

studio beniamino zanette architetto

vicolo g. biscaro,3 – treviso – tel 0422 582371 cell 348 7004700 –  
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

---

TRIBUNALE DI TREVISO

Oggetto: Perizia di stima

Esecuzione immobiliare n°72/14

Promossa da: BAROLO PIERO

Contro: [REDACTED]

UNICO LOTTO DI VENDITA:

USUFRUTTO di Villino su due piani fuori terra, dotato di garage e corte scoperta di mq  
982

Via L. Pastro-Villorba (Treviso)

Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonello Fabbro

Giuramento del C.T.U.: 22.06.2017

Udienza di comparizione delle parti: 20.12.2018



## Indice

---

### 1.0 Formazione dei lotti

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene	p. 4
1.2 Identificazione catastale	p. 4
1.3 Confini del lotto	p. 5
1.4 Servitù attive e passive	p. 4
1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza	p. 5
1.6 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie	p. 5

### 1.7 Descrizione generale del lotto e del fabbricato in cui è inserito

1.7.1 Descrizione del fabbricato	p. 5
1.7.2 Descrizione del lotto	p. 6
1.7.2.1 Abitazioni_finiture ed impianti_	p. 6
1.7.2.2 Garage	p. 7
1.7.2.3 Corte scoperta	p. 7

### 1.8 Destinazione urbanistica e conformità

1.8.1 Estratto di strumento urbanistico vigente	p. 7
1.8.2 Conformità edilizia	p. 7

### 1.9 Disponibilità dell'immobile

p. 8

### 1.10 Divisibilità

p. 8

### 1.11 Stima del valore e base d'asta

p. 8

### 2.0 Elenco allegati

p. 11



## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO**

Con provvedimento del 24.04.2017 il Dott. Antonello Fabbro ha nominato lo scrivente arch. Beniamino Zanette, con studio in vicolo G. Biscaro n. 3, Treviso, esperto per la redazione della perizia di stima ex. Art. 173 bis disp. Att. c.p.c..

Il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito sono avvenuti il giorno 22.06.2017 innanzi al G.E. dott. Antonello Fabbro.

L'udienza per la comparizione delle parti è stata fissata per il giorno 20.12.2017.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 18.10.2017.

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

L'immobile oggetto di stima è una villetta, su due piani fuori terra, dotata di garage e corte esclusiva di mq 982, sita in Via L. Pastro, Villorba (Treviso).



## **1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI**

### **Unico lotto di vendita pieno usufrutto dell'esecutato**

Immobile costituito da villetta su due piani fuori terra, dotata di garage e corte esclusiva di 982 mq.

### **1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

L'immobile si trova nel Comune di Villorba in Via Pastro, nella frazione di Fontane, in una zona caratterizzata da un tessuto edificato fitto ma a bassa densità abitativa. La frazione è ottimamente servita da servizi di prima necessità, esercizi commerciali e scuole.

All'immobile si accede da un'appendice di strette dimensioni di Via Pastro, arteria comunale che collega il Borgo di Fontane alla SS13. L'ingresso pedonale e carraio avvengono tramite cancelli metallici ad apertura automatizzata.

### **1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Comune di Villorba-N.C.E.U. Sez. B Fg.6

- a) **M.N.2285 sub.2** Via Pastro, piano T-1, **cat. A/7, Cl.2, vani 10 RC € 1.110,38 (abitazione) ;**
- b) **M.N.2285 sub.3,** Via Pastro, piano T, **cat. C/6 Cl.2, mq 30 RC € 55,78 (garage) ;**
- c) **M.N. 2285 sub.1,** Via Pastro, b.c.n.c. comune ai sub 2 e 3 ( area scoperta di mq 982)

### **1.3. CONFINI DEL LOTTO**

<b>M.N.2285 sub 1</b>	Nord	M.N.133-2263 (altra proprietà)
	Sud	M.N. 325 (altra proprietà)
	Est	M.N. 321-2262-106 (altra proprietà)
	Ovest	M.N. 341-339-100-2194-2195 (altra proprietà)
<b>M.N.2285 sub 2</b>	Nord	M.N.2285 sub 1 (corte scoperta) sub 3 (garage) ( stessa proprietà)
	Sud	M.N. 325 (altra proprietà)
	Est	M.N.2285 sub 1 (corte scoperta) ( stessa proprietà)
	Ovest	M.N.2285 sub 1 (corte scoperta) ( stessa proprietà)
<b>M.N.2285 sub 3</b>	Nord	M.N.2285 sub 1 (corte scoperta) ( stessa proprietà)
	Sud	M.N. 2285 sub 2 (stessa proprietà)
	Est	M.N.2285 sub 1 (corte scoperta) ( stessa proprietà)
	Ovest	M.N. 2285 sub 2 (stessa proprietà)



## **1.4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Nel contesto dell'atto di donazione, si fa riferimento alla servitù di passaggio per soli pedoni costituita con atto del 8/9/1954 rep.n. 9980 Notaio Manavello, trascritto a Treviso il 5/10/1954 ai nn. 10177/9394.

## **1.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Proprietà attuale:

██████████, ██████████ per la quota 1/1 di usufrutto;  
PASSARELLA CHIARA, nata a Treviso il 03/07/1976 C.F. PSSCHR76L43L407O per la quota 1/1 di nuda proprietà, in forza di:  
Atto di donazione rep. n. 149594 del 25/03/2005 a firma del Notaio Giovanni Battista dall'Armi.

## **1.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE**

La documentazione ipocatastale fa riferimento a:

### **Trascrizioni pregiudizievoli:**

- Verbale pignoramento immobili: trascritto a Treviso il 3 febbraio 2014 rep. n. 9101 a favore del Sig. Barolo Piero e contro il ██████████ per la quota di 1/1 di usufrutto sugli immobili oggetto di questa stima. Richiedente Avv. Dario Caldato.

## **1.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

### **1.7.1. Descrizione del fabbricato**

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato ad uso residenziale, che si sviluppa su due piani fuori terra, dotato di una corte esclusiva di 982 mq e di un garage. Il fabbricato, costruito nella prima metà degli anni settanta, si presenta esternamente in sufficienti condizioni di conservazione. Le finiture sono datate e non di elevata qualità. La struttura presenta murature dello spessore di 26 cm, probabilmente in bimattoni. L'edificio è stato poi oggetto di ampliamento nel 1976 ed ha subito diverse variazioni fino al 2007.



## **1.7.2. Descrizione del lotto**

1. MN 2285 sub 2 \_abitazione, sita ai piani terra e primo composta da :

A piano terra:

- Ingresso, atrio, vano scale, soggiorno, cucina, lavanderia, locale tecnico, tettoia.

A piano primo:

- Atrio, studio, bagno, n.3 camere matrimoniali, camera singola, n. 2 terrazze.

2. MN 2285 sub 3 \_garage

3. MN 2285 sub 1\_Corte scoperta;

La superficie commerciale del lotto è indicata nella tabella sottostante.

<b>DIMENSIONI (Tab.1)</b>			
	SUP. ESTERNA LORDA	RAPP. MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
1. Abitazione PT	mq. 130,38	1	mq. 130,38
1.1. Tettoia	mq. 42,55	0,2	mq. 8,51
1.2 Abitazione P1	mq. 133,87	1	mq. 133,87
1.3 Terrazze	mq. 7,70	0,3	mq. 2,31
2. Garage	mq. 30,00	0,5	mq. 15,00
3. Corte scoperta	mq. 982,00	(344,38 x0.10)+ (334,38x0,03)+ (293,24x0,01)	mq. 47,40
<b>Totale</b>	<b>mq. 1.326,50</b>		<b>mq. 337,47</b>

### **1.7.2.1 Abitazione finiture ed impianti**

All'interno gli ambienti si presentano in scarso stato di conservazione, con mediocri elementi di finitura ed impianti sicuramente da sistemare. I locali presentano tutti pareti e soffitti intonacati e finiti a tempera. I pavimenti del piano terra sono in marmo, al piano superiore l'atrio presenta pavimento in cotto mentre le altre stanze sono dotate di pavimento rivestito in moquette. Il bagno presenta pavimento e pareti in ceramica ed è dotato di sanitari datati ma in discreto stato di conservazione.

Le porte di tutti i locali sono in legno, gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera. L'impianto di riscaldamento è prodotto da caldaia a gas, tutti gli ambienti sono riscaldati



tramite elementi radianti in acciaio o alluminio. Gli impianti idrico, elettrico e sanitario appaiono funzionanti ma saranno sicuramente da sistemare. Al momento del sopralluogo i locali erano arredati e dotati di elementi illuminanti.

### **1.7.2.2 Garage**

L'abitazione è dotata di garage, attualmente usato come sala da lavoro. I pavimenti sono rivestiti in cotto e le pareti sono intonacate e finite a tempera. Al momento del sopralluogo il locale era arredato e dotato di elementi illuminanti.

### **1.7.2.3 Corte scoperta**

Il fabbricato è dotato di una corte scoperta dell'estensione di mq 982 che si sviluppa principalmente nella direzione Nord-Sud. La parte Sud e porzione della parte Est sono pavimentate. Le parti Nord ed Ovest sono coperte da manto erboso.

## **1.8. DESTINAZIONE URBANISTICA -CONFORMITA'**

### **1.8.1. Estratto di strumento urbanistico vigente**

Nel P.I. del Comune di Villorba (scala 1:2.000) (vd. allegato 2.2.b), il fabbricato in cui è inserito il lotto in questione è indicato all'interno della ZTO B.182 "zona residenziale di completamento totalmente edificata" (art. 23 N.T.O.) , con  $I_f=1,2$  mc/mq.

Nel Piano di assetto del territorio di Istrana (Tav.4.1 scala 1:10.000) (vd.all.2.2c), il lotto è inserito all'interno dell'ambito territoriale omogeneo ATO7 "Fontane-Chiesa Vecchia" (art.54 N.T.A.), in una "area di urbanizzazione consolidata residenziale" (art.33 N.T.A.).

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun vincolo

### **1.8.2. Conformità edilizia**

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

- Concessione in sanatoria n. 9 del 07/03/2007 prot. Gen. N. 37514 prat. N. 15250 "Realizzazione di tettoia in ampliamento a residenza, chiusura portico e modifiche interne";
- Concessione gratuita per opere edilizie: prot. N. 10668 del 26/01/1979 " Sistemazioni interne del fabbricato di proprietà";
- Autorizzazione per costruzioni edilizie: prot. Gen. 4858 prat. n. 268/73 "Costruzione di un fabbricato urbano";
  - Abitabilità n. 3741 del 08/06/1976.



Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate irregolarità per quanto attiene l'edificio, ma addossato ad esso, sul lato Nord, è presente un manufatto in lamiera di discreta estensione per il quale non sono presenti pratiche edilizie agli atti.

## **1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'usufruttuario.

### **Oneri di natura condominiale**

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

## **1.10 DIVISIBILITA'**

Le caratteristiche distributive dell'immobile oggetto di stima non consentono la possibilità di suddividere in più lotti la proprietà.

## **1.11 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. A detto valore è stata poi applicata la percentuale di riferimento, in base all'età dell'usufruttuario, indicata nella tabella aggiornata dal Ministero delle Finanze, per quantificare il prezzo di vendita del bene oggetto di questa stima.

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 dell'immobile, 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**

L'edificio, edificato a metà degli anni Settanta, è inserito nel centro della frazione di Fontane, zona con buona dotazione di servizi, in posizione defilata rispetto alla viabilità principale. Il fabbricato si presenta esternamente in sufficienti condizioni di conservazione con una buona dotazione di verde e spazi carrabili pavimentati, ma le finiture, l'aspetto generale degli



ambienti e la struttura abbisognano di consistenti interventi di manutenzione straordinaria. Data la destinazione urbanistica dell'immobile, essendo indicato nelle Norme Tecniche operative dello strumento urbanistico vigente, un  $I_f$  (indice fondiario) pari a 1,2 mc/mq, si evince che esiste la possibilità di ampliare il fabbricato esistente per una quantità di circa 400 mc.

Gli elementi incrementali del valore sono:

- La buona dotazione di servizi della zona;
- La tranquillità della posizione;
- La dotazione di ampio giardino;
- La possibilità di ampliare il volume esistente di circa 400 mc.

Gli elementi detrattivi riguardano:

- La bassa qualità delle finiture e degli impianti;
- La vetustà delle strutture;
- La presenza di un manufatto non autorizzato.

I riferimenti sopracitati portano ad assumere quale valore unitario, che sarà applicato alla superficie commerciale del lotto ( vd.Tab.1), €/mq 500 (cinquecento/00).

Per tanto il valore dell'immobile stimato risulta:

valore immobile:		mq 337,47 x €/mq 500,00 =	€ 168.735,00
Detrazioni:	demolizione manufatto esterno		- € 8.000,00
		totale	€ 160.735,00
			<b>Arrotondato a € 160.000,00</b>

Trattandosi di usufrutto, il valore del lotto sarà calcolato utilizzando la tabella coefficienti di Usufrutto e Nuda proprietà, redatti periodicamente dal Ministero delle Finanze, basati sulle aspettative di vita statistica in Italia e sul tasso di interesse legale in vigore.

Si indicherà come coefficiente da applicare al valore della piena proprietà dell'immobile il 30%.

valore immobile:	(età usufruttuario)	Coeff. Moltiplicatore (76-78)	VALORE USUFRUTTO
€ 160.000	(76)	30%	€ 48.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 48.000,00</b>



studio beniamino zanette architetto

vicolo g.biscaro,3 – treviso – tel 0422 582371 cell 348 7004700 –  
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

Il prezzo a base d'asta s'intende compreso della detrazione derivata dalla vendita forzata.

**Prezzo base d'asta del lotto in oggetto: € 48.000,00 (quarantottomila/00)**

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

Treviso, 4 dicembre 2017

Il perito Arch. Beniamino Zanette



## **2.0 ELENCO ALLEGATI**

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

Estratto di mappa catastale Comune di Villorba Fg.16 M.N.2285  
Elenco sub M.N. 2285  
Dimostrazione sub M.N. 2285  
Planimetrie catastali N.C.E.U. Comune di Villorba Sez. B Fg.6 mapp. N. 2285 sub.2-3  
Visura catastale

### **2.2 Comune di Villorba Strumenti Urbanistici vigenti**

2.2 a) Aerofotogrammetria  
2.2 b) Estratto di P.I. scala 1:2.000  
2.2 c) Estratto di P.A.T. tav. 4.1 scala 1:10.000

### **2.3 Comune di Villorba Pratiche edilizie relative all'immobile**

- Concessione in sanatoria n. 9 del 07/03/2007 prot. Gen. N. 37514 prat. N. 15250  
Realizzazione di tettoia in ampliamento a residenza, chiusura portico e modifiche interne”;
- Concessione gratuita per opere edilizie: prot. N. 10668 del 26/01/1979 “  
Sistemazioni interne del fabbricato di proprietà”;
- Autorizzazione per costruzioni edilizie: prot. Gen. 4858 prat.n. 268/73  
“Costruzione di un fabbricato urbano”;
  - Abitabilità n. 3741 del 08/06/1976.

### **2.4 Documentazione notarile**

2.4 a) Atto di donazione rep. n.149594/20322 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi  
2.4 c) Documentazione ipocatastale  
2.4 d) Atto di Pignoramento Immobiliare redatto dall'Avv. Dario Caldato

### **2.5 Documentazione fotografica**

n. 14 foto

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

