

studio beniamino zanette architetto

vicolo g. biscaro,3 – treviso – tel 0422 911001 cell 348 7004700 –  
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

## TRIBUNALE DI TREVISO

**Oggetto: Perizia di stima**

**Esecuzione immobiliare n°101/17**

**Promossa da** [REDACTED]

**Intervenuti:** [REDACTED]

### UNICO LOTTO DI VENDITA:

Villa ad uso abitativo, su due piani fuori terra, dotata di parco privato di  
20.332 mq

Via IV novembre-Via Cal di Breda – Carbonera (Treviso)

Giudice dell'esecuzione: Dott. Saran Marco

Giuramento del C.T.U.: 29.03.2019

Udienza di comparizione delle parti: 19.02.2020



## Indice

<b>1.0</b>	<b>Formazione dei lotti</b>	
1.1	Ubicazione ed accessibilità dei beni	p.4
1.2	Identificazione catastale	p.4
1.3	Confini	p.5
1.4	Servitù attive e passive	p.6
1.5	Ditta intestataria e titolo di provenienza	p.6
1.6	Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie	p.6
<b>1.7</b>	<b>Descrizione del compendio pignorato</b>	p.7
<b>1.8</b>	<b>Divisibilità</b>	p.9
<b>2.0</b>	<b>Descrizione generale del lotto</b>	
2.1	Descrizione del fabbricato	p.13
2.2	Descrizione del lotto	p.13
	2.2.1 M.N. 388 sub 3 Abitazione_finiture ed impianti	p.14
	2.2.2 M.N. 388 sub 7 Abitazione_finiture ed impianti	p.15
	2.2.3 Terrazza e portico	p.15
	2.2.4 Parco privato	p.15
<b>2.3</b>	<b>Destinazione urbanistica e conformità</b>	
	2.3.1 Estratto di strumento urbanistico vigente	p.16
	2.3.2 Conformità edilizia	p.16
<b>2.4</b>	<b>Disponibilità dell'immobile</b>	p.17
<b>2.5</b>	<b>Stima del valore e base d'asta</b>	p.17
<b>3.0</b>	<b>Elenco allegati</b>	p.22
<b>4.0</b>	<b>Operazioni peritali</b>	p.23



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 22.03.2019 il Dott. Marco Saran ha nominato lo scrivente arch. Beniamino Zanette, con studio in [REDACTED], esperto per la redazione della perizia di stima ex. Art. 173 bis disp. Att. c.p.c..

L'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito sono stati depositati il giorno 29.03.2019.

La prima udienza per la comparizione delle parti è stata fissata per il giorno 06.10.2019 la seconda udienza per il 19.02.2020

Il sopralluogo è stato effettuato in data 07.08.2019 in presenza del custode.

Le operazioni di stima si sono svolte senza impedimenti e senza ritardi.

Gli immobili oggetto di stima sono:

Villa, su due piani fuori terra, dotata di parco privato di 2006,00 mq, sita in Via IV novembre-Via Cal di Breda – Carbonera (Treviso) con annessi terreni ad uso parco per un'estensione di mq 18.326,00.



## 1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI

### Unico lotto di vendita piena proprietà degli esecutati

Considerate le richieste del Giudice a seguito dell'udienza del 06.11.2019 il compendio pignorato verrà di seguito considerato come unico lotto di vendita:

Villa, composta da due unità immobiliari, ora accorpate, ciascuna su due piani fuori terra, dotata di parco privato di 20.332 mq, sita in via IV novembre-Via Cal di Breda – Carbonera (Treviso).

### 1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Gli immobili si trovano ad un km dal centro della località "Vacil di Breda di Piave", distano circa 3 km dal Comune di Carbonera, 6 km dalle mura del centro di Treviso e 4 km dal casello autostradale "Treviso Nord". Vi si accede da strada privata, posta a Ovest del lotto, collegata a Via IV novembre, arteria provinciale che unisce il centro di Treviso a Candelù per confluire nella provinciale SP57, "Destra Piave". La zona, immersa nel verde, fa da filtro tra l'area agricola e quella industriale della frazione di Vacil di Breda di Piave. L'intorno, di gradevole aspetto, è discretamente fornito di esercizi commerciali e servizi di prima necessità. All'abitazione si accede tramite vialetto privato (insistente sul M.N.634 di proprietà) protetto da cancello metallico ad apertura automatizzata. L'ingresso principale all'unità abitativa si trova sul lato Sud, in corrispondenza del portico.

### 1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Abitazione	AGENZIA DEL TERRITORIO N.C.E.U. Comune di Carbonera (TV)							
	Dati identificativi				Dati Classamento			
	Sezione	Foglio	M.N.	Sub	Cat.	classe	Cons.	rendita
	B	1	388	3	A/2	2	9 vani	€ 859,90
	B	1	388	5	bcnc	area scop.		
	B	1	388	6	bcnc	portico com.		
B	1	388	7	A/2	2	6,5 vani	€ 621,04	
indirizzo: Cal di Breda-Via IV novembre n.151, Carbonera (Treviso)								
Terreni	AGENZIA DEL TERRITORIO C.T. Comune di Carbonera (TV)							
	Foglio	M.N.	Qualità	classe	superficie	reddito		
						dom	agr.	
	6	309	semin-arbor	3	95 are 65 ca	61,44	34,58	
	7	124	semin-arbor	1	16 are 30ca	18,43	8,84	
7	632	semin-arbor	1	07 are 10 ca	8,03	3,85		
7	634	semin-arbor	1	64 are 21 ca	72,59	34,82		



### 1.3. CONFINI

<b>M.N.388 sub 3</b>	
Nord	b.c.n.c. sub 5 corte scoperta (stessa proprietà)
Sud	b.c.n.c. sub 5 corte scoperta (stessa proprietà)
Est	b.c.n.c. sub 6 portico comune-sub. 7 (stessa proprietà)
Ovest	b.c.n.c. sub 5 corte scoperta (stessa proprietà)
<b>M.N.388 sub 5</b>	
Nord	M.N.309 (stessa proprietà)
Sud	M.N.634 (stessa proprietà)
Est	M.N.634 (stessa proprietà)
Ovest	M.N.308-314 (altra proprietà)
<b>M.N.388 sub 6</b>	
Nord	sub 3 unità immobiliare (stessa proprietà)
Sud	b.c.n.c. sub 5 corte scoperta (stessa proprietà)
Est	sub 7 unità immobiliare (stessa proprietà)
Ovest	sub 3 unità immobiliare (stessa proprietà)
<b>M.N.388 sub 7</b>	
Nord	b.c.n.c. sub 5 corte scoperta (stessa proprietà)
Sud	b.c.n.c. sub 5 corte scoperta (stessa proprietà)
Est	b.c.n.c. sub 5 corte scoperta (stessa proprietà)
Ovest	sub 3 unità immobiliare-sub 6 portico comune (stessa proprietà)

<b>M.N.309</b>	
Nord	M.N.106 (altra proprietà)
Sud	M.N. 388 (stessa proprietà) M.N.634 (stessa proprietà)
Est	M.N.124 (stessa proprietà)
Ovest	M.N.308 (altra proprietà)
<b>M.N.124</b>	
Nord	M.N.106 (altra proprietà)
Sud	M.N.634 (stessa proprietà)
Est	M.N.275 (altra proprietà)
Ovest	M.N.309 (stessa proprietà)
<b>M.N.632</b>	
Nord	M.N.634 (stessa proprietà)
Sud	strada
Est	M.N.633 (altra proprietà)
Ovest	M.N.553 (altra proprietà)
<b>M.N.634</b>	
Nord	M.N.309-388 (stessa proprietà)
Sud	M.N.386-455-345-324-553-633(altra proprietà)-632 (stessa proprietà)
Est	M.N. 635 (altra proprietà)
Ovest	M.N. 314 (altra proprietà)



#### 1.4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto di provenienza fa riferimento a "servitù per elettrodotto a favore di Enel distribuzione reg.gen.4720 reg.part.3352 del 04/02/2005", scrittura privata Notaio Stefano Grieb di Mirano del 12/01/2005 rep.n.39374, gravante sul M.N.309.

#### 1.5. DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Proprietà attuale:

Esecutato 1 ed esecutato 2, per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in regime di separazione dei beni, in forza di:

STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2007 Rep.n.141222 Rogante: Manavello Arrigo Sede: Treviso Registrazione: Sede: Compravendita (n. 14938.2/2007).

#### 1.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il certificato notarile fa riferimento a:

##### Trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca volontaria: iscrizione n.26380/7170 del 01/06/2007, per euro 900.000,00 a favore di [REDACTED] e contro esecutati 1 e 2 per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, in virtù di atto Notaio Arrigo Manavello del 17/05/2007 rep.n.141223, mutuo fondiario di euro [REDACTED] ipoteca su intera proprietà dei beni citati in questa perizia;
- 2) Ipoteca Giudiziale: iscrizione n.5545/793 del 04/03/2015, per euro 50.000,00, a favore di [REDACTED] contro esecutato 1 in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del [REDACTED] a garanzia della somma di euro [REDACTED] ipoteca su diritti pari ad 1/2 di proprietà dei beni trattati in questa perizia;
- 3) Ipoteca Giudiziale: iscrizione n.5801/844 del 06/03/2015, a favore di [REDACTED] SPA, contro esecutato 1, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del [REDACTED], a garanzia della somma di euro [REDACTED], ipoteca su diritti pari ad 1/2 di proprietà dei beni trattati in questa perizia;
- 4) Verbale di pignoramento immobili: trascrizione n.6848/4948 del 27/02/2017, nascente da pignoramento [REDACTED] Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] contro esecutati 1 e 2, pignoramento su intera proprietà degli immobili trattati in questa perizia;
- 5) Verbale di pignoramento immobili: trascrizione del 03/07/2019 –



Reg.Part.18043 Reg. Gen.25701 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario  
Repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED]  
S.R.L., contro "esecutato 1", per la quota di ½ del diritto di proprietà,  
gravante sugli immobili trattati in questa perizia.

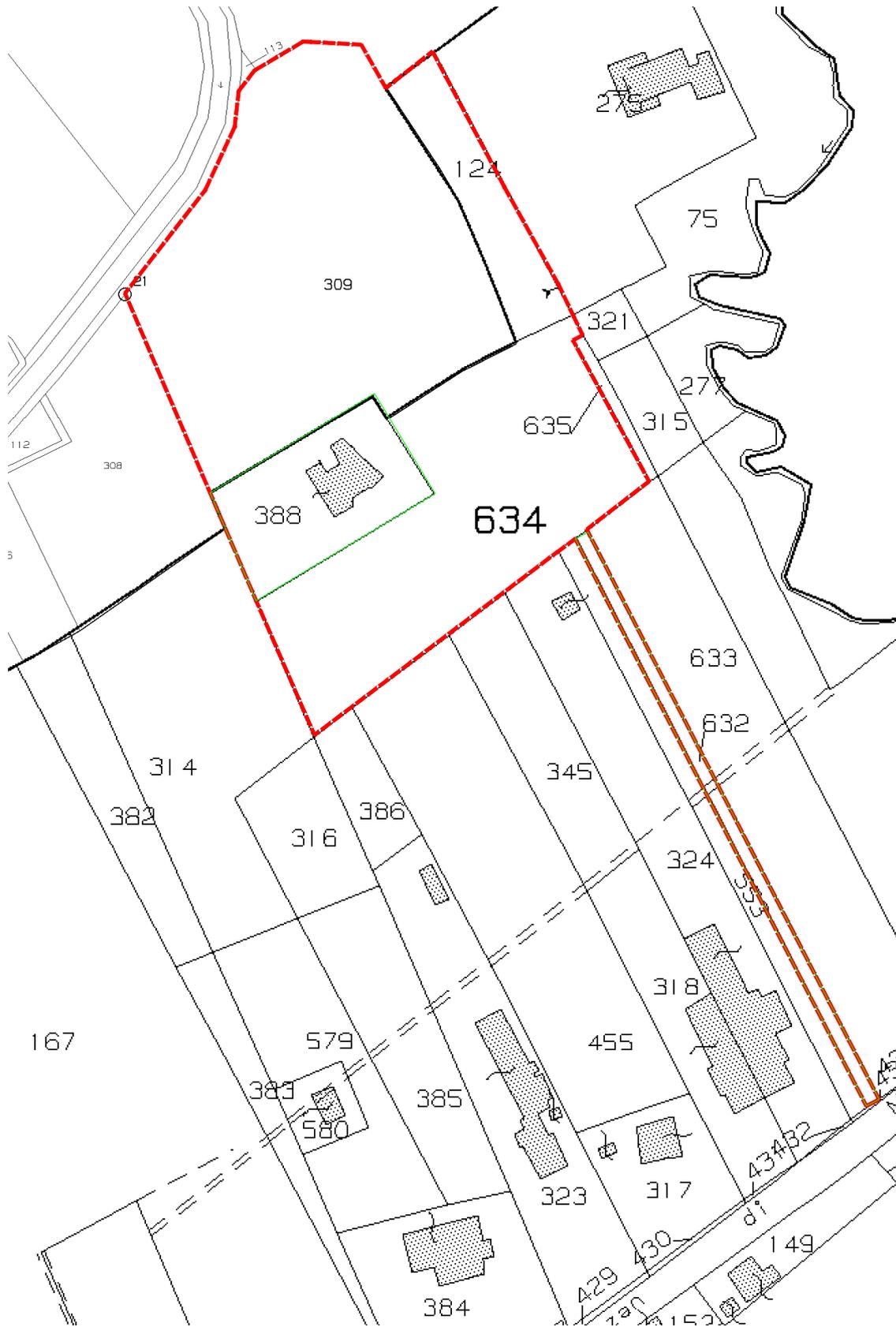
## 1.7. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il compendio pignorato, identificato catastalmente al punto 1.2, è composto da un fabbricato ad uso abitazione, in origine diviso in due unità immobiliari, ora accorpate, immerso in un ampio ed apprezzabile parco, con un'estensione totale di 20.332 mq, caratterizzato da prato all'inglese ed alberature ad alto e medio fusto.



*vista aerofotogrammetrica del compendio pignorato*





Comune di Carbonera\_C.T.- Fogli 6-7 \_estratto di mappa catastale COMPENDIO PIGNORATO



## 1.8. DIVISIBILITA'

Le caratteristiche distributive degli immobili oggetto di stima potrebbero suggerire la suddivisione del compendio in 3 lotti:

- a) Lotto 1 e lotto 2 costituiti dalle due unità immobiliari, ora accorpate, identificate con il MN 388 sub 3 e sub 7, con conseguente divisione della corte scoperta sub.5 di mq 2006, ora bene comune ai sub 3 e 7;
- b) Lotto 3: Terreni, identificati con I Mappali n.n. 309-124-632-634, attualmente ad uso parco, di estensione totale di mq 18.326, ceduti per un eventuale uso agricolo.

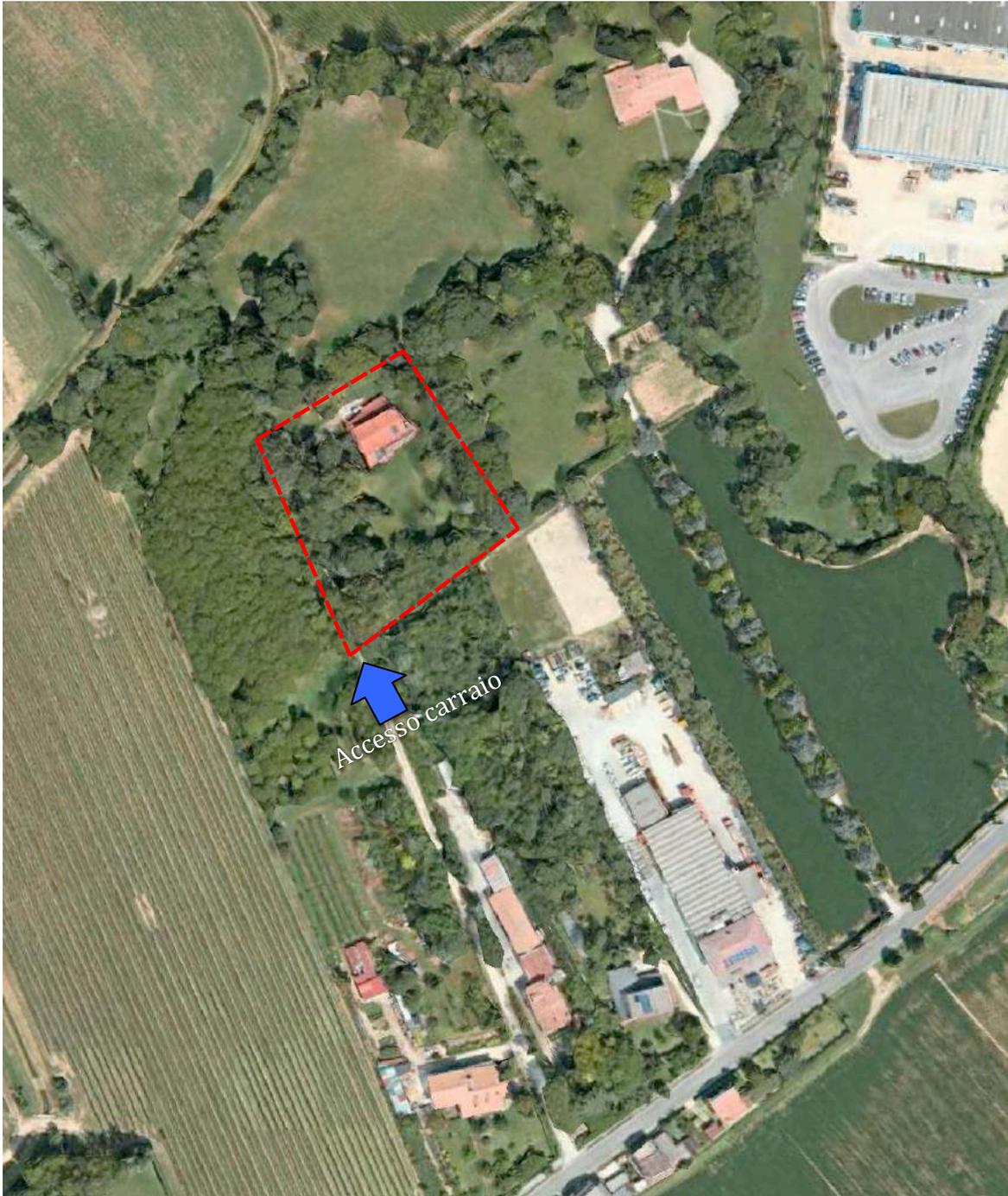
La suddivisione dell'edificio in due unità, così come concepita nel progetto concessionato, risulterebbe di semplice soluzione, e offrirebbe una buona distribuzione degli spazi interni. Tuttavia sorgono forti dubbi in merito alla suddivisione degli spazi comuni, (portico-corte scoperta-terrazza), con principale riferimento a quelli coperti. Inoltre difficoltà presenterebbero gli accessi pedonali alle singole unità abitative. Si riscontra, in aggiunta, la presenza di pareti finestrate contrapposte che inficerebbero sulla privacy degli occupanti. Tale soluzione sarebbe ottimale qualora sussistessero la contemporaneità dell'alienazione delle due unità e la conoscenza reciproca dei due acquirenti, ipotesi questa poco probabile. Tutto ciò costituisce indirizzo a considerare più conveniente la valutazione del fabbricato in oggetto come unico lotto.

I terreni identificati con i mappali n.309-124-632-634, costituiscono, in continuum con la corte scoperta dell'abitazione, identificata con il mn388 sub 5, un vero e proprio parco alberato di pregevole valenza formale ed ambientale, sicuramente valorizzante l'abitazione che circonda. Alienare il compendio pignorato come lotto unico sarebbe stato tuttavia sconsigliato, dal momento che un parco di tali dimensioni richiederebbe una gestione alquanto onerosa, fatto questo che ne penalizzerebbe il valore. La suddivisione potrebbe essere stata così composta:

Ipotizzato lotto 1: Abitazione, M.N. 388 sub 3 e sub 7, dotata di corte scoperta di mq 2006, con l'aggiunta, tramite frazionamento, di porzione del M.N. 634 (lato Ovest) stimata in mq 2.840, in modo da consentire:

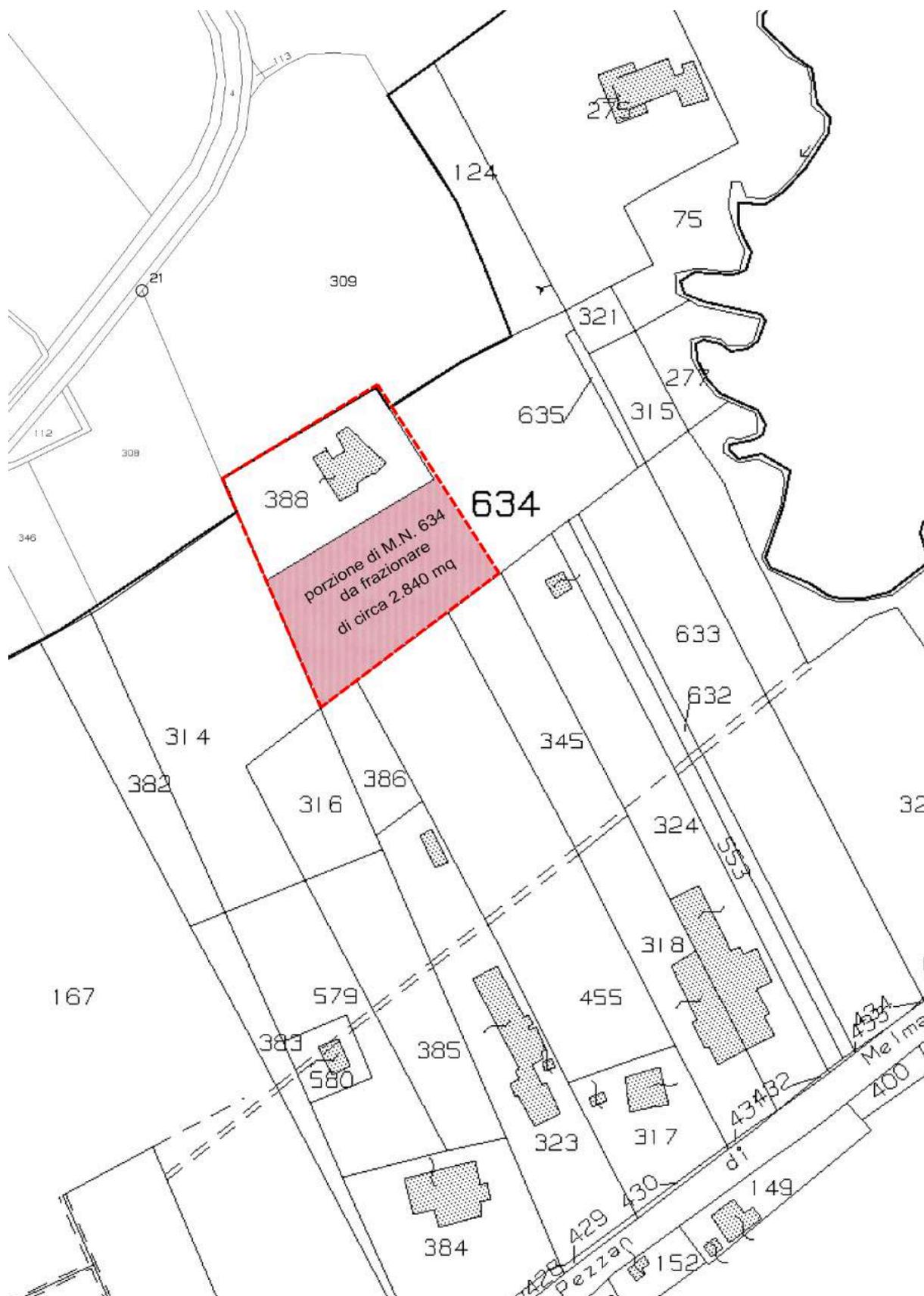
- il diretto mantenimento dell'accesso all'abitazione, ora insistente sul Mapp.634, dalla strada privata;
- Conservazione della parte più pregiata del parco e conseguente valorizzazione del fabbricato.





*vista aerofotogrammetrica dell'ipotizzato LOTTO 1*





Comune di Carbonera\_C.T.- Fogli 6-7\_ estratto di mappa catastale dell'ipotizzato LOTTO 1



Ipotizzato lotto 2 : Terreni identificati con i M.N. 309-124-634(parte)-632, per un totale di mq.15.486. Detti terreni potranno avere accesso diretto a Via IV novembre tramite il M.N. 632 di proprietà.



*vista aerofotogrammetrica dell'ipotizzato LOTTO 2*

A seguito delle richieste del Giudice, post udienza del 06.11.2019, il compendio pignorato verrà considerato come **unico lotto di vendita** con piena proprietà degli esecutati.



## 2.0 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO: Villa, ad uso abitativo, su due piani fuori terra, dotata di parco di circa 20.332 mq, sita in Via IV novembre-Via Cal di Breda – Carbonera (Treviso)

### 2.1. Descrizione del fabbricato

L'edificio, immerso e contornato da un grande parco tenuto a prato inglese ed arricchito da essenze eterogenee a basso e medio fusto, si sviluppa su due piani fuori terra ed è stato costruito alla fine degli anni 70. La struttura, mista in laterizio e cemento armato, appare esternamente in discrete condizioni. La villetta, composta in origine da due unità abitative con ingresso indipendente che condividevano l'uso del parco, del portico comune sul lato Sud e dell'ampia terrazza a piano primo, è stata trasformata (senza alcuna pratica edilizia che lo testimoni), in unica unità immobiliare. Le murature esterne, intonacate, si presentano in discreto stato conservativo. Lungo tutto il perimetro dell'edificio è presente marciapiede pavimentato in cotto, nel quale sono evidenti segni di usura e degrado.

### 2.2. Descrizione del lotto

1. M.N. 388 sub 3 abitazione, sita a piano terra e primo, composta da:  
a piano terra: magazzino-stanza-wc-centrale termica- stanza (ex-cucina)-sala-ingressovano scala ;  
a piano primo: n.2 camere matrimoniali, camera singola, bagno, disimpegno.
2. M.N. 388 sub 7 abitazione, sita a piano terra e primo, composta da:  
a piano terra: ingresso-pranzo-cucina-vano scale, wc e taverna;  
a piano primo: disimpegno, camera matrimoniale, camera singola e bagno.
3. M.N. 388 sub 3-7 Terrazza comune ai sub 3 e 7.
4. M.N. 388 sub 5 corte scoperta comune ai sub 3-6-7, di mq 2006
5. MN 388 sub 6 Portico comune ai sub 3 e 7.
6. MM.NN. 124-309-632-634 Terreni ad uso parco per un'estensione di mq 18.326,00



La superficie commerciale del lotto è indicata nella tabella sottostante.

DIMENSIONI (Tab.1)			
	SUP. ESTERNA LORDA	RAPP. MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
1. Abitazione P.T.	mq. 137,30	1	mq. 137,30
1.1 Magazzino	mq. 20,00	0,50	mq. 10,00
1.2 Abitazione P.1°	mq. 87,00	1	mq. 87,00
2. Abitazione P.T.	mq. 57,60	1	mq. 57,60
2.1 Taverna P.T.	mq. 35,60	0,50	mq. 17,80
2.2 Abitazione P.1°	mq. 54,70	1	mq. 54,70
3. Terrazza	mq. 52,00	0,30	mq. 15,60
4. Corte scoperta	mq. 2006,00	$(468,20 \times 0,1) + (468,20 \times 0,03) + (1.069,60 \times 0,01) =$	mq. 71,56
5. Portico	mq. 24,00	0,40	mq. 9,60
<b>Totale</b>	<b>mq. 2.474,20</b>		<b>mq. 461,16</b>
6. Terreni uso parco			mq. 18.326,00

### 2.2.1. M.N. 388 sub 3 Abitazione finiture ed impianti

Tutti gli ambienti si presentano in discreto stato di conservazione e dotati di finiture di modesta qualità. Pareti e soffitti sono intonacati e finiti a tempera. I pavimenti del piano terra sono rivestiti in gres, fatto salvo per il locale, originariamente adibito a cucina ed ora adibito a stanza, che presenta pavimento in legno. Il bagno presenta pareti e pavimento rivestiti in piastrelle di ceramica ed è dotato di sanitari, compresa doccia idromassaggio in discreto stato conservativo. Nel locale soggiorno è presente un grande camino con base in muratura. Le scale che portano al piano superiore sono realizzate in legno. Al primo piano tutti gli ambienti presentano pavimenti rivestiti in legno, fatto salvo per il bagno che presenta pareti e pavimenti rivestiti in ceramica ed è dotato di sanitari, compresa vasca idromassaggio, in buono stato conservativo. Gli infissi esterni sono in legno naturale e vetrocamera con sistema di oscuramento a battenti. Le porte sono in legno naturale. Tutti gli ambienti sono riscaldati tramite elementi in acciaio.



### 2.2.2. M.N. 388 sub 7 Abitazione finiture ed impianti

Tutti gli ambienti si presentano in discreto stato di conservazione e dotati di finiture di sufficiente-discreta qualità. Pareti e soffitti sono intonacati e finiti a tempera. I pavimenti del piano terra sono rivestiti in legno, l'unico ampio locale adibito a pranzo e soggiorno, è stato recentemente sistemato e presenta finiture di discreta-buona qualità e in buono stato di conservazione. Il bagno presenta pareti e pavimento rivestiti in mosaico di ceramica ed è dotato di sanitari, in discreto stato conservativo. Il locale taverna, dotato di camino in muratura ad angolo, presenta finiture datate e di più scarsa qualità, i pavimenti sono rivestiti in gres, mentre le pareti sono intonacate e finite a buccia d'arancio. Le scale che portano al piano superiore sono realizzate in legno. Al primo piano tutti gli ambienti presentano pavimenti rivestiti in parquet di legno, fatto salvo per il bagno che presenta pareti e pavimenti rivestiti in ceramica ed è dotato di sanitari, in sufficiente stato conservativo. Gli infissi esterni sono in legno naturale e vetrocamera con sistema di oscuramento a battenti. Le porte sono in legno naturale. Tutti gli ambienti sono riscaldati tramite radiatori in acciaio.

Al momento del sopralluogo i locali erano arredati e dotati di corpi illuminanti. Gli impianti di riscaldamento, elettrico appaiono funzionanti ma saranno sicuramente da riammodernare. Scarse le misura atte al contenimento energetico.

### 2.2.3. Terrazza e portico

Le due porzioni di abitazione, sul lato Sud, sono dotate a piano terra di un portico pavimentato in gres e a piano primo di un'ampia terrazza con parapetto dotato di base in muratura e finitura in ferro lavorato. Pregevole la vista sul parco che si gode dalla terrazza. (vd. Foto 39).

### 2.2.4. Parco privato

Trattasi di vero e proprio parco in cui sono alternati prati e zone alberate con essenze arboree eterogenee e d'alto fusto. Il compendio di terreni costituisce un insieme di notevole pregio ambientale.

Si segnala che il M.N.632, porzione di terreno di forma stretta ed allungata, di larghezza circa 4 metri, che presumibilmente avrebbe dovuto costituire l'accesso alla porzione di fabbricato (lato Est) insistente nel M.N.388, e che mette in comunicazione il resto della proprietà direttamente con Via IV novembre, appare attualmente in parte annesso a coltivazione del M.N. 633 (vd. Foto 43-44). Non è stata rilevata alcuna trascrizione a riguardo.



## 2.3. DESTINAZIONE URBANISTICA

### 2.3.1. Estratto di strumento urbanistico vigente

Nel P.I. del Comune di Carbonera (Tav.1.a scala 1:5000), il lotto è indicato all'interno di "matrice caratterizzata da elevata frammentazione fondiaria" (art.84 N.T.O.).

Gli immobili in oggetto sono sottoposti ai seguenti vincoli:

- vincolo idraulico (porzione del mappale 309-124-632-634) (art.38 N.T.O.);
- vincolo paesaggistico su tutta l'area (art.30 N.T.O.);
- zona di rispetto stradale (su porzione del M.N.632)
- zona di rispetto elettrodotto (sul M.N.309) (art.30-40 N.T.O.).

### 2.3.2. Conformità edilizia

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Carbonera si testimoniano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n.155 del 20/11/1973;
- Licenza edilizia (variante) n.243 del 28/12/1974;
- Licenza edilizia (variante) n.6 del 26/01/1976;
- Autorizzazione edilizia n.204 del 21/09/1976 (recinzione);
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n.84 del 24/06/1991;
- P.d.C. in sanatoria n.2-s/2007 del 14/03/2007 (ampliamento per ricavo taverna, cambio d'uso ambienti e variazioni prospettiche).

Nel corso del sopralluogo peritale sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto presente nel progetto concessionato e nelle planimetrie catastali (vd. All.3.3.1):

1. A piano terra:
  - a. E' presente un'apertura in corrispondenza del muro che divide il disimpegno e la taverna (sub.3) che mette in comunicazione diretta i due ambienti tramite una scala dotata di 4 alzate.
  - b. I locali della porzione identificata con il MN 388 sub 7, indicati nelle tavole concessionate come "atrio", "cucina" e "sala" sono in realtà stati riuniti in un unico ambiente, mancano quindi i muri divisorii.

Le difformità sopra elencate ai punti 2.a e 2.b sono da riferirsi esclusivamente a quanto graficizzato nelle tavole concessionate, in quanto la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

2. A piano terra, così come al primo piano, è stato creato un varco nella parete che originariamente divideva la villa in 2 unità abitative distinte. Detta



difformità risulta graficizzata nella planimetria catastale relativa al MN.388 sub 7 (planimetria dichiarazione prot.n.TV0054582 04/03/2011), mentre non risulta segnalata nei grafici autorizzati né nella planimetria catastale riferita al M.N.388 sub.3, rappresentante l'altra unità abitativa. Detta difformità costituisce abuso, in quanto gli interventi coinvolgono parte delle strutture portanti dell'edificio, e dovrà essere sanata tramite pratica edilizia in sanatoria, aggiornamento catastale ed eventuale documento di idoneità statica.;

3. È stato rilevato un manufatto, costituito da tettoia in legno, di superficie di circa 110 mq, all'interno del parco, la cui legittimità non risulta autorizzata da alcuna pratica edilizia presente agli archivi. Detto manufatto, andrà demolito in quanto si trova all'interno di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Delle difformità sopracitate verrà tenuto conto al momento della determinazione del valore di stima.

## **2.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dai proprietari.

### **Oneri di natura condominiale**

Per l'edificio oggetto di questa stima non esiste la costituzione di condominio.

## **2.5 STIMA DEL VALORE E BASE D'ASTA**

Dato il quesito di stima, visto quanto sopra descritto ed analizzata la situazione del mercato immobiliare, lo scrivente ha scelto di adottare come criterio di stima il valore di mercato con procedimento diretto. Il valore dell'immobile è stato ricavato dal prodotto tra il valore medio di mercato e la superficie commerciale.

La superficie commerciale è stata ricavata moltiplicando la superficie esterna lorda per il rapporto mercantile.

Il valore parametrico di mercato è desunto dalla valutazione del mercato immobiliare, da sopralluoghi sul posto, da rilievi, dalla posizione dell'immobile, da ricerche telematiche, dallo stato di conservazione del lotto.

Il valore degli immobili, la cui cifra verosimilmente sarà indicata nella pubblica asta, non può non essere influenzata dall'attuale situazione del mercato immobiliare, compreso da un forte squilibrio tra domanda ed offerta.



## Considerazioni estimative

Il lotto è inserito in una zona di filtro tra area agricola ed area industriale, non lontana dal centro della frazione di Vacil, caratterizzata da un'ottima dotazione di verde e da una sufficiente dotazione di servizi ed esercizi commerciali. Il fabbricato, costruito alla fine degli anni Settanta, si presenta esternamente in discrete condizioni di conservazione. Previsto inizialmente come ospitante due unità immobiliari, ora con modifiche non concessionate, è stato trasformato in un'unica unità abitativa, tramite l'apertura di varchi sia al piano terra che al primo piano. Le finiture interne appaiono in sufficiente stato di conservazione, con l'esclusione dell'ampio locale cucina-pranzo, riammodernato recentemente, il quale si presenta in buono stato conservativo. Le pavimentazioni esterne si presentano in stato di degrado. Gli impianti, seppur funzionanti, saranno sicuramente da sistemare e si segnalano scarse misure atte al risparmio energetico. Sono state rilevate alcune difformità rispetto quanto concessionato e graficizzato nelle planimetrie catastali, saranno quindi necessari un aggiornamento catastale ed una pratica edilizia in sanatoria, unitamente a documento di idoneità statica. E' stata rilevata la presenza di manufatto non autorizzato in area con vincolo paesaggistico, ne sarà quindi necessaria la demolizione. Ciò che valorizza massimamente il lotto è certamente la dotazione di ampio giardino privato, ben tenuto, caratterizzato da prato all'inglese ed alberature di varie essenze ad alto e medio fusto. La consistenza del parco, tuttavia, comporta un forte impegno oneroso dovuto alla sua manutenzione.

### Gli elementi incrementali del valore sono:

- La discreta condizione della struttura;
- La gradevolezza del contorno;
- L'ottima posizione immersa in un parco di raro valore;
- La buona condizione del locale soggiorno-cucina e dei bagni;
- La luminosità e la buona distribuzione degli ambienti.

### Gli elementi detrattivi riguardano:

- La scarsità di misure atte al contenimento energetico;
- La vetustà di alcune finiture e degli impianti;
- La mancanza di garage;
- La gravosa gestione dell'ampio parco;
- La rilevata presenza di difformità e necessità di pratica edilizia, demolizione manufatto non autorizzato ed aggiornamento catastale.



Per quanto riguarda la definizione del valore, alla superficie commerciale del lotto saranno applicati 2 valori unitari:

1. Il primo riferito alla porzione di compendio pignorato identificata al N.C.E.U. del Comune di Carbonera Sez. B Fg.1 M.N. 388 sub 3-5-6-7 (abitazione e corte scoperta esclusiva di 2006 mq). Per il valore unitario che sarà applicato alla superficie commerciale, si riportano di seguito i dati dell’O.M.I.;
2. Il secondo valore unitario sarà riferito alla porzione di compendio pignorato identificata al C.T. del Comune di Carbonera Fgg.6 e 7 M.M.N.N.309-124-632-634 (terreni per un’estensione totale di mq. 18.326,00). Per esso si farà riferimento ai valori agricoli medi anno 2017.

**agenzia entrate** delle Finanze  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1  
Provincia: TREVISO  
Comune: CARBONERA  
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE  
Codice zona: R1  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente:  
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	970	1250	L	3,6	4,9	L
Autorimesse	Normale	550	810	L	2,4	3,2	L
Ville e Villini	Normale	970	1350	L	3,6	5,3	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

1. I dati dell’O.M.I., per la zona identificata con codice R1, qui sopra riportati, si riferiscono ad immobili considerati in stato conservativo “normale” e si aggirano intorno ai 970,00 €/mq e i 1.250,00 €/mq per abitazioni civili e tra i 970,00 €/mq e i 1.350,00 €/mq per ville e villini. Il valore di mercato presunto, visto il generale stato di sufficiente manutenzione dell’immobile sopra descritto, della scarsa qualità delle finiture e delle vetustà di alcuni degli impianti, e della mancanza di misure atte al risparmio energetico, potrebbe aggirarsi attorno agli €/mq 800,00 (ottocento).

Tenuto conto di una percentuale di ribasso dovuto alla vendita forzata pari al 25%, i riferimenti sopracitati portano ad assumere quale valore unitario, che sarà applicato alla superficie commerciale del lotto, riferita all’abitazione identificata al NCEU M.N.388 sub 3-5-6-7 (vd.Tab.1-punti 1-2-3-4-5), €/mq 600,00 (seicento/00).





Data: 25/02/2019  
Ora: 11.25.10

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2017

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n. del*

*n. del*

SEMINATIVO	80000,00			2-(1)I VALORI TABELLARI VANNO DIMINUITI DEL 20% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA COLLINARE(ALTITUDINE COMPRESA TRA I 301 E I 500 METRI S.L.M.) E DIMINUITI DEL 40% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA MONTANA (ALTITUDINE SUPERIORE A 500 METRI S.L.M.) RIFERIMENTO AL PUNTO PIU BASSO DELL APPEZZAMENTO.)				
SEMINATIVO ARBORATO	80000,00			2-(1)I VALORI TABELLARI VANNO DIMINUITI DEL 20% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA COLLINARE(ALTITUDINE COMPRESA TRA I 301 E I 500 METRI S.L.M.) E DIMINUITI DEL 40% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA MONTANA (ALTITUDINE SUPERIORE A 500 METRI S.L.M.) RIFERIMENTO AL PUNTO PIU BASSO DELL APPEZZAMENTO.)				
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	85000,00							

- Per quanto riguarda la porzione, eccedente la corte scoperta (MN 388 sub 5), costituita da parco, identificata al Catasto Terreni con i mappali nn. 309-124-632-634, si prenderà riferimento dal valore agricolo medio della provincia per l'anno 2017. I valori agricoli medi, riferiti all'anno 2017, della Provincia di Treviso per la zona analizzata e per la tipologia di terreno così come identificato al Catasto, indicano la cifra di 8 €/mq (otto/00). Tenuto conto di una percentuale di ribasso, dovuta alla vendita forzata, pari al 12,5 %, i riferimenti sopracitati portano ad assumere quale valore unitario, che sarà applicato alla superficie commerciale del lotto ( vd.Tab.1 punto 6), €/mq 7,00 (sette/00).

Per tanto il valore dell'immobile stimato risulta:

<u>valore immobile:</u>		mq 461,16 x € /mq 800,00 =	€ 368.928,00
<u>valore terreni uso parco</u>		mq 18.326,00 x € /mq 8,00 =	€ 146.608,00
<u>detrazioni</u>	<u>Detrazione vendita forzata</u>	mq 461,16 x € /mq 800,00x 25% =	- € 92.232,00
		mq 18.326,00 x € /mq 8,00 x 12,5%=	- € 18.326,00
	<u>aggiornamento catastale</u>		- € 1.000,00
	<u>pratica edilizia in sanatoria</u>		- € 4.000,00
	<u>idoneità statica</u>		- € 1.800,00
	<u>Demolizione manufatto non autorizzato</u>		- € 4.000,00
		totale	€ 394.178,00
		<b>arrotondato a</b>	<b>€ 394.000,00</b>



**Prezzo base d'asta proposto del lotto in oggetto: € 394.000,00  
(trecentonovantaquattromila/00)**

Tanto riferisce lo scrivente, a completa evasione dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti che saranno ritenuti necessari.

Treviso, 5 febbraio 2019

Il perito Arch. Beniamino Zanette



### **3.0 ELENCO ALLEGATI**

#### **3.1 Agenzia del territorio-Ufficio Provinciale di Treviso, servizi catastali**

Estratto mappa catastale Comune di Carbonera Fg.7 e Fg.6 M.N.309-124-388-634-632  
Elenco sub  
Dimostrazione sub  
Planimetria catastale N.C.E.U. Sez. B Fg. 1 M.N. 388 sub. 3-7  
Visura catastale  
Ispezioni

#### **3.2 Comune di Carbonera Strumenti Urbanistici vigenti**

3.2 a) Aerofotogrammetria  
3.2 b) Estratto di P.I. tav. 1a scala 1:5.000

#### **3.3 Comune di Carbonera Pratiche edilizie relative all'immobile**

3.3 a) Licenza edilizia n.155 del 20/11/1973;  
3.3 b) Licenza edilizia (variante) n.243 del 28/12/1974;  
3.3 c) Licenza edilizia (variante) n.6 del 26/01/1976;  
3.3 d) Autorizzazione edilizia n.204 del 21/09/1976 (recinzione);  
3.3 e) Autorizzazione edilizia in sanatoria n.84 del 24/06/1991;  
3.3 f) P.d.C. in sanatoria n.2-s/2007 del 14/03/2007 (ampliamento per ricavo taverna, cambio d'uso ambienti e variazioni prospettiche);  
3.3.1) Difformità rilevate

#### **3.4 Documentazione**

3.4 a) Atto di compravendita rep.n.141222 Notaio Arrigo Manavello  
3.4 b) Certificato Notarile, Notaio Eliodoro Giordano  
3.4 c) Atto di Pignoramento Immobiliare redatto dall'Avv. Marta Bertorelle  
3.4 d) Trascrizione pignoramento Reg.gen.n.25701 Reg part.n.18043

#### **3.5 Documentazione fotografica**

n. 44

#### **3.6 Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita**



#### 4.0 OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato il sopralluogo per verificare lo stato di fatto degli immobili da analizzare, ha redatto la bozza di perizia ed ha inviato, in data 06.10.2019, una copia via pec alle parti:

martabertorelle@pec.ordineavvocatitreviso.it ("parte procedente")

fabio.agazzi@venezia.pecavvocati.it ("parte convenuta")

aste33@pec.it ("custode")

Il sottoscritto CTU ha, nella comunicazione ricordato che, nel caso vi fossero state osservazioni a riguardo, le parti erano pregate di comunicarle entro 15 giorni dalla data dell'udienza che è stata fissata per il 06.11.2019.

La prima comunicazione ufficiale, che qui di seguito di allega, è pervenuta al sottoscritto in data 10.10.2019 da parte dell'Avv. Bertorelle.



Il sottoscritto CTU ha prontamente risposto via pec con la seguente:



Gentile Avvocato,

in risposta alla pregiatissima Sua, faccio osservare che :

- qualora si annessesse l'intero mappale n. 634 al mappale n.388, i restanti terreni (lotto2), identificati con i mapp.nn.124 e 309, risulterebbero interclusi;
- qualora al mappale n.388, dove insiste l'abitazione, non venisse annessa la porzione indicata in perizia del M.N.634, l'abitazione non avrebbe accesso alla strada privata di connessione alla viabilità principale, risultando essa stessa interclusa.

In entrambe i casi sopradescritti, utili ad evitare il frazionamento, sarebbe possibile istituire una servitù di passaggio, previ comunque realizzazione di recinzione ed atto notarile di trascrizione servitù. Le spese, evitate dal non effettuato frazionamento, deriverebbero allora dalla necessità di creazione della servitù. Pertanto ritengo risulti più conveniente suddividere i lotti così come proposti in perizia.

A disposizione per qualsiasi chiarimento,

porgo cordiali saluti.

Arch. Beniamino Zanette

In data, 24 ottobre 2019, non avendo ricevuto altre osservazioni, il sottoscritto CTU ha provveduto al deposito del materiale prodotto.

In data 7 novembre 2019, a seguito dell'udienza, il Giudice disponeva che il sottoscritto CTU aggiornasse la perizia considerando il compendio pignorato, inizialmente diviso in due lotti di vendita, come lotto unico, predisponendo un termine di 45 giorni per l'invio alle parti e rinviando l'udienza in data 19.02.2020.

In data 13 novembre 2019, il sottoscritto CTU, aggiornata la perizia, ha proceduto con l'invio alle parti del materiale prodotto ricordando che il limite per le osservazioni sarebbe stato di 15 giorni prima della data fissata per l'udienza.

Ad oggi 5 febbraio 2020, non avendo ricevuto alcuna osservazione, il sottoscritto CTU procede con il deposito del materiale prodotto.

