della presente, si allega (sub 2) unitamente ad ispezione ipotecaria di aggiornamento sino al 04.10.2018.

Si è provveduto ottenere copia atto di provenienza in capo agli esecutati dei beni oggetto di pignoramento: compravendita 08 gennaio 1974 repertorio 16.541 notaio Parolin dr. Battista, registrato a Montebelluna il 14.01.1974 al n. 199/106 e trascritto a Treviso 09.01.1974 ai n.ri 742/683; compravendita 19 luglio 1960 repertorio 13.299 notaio Malabotta dr. Manlio, registrato a Montebelluna il 03.08.1960 al n. 154/83 e trascritto a Treviso 06.08.1960 ai n.ri 10614/9782; compravendita 10 dicembre 1973 repertorio 75.993 notaio Scarpa Gregorj dr. Ernesto, registrato a Montebelluna il 27.12.1973 al n. 4508/106 e trascritto a Treviso 08.01.1974 ai n.ri 717/666; atti tutti che si allegano (sub 3).

Inoltre si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi telematici all'Agenzia delle Entrate, le visure, la mappa catastale, le planimetrie catastali, che si allegano (sub 4, 4a e 4b rispettivamente).

Trattandosi di compendio allibrato al Catasto Urbano avente superficie complessiva inferiore a mq 5.000, ma che comprende particelle di sola area urbana e/o allibrate al Catasto Terreni, è stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica, così come disposto dal 2° comma art. 30 D.P.R. 380 del 06 giugno 2001, che si allega (sub. 5).



FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni staggiti, immobili storicamente parte di unico contesto ma di caratteristiche diverse, vicini ma contrapposti rispetto all'attuale viabilità pubblica, nel rispetto dell' autonoma fruibilità, della comoda divisibilità e della convenienza economica, sono stati suddivisi in due lotti, denominati "A" e "B" rispettivamente.

LOTTO "A"

DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso ai luoghi è avvenuto, previa comunicazione alle parti, nella mattinata del 18 settembre u.s. alla presenza degli esecutati.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili pignorati sono come di seguito descritti e da descriversi presso l'Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso, Catasto Terreni, comune di Montebelluna, foglio 31, mappali:

275, Ente urbano di totali ha 0.03.92;

276, Ente Urbano di totali ha 0.01.48;

277, Ente urbano di totali ha 0.03.85;

1023, vigneto cl 1, ha 0.01.32, RD € 1,64 RA € 0,85;

1024, prato irriguo cl 3, ha 0.01.10, RD € 0,34 RA € 0,23.

Trattasi terreni complessivamente estesi ha 0.11.66 in un contesto urbano.

Alcuni di questi trovano altresì riscontro, presso il medesimo Dipartimento, Catasto Edilio Urbano, con comune di Montebelluna, sezione E foglio 1°, mappali:

275 subalterno 1, categoria A/3 cl 1, consistenza 13 vani, rendita € 637,82;

275 subalterno 2, categoria A/4 cl 4, consistenza 3 vani, rendita € 167,33;

276 area urbana;

277 area urbana, consistenza 385 m².



Precisandosi che i sopradescritti identificano una unità ad uso abitazione in fabbricato isolato, accessori relativi siti in Montebelluna (TV), ora capoluogo, un tempo frazione Visnà, via Cicognara, civico 2, nella mappa del Catasto terreni posto fra confini costituiti da demanio acque a nord, viabilità Pubblica ad est ed a sud, mappale 3153 ad ovest.

DESCRIZIONE

A sud dell'abitato di Montebelluna, tra il corso del canale Brentellone a nord, via dell'Ospedale ad est e via Cicognara a sud, è costruzione del XVII secolo, che si eleva su due piani e sottotetto e che richiama, nell'impianto e nella configurazione della facciata la tipologia della "villa veneta", come tale, con denominazione di "villa Dall'Orso", vincolata e censita.

Il fronte anteriore (sud) conserva la sua originaria tripartizione, si presenta simmetrico con aperture disposte lungo interassi regolari e con un sopralzo coronato da timpano. La parte centrale è connotata: al pianterreno da una porta con profilo ad arco a tutto sesto, ai lati della quale sono due finestre in posizione simmetrica ed a profilo architravato; mentre al primo piano da una monofora con profilo ad arco a tutto sesto, murato in corrispondenza della lunetta, che dà accesso ad un piccolo pogggiolo, con sbalzo, mensoline, birilli e corrimano in pietra. Lateralmente a quest'ultima apertura, in asse con le sottostanti, si trovano due finestre simmetriche a profilo architravato, che, in corrispondenza del sottotetto, diventano due piccoli oculi ovali. Anche nelle parti laterali e sui fianchi, le aperture a profilo architravato si dispongono secondo assi che si concludono nel sottotetto mediante oculi ovali. Il sopralzo, che si innalza al di sopra della linea di gronda senza interromperla, presenta una monofora ad arco a tutto sesto, murata, tra due lesene sorreggenti una trabeazione triangolare.

La pianta, tripartita non simmetricamente da doppia muratura di spina che si eleva sino al tetto, identifica un salone passante per ogni piano, che disimpegna



quattro stanze, due per lato, ai piani terra e primo; sul lato sinistro (ovest), fra le stanze una scala a due rampe che collega i tre livelli.

La costruzione è affiancata: lungo il lato ovest e per metà di questo, da un piccolo corpo ad un piano, forse postumo all'originaria edificazione ma presente già all'impianto del catasto italiano (fine '800); sul lato nord da alcune superfetazioni al piano terra, realizzate verosimilmente negli anni 50/60 del novecento, che compromettono la lettura compositiva della facciata. Oltre a quanto sopra, fra la costruzione ed il confine ovest della proprietà, è stata realizzata una misera copertura con elementi traslucidi su inadeguata struttura in ferro, cui unica destinazione è la demolizione.

Il terreno, con accessi pedonale e carraio da via Cicognara (sud), complessivamente esteso 1.116 m² è destinato a giardino e percorrenze, ha forma regolare circa rettangolare leggermente cuneiforme e giacitura in piano. L'argine del canale "Brentellone di Pederobba", posto immediatamente a nord, ed oggetto di sistemazione idraulica negli anni '20 del secolo scorso, si trova sopraelevato di circa 2,5 metri rispetto al piano campagna, via dell'ospedale (est) supera in salita tale dislivello e, dal percorso pedonale in corrispondenza del ponte sul canale, attraverso un cancello di accesso pedonale ed alcune rampe di scala si recupera la quota del giardino.

L'uso storico è di casa padronale nell'ambito di azienda/compendio agricolo, successivamente frazionato per residenza di intendenti prima, di fittavoli/salariati poi, quindi solo nel recente recuperato quale abitazione unifamiliare. Lo stato di conservazione e manutenzione, per quanto attiene l'involucro e le strutture, può definirsi buono/soddisfacente. Allo stato attuale, le muratura che si ritengono prevalentemente in sasso e mattoni, sono intonacate internamente ed esternamente, i solai hanno struttura lignea, i serramenti sono in legno di fattura relativamente recente, con scuri pure in legno apribili ad anta, manto di copertura in coppi in opera su struttura lignea, pavimentazione al



pianterreno parte in cotto (mattoni) e parte con marmette in cemento colorate di fattura ascrivibile a metà del novecento, mentre al primo piano, sopra l'originario tavolato, è stato posato del linoleum. L'aspetto esteriore deve considerarsi buono in rapporto a fabbricati coevi non ristrutturati nel recente. Le dotazioni impiantistiche sono non consone alle attuali aspettative del mercato, internamente non sono presenti elementi di particolare pregio od interesse.

In merito alla classificazione energetica, considerata la consistenza dell'immobile, la sua superficie, il volume, il rapporto S/V fra i due, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, valutate le tecniche costruttive dell'involucro edilizio in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti rispetto ai fabbricati più recenti, indice di scadente qualità energetica. Si suppone, quindi, che il bene appartenga alla classe peggiore (G) sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Nel merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio, si ritiene che lo stesso abbia prestazioni acustiche modeste.

DIMENSIONI E CONSISTENZA

Il corpo principale ha dimensione di metri 16,50 x 13,50, con una superficie coperta di 222,75 m² che si ripete nei tre piani, con altezze libere di metri 3,10 il pianterreno, metri 3,50 il primo piano, mentre la soffitta, superiormente delimitata dalla struttura lignea del tetto "a padiglione" (quattro falde) con pendenza del 40%, ha altezze di metri 1,80 e 4,50 rispettivamente all'imposta ed al colmo; il corpo aggiunto sul fronte ovest, già latrina, ha superficie coperta di 17,50 m², si prescinde dalle ulteriori superfetazioni, verosimilmente da demolirsi per riportare l'immobile al suo originario splendore. La superficie coperta considerata è quindi 240 m², l'altezza di gronda è metri 8,10, la volumetria delimitata dall'involucro edilizio è circa 2.000 m³.



La superficie lorda convenzionale vendibile dell'intero compendio, determinata così come convenzionalmente in uso, in loco, in sede di trasferimento a titolo oneroso assomma complessivamente mq 660 ed è determinata dalle superfici lorde delle unità abitative per l'intero, della soffitta per quota di ½, dello scoperto in uso esclusivo per la quota del 10%.

CONFORMITA' DATI.

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi dei beni e quelli indicati nel pignoramento, i beni sono pertanto univocamente determinati.

CONFORMITA' CATASTALE

Le visure catastali, pur nella correttezza dell'attuale intestazione, fanno riferimento alle planimetrie presentate il 29.12.1939 all'allora costituendo Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU). All'epoca il fabbricato risultava suddiviso in due abitazioni, successivamente dette unità sono state accorpate nell'attuale e pregresso stato, con inserimento di servizi nel rispetto delle dimensioni globali, senza per altro redigere alcuna variazione circa lo stato dei luoghi.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi dell'art. 19 comma 14 della Legge n° 122/2010 (G.U. n° 176 del 30.07.2010), non sussiste la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie catastali, per il che necessita predisporre gli elaborati per un preciso allineamento della posizione catastale.

CONFORMITA' URBANISTICA

Trattasi di costruzione risalente al XVII secolo, la conformità edilizia ed urbanistica ai sensi della L.47/85 deriva dal fatto che "l'edificazione è iniziata in epoca anteriore al 30.09.1967". Successivamente a tale data sono state richieste



svariate autorizzazioni, alcune negate, per le altre i lavori non sono mai iniziati, con l'unica eccezione in riguardo alla Concessione Edilizia protocollo 9221/82, rilasciata il 24 giugno 1982 in relazione alla pratica 122/82 per rifacimento del tetto ed allegata (sub 6). I lavori eseguiti, pur non rispettosi delle norme e buone tecniche di restauro, sono stati realizzati in ossequio alle prescrizioni impartite.

DIVISIBILITA' IN QUOTE

Il bene in oggetto è pignorato per l'intero e non divisibile.

VINCOLI

Fabbricato e pertinenze sono occupati dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

L'edificio è "villa Veneta" schedato dal Piano degli Interventi quale edificio di valore architettonico ed ambientale con grado di protezione 2: "edifici di valore storico ed architettonico di cui si propone la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno".

VALUTAZIONE

Nel comune di Montebelluna, sul limitare dell'abitato del capoluogo, zona di interesse architettonico ed ambientale, nuclei storici minori antecedenti alla data di impianto del Catasto Italiano ed aventi originariamente carattere agricolo, in posizione comoda ai servizi collettivi, è costruzione del XVII secolo, che si eleva su due piani e sottotetto e che richiama, nell'impianto e nella configurazione della facciata la tipologia della "villa veneta", come tale, con denominazione di "villa Dall'Orso", vincolata e censita, in stato manutentivo e conservativo buono, impiantistica non certificata in origine, dotazioni e finiture desuete e non confacenti alle odierne esigenze del mercato utenti, agibile ed abitabile.



ELEMENTI OGGETTIVI DELLA VALUTAZIONE

Il sottoscritto perito, accertato quanto fin qui descritto in loco, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati nonché delle proprie, personali, esperienze e conoscenze, rileva come l'immobile possa soddisfare più esigenze, ma che, nel suo stato attuale, visti i vincoli, l'unica possibile utilizzazione sia rappresentata dal restauro, ritiene pertanto di dover eseguire la stima mediante comparazione con beni simili aventi analoghe caratteristiche.

Ai fini dell'analisi estimativa il segmento di mercato cui appartiene l'oggetto di stima viene definito entro i seguenti parametri: Ville Venete censite e vincolate, da totalmente restaurare, in stato manutentivo e conservativo buono.

I valori reperiti, relativi a trasferimenti recenti di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, non si sono rilevati omogenei, verosimilmente in funzione di vetustà e consistenze diverse, di ristrutturazioni/restauri più o meno accurate da eseguire, ovvero eseguiti in tempi più o meno recenti in zone variamente servite e/o diverso contesto urbano.

La relativa ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare, ha permesso di selezionare due annunci postati nei mesi recenti, riferentesi ad immobili appartenenti a tale segmento di mercato:

Il primo per un immobile di 370 m², sito nel comune di Monastier (TV), zona agricola, posto in vendita per € 249.000, al valore medio marginale di 672 €/m².

Il secondo per un immobile di 1.200 m², sito nel comune di Abano Terme (PD), zona agricola, richiesta di € 700.000, valore medio marginale di 583 €/m².

Non si considerano i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare né lo sconto medio offerto in sede di compravendita, ovvero gap fra il prezzi medi di domanda ed offerta stante la rarità del bene in oggetto.

ESPRESSIONE DEI VALORI

Per quanto sopra il sottoscritto identifica in 675 €/m² il valore marginale medio riferito all'oggetto di stima, ottenuto aumentando del 5% il valore marginale



medio aritmetico al m² rispetto ai comparabili, in quanto, stante la sua collocazione in posizione centrale, potrebbe più facilmente attrarre dei possibili interessati, e quindi in € 445.000 (660 m² x 675 €/m² = € 445.500) il valore di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto.

Oderzo, 04 ottobre 2018

L'esperto stimatore
Geom. Giovanni P ARPINELLO

LOTTO "B"

OMISSIS

12



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS

Oderzo, 04 ottobre 2018

L'esperto stimatore
Geom. Giovanni P ARPINELLO

18

