

**TRIBUNALE DI TREVISO**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **R.G.E. 4 2 2 / 2 0 2 1**

nell'interesse di:

[REDACTED]

*creditore*

contro:

[REDACTED]

(non costituita)

Giudice dell'Esecuzione:

**Dott. Leonardo BIANCO**

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILIARI**  
- LOTTO UNICO -

COMUNE DI VILLORBA (TV)  
LOCALITA' LANCENIGO  
VIA PIAVE n. 122 interno 3

Esperto Stimatore:

**Arch. Luca LORENZON**

\*\*\* \*\*

**R.G.E. 422 / 2021**      **ARCHITETTO LUCA LORENZON**  
P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420  
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



## INDICE

- Premessa	pag. 02
01 - Formazione di lotti - UNICO LOTTO -	pag. 04
02 - Ubicazione e accessibilità dei beni	pag. 05
03 - Identificazione catastale dei beni	pag. 05
04 - Confini	pag. 08
05 - Servitù attive e passive	pag. 10
06 - Ditta intestataria e titolo di provenienza	pag. 11
07 - Elenco delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie	pag. 13
08 - Descrizione dei beni pignorato e superficie calpestabile	pag. 15
09 - Destinazione urbanistica	pag. 21
10 - Conformità edilizia dei beni	pag. 22
11 - Disponibilità degli immobili	pag. 23
12 - Divisibilità dei beni	pag. 25
13 - Vincoli gravanti sui beni	pag. 25
14 - Stima del più probabile valore di mercato	pag. 27
15 - Stima del valore di vendita forzata	pag. 30
16 - Attestato di Certificazione Energetica	pag. 30
17 - Allegati	pag. 31

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

### - PREMESSE -

**R.G.E. 422 / 2021**      **ARCHITETTO LUCA LORENZON**  
P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420  
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 2/34



A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Clarice DI TULLIO, in data 28 giugno 2022, per la stima dei beni immobili ubicati in Comune di Villorba (TV), in località Lancenigo, il sottoscritto Architetto Luca LORENZON, avente codice fiscale LRN LCU 66C26 L407B, iscritto al n.1223 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso, nonché all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, con studio professionale in Treviso, Piazza Sant'Andrea n.6, ha provveduto a redigere perizia dei beni pignorati, sulla base dei quesiti di cui all'art. 173 - bis disp. att. c.p.c.,.

Precisazioni:

L'identificazione della parte eseguita è allegata alla presente perizia di stima nella scheda denominata soggetti coinvolti. ([allegato 01](#))

Il giorno 28 giugno 2022, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha preso visione della copia dell'atto di pignoramento immobiliare relativo all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 422/2021 e della copia della relazione ventennale, ([allegato 02](#)) redatta in data 18 novembre 2021 dal Dott. Gianluca

**R.G.E. 422 / 2021**      **ARCHITETTO LUCA LORENZON**  
P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420  
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 3/34



Forte Notaio in Treviso (TV), relativa al procedimento emarginato. (allegato 02)

Si precisa che nel Certificato Ventennale (alla seconda riga di pagina 02) viene erroneamente riportato Sub 60 anziché Sub 61.

Altresì, nell'ultima pagina del Certificato Ventennale (prime due righe) vengono erroneamente riportati i dati e la sede legale della parte Esecutrice ( [REDACTED] )

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto Esperto Stimatore, prende atto dei contenuti dell'incarico affidatogli e della documentazione allegata alla procedura per stilare la presente perizia di stima.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

#### 01 - FORMAZIONE DI LOTTI - UNICO -

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare costituiscono UN UNICO LOTTO, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti, ed in particolare con quanto derivante alla [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita stipulato in data 06 settembre 2010, Repertorio n. 68098, Raccolta n. 30716 dal Dottor Francesco Candido Baravelli, Notaio



in Treviso (TV), registrato a Treviso (TV) il giorno 08 settembre 2010 al n. 5623 IT e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) in data 09 settembre 2010 ai n. 32471 Registro Generale e n. 20174 del Registro Particolare. ([allegato 03](#))

\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*

## 02 - UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia consistono in unità immobiliari facente parte del fabbricato denominato "Condominio Magnolia" al "Blocco C" situato nel Comune di Villorba (TV), Località Lancenigo in Via Piave al civico 122, Interno 3.

L'accesso all'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale (appartamento al piano primo), avviene da Via Piave con civico 122, più precisamente dal lato Sud del fabbricato (Blocco C) tramite un vano scale interno comune sprovvisto di ascensore. ([allegato 04](#))

L'accesso alle aree urbane (utilizzate quali aree di sosta) avviene da Via Piave mediante l'attraversamento di aree urbane identificate con il Mappale 275 - Sub 23 e 25, oltre a quella identificata con il Mappale 548 Sub 65. ([allegato 04](#))

\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*

## 03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

R.G.E. 422 / 2021      A R C H I T E T T O   L U C A   L O R E N Z O N  
P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420  
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



In data 09 settembre 2022 il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato le visure presso l'Ufficio del Territorio di Treviso ed ha richiesto l'estratto di mappa ([allegato 05](#)), le visure catastali per soggetto ([allegato 06](#)), l'elenco dei subalterni per il Mappale 275 ([allegato 07](#)), l'elenco dei subalterni per il Mappale 548 ([allegato 08](#)), la planimetria catastale dell'abitazione ([allegato 09](#)) e l'elaborato planimetrico ([allegato 10](#)), tutti dati necessari per l'identificazione catastale delle unità immobiliari in oggetto.

Dall'esame della documentazione estratta risulta che i beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Villorba (TV), Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 548, Sub 53, Via Piave n.122 int. 3, Piano Primo, Categoria A/2, Classe 2°, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 63 m<sup>2</sup> (totale esclusa aree scoperte 62 m<sup>2</sup>), Rendita Catastale € 334,41 (abitazione di tipo civile) - PER LA QUOTA DI 1/1;
- Comune di Villorba (TV), Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 548, Sub 60, Categoria F/1 (area urbana), Consistenza 16 m<sup>2</sup> graffato al Mappale 275, Sub 18, Consistenza 22 m<sup>2</sup> (totale area urbana 38 m<sup>2</sup>) - PER LA QUOTA DI 1/3;



- Comune di Villorba (TV), Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 548, Sub 61, Categoria F/1 (area urbana), Consistenza 23 m<sup>2</sup> graffato al Mappale 275, Sub 19, Consistenza 6 m<sup>2</sup> (totale area urbana 29 m<sup>2</sup>) - PER LA QUOTA DI 1/6;
- Comune di Villorba (TV), Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 548, Sub 62, Categoria F/1 (area urbana), Consistenza 1 m<sup>2</sup> graffato al Mappale 275, Sub 22, Consistenza 124 m<sup>2</sup> (totale area urbana 125 m<sup>2</sup>) - PER LA QUOTA DI 1/10;

Si precisa che dette unità immobiliari hanno diritto alle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c. e dalle Tabelle Millesimale del Regolamento del "Condominio Magnolia", allegato all'atto avente data 24 aprile 2008, Repertorio n. 63942, del Dottor Francesco Candido Baravelli, Notaio in Treviso (TV), trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) in data 30 aprile 2008 ai nn. 16878/10732.

Relativamente all'unità immobiliare censita catastalmente nel Comune di Villorba (TV), Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 548, Sub 53 essa ha diritto al seguente bene comune: Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 548, Sub 50 (vano scale - bene comune ai Subb 51, 52, 53, 54 e 69 non censibile).



In fine agli effetti catastali si precisa che l'area su cui insiste la porzione di fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione fa parte è identificata al Catasto Terreni come segue: del Comune di Villorba (TV) al Foglio 26, con il Mappale 548.

A seguito del sopralluogo avvenuto il giorno 12 gennaio 2023, anche alla presenza del custode designato per I.V.G. di Treviso e Belluno, lo scrivente Esperto Stimatore ha svolto un'attenta ricognizione dei beni oggetto di stima, raffrontandolo con la documentazione reperita in data 09 settembre 2022 presso l'Ufficio del Territorio di Treviso: estratto di mappa ([allegato 05](#)) e planimetrie catastali delle unità immobiliari ([allegato 09](#)).

All'uopo lo scrivente dichiara che non si dovrà provvedere alla regolarizzazione delle planimetrie catastali in quanto le medesime risultano conformi allo stato dei luoghi.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

#### 04 - CONFINI

In riferimento alle sole unità immobiliari oggetto di pignoramento i confini risultano:

- per l'abitazione di tipo civile ubicata al piano

R.G.E. 422 / 2021      A R C H I T E T T O   L U C A   L O R E N Z O N  
P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420  
luca.lorenzon2@archiworldpec.it - architetto.lorenzon@gmail.com



primo di Via Piave n. 122 - Mappale 548, Sub 53: lato nord con muri perimetrali su scoperto, lato est con stesso Mappale vano scale Sub 50 e con altra unità immobiliare di altra ditta con Sub 54, lato sud con muri perimetrali su scoperto ed infine lato ovest con stesso Mappale, altra unità immobiliare di altra ditta con Sub 10, il tutto salvo altri e più precisi;

- area urbana - Mappale n. 548, Sub 60 graffato al Mappale 275, Sub 18: lato nord con stesso Mappale Sub 59 e 61, lato est con stesso Mappale sub 61 e Mappale 275 con Sub 19 lato sud con stesso Mappale Sub 23 infine lato ovest con stesso Mappale Sub 59, il tutto salvo altri e più precisi;
- area urbana - Mappale n. 548, Sub 61 graffato al Mappale 275, Sub 19: lato nord con stesso Mappale Sub 51 e 50 (vano scale), lato est con stesso Mappale sub 57 e Mappale 275 con Sub 20 lato sud con stesso Mappale Sub 60 e 23 infine lato ovest con stesso Mappale Sub 18, 60, 59 e 51, il tutto salvo altri e più precisi;
- area urbana - Mappale n. 548, Sub 62 graffato al Mappale 275, Sub 22: lato nord con stesso Mappale Sub 62 e 68, lato est con Mappale 275 Sub 33 lato sud con Mappale 275 Sub 25 infine lato ovest con



Mappale Sub 25, il tutto salvo altri e più precisi.

\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*

#### **05 - SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

I beni oggetto di pignoramento costituenti un unico lotto, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti ed in particolare con quanto derivante dalla proprietà, così come pervenuti alla parte eseguita con atto di compravendita stipulato in data 06 settembre 2010, Repertorio n. 68098, Raccolta n. 30716 dal Dottor Francesco Candido Baravelli, Notaio in Treviso (TV), registrato a Treviso (TV) il giorno 08 settembre 2010 al n. 5623 IT e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) in data 09 settembre 2010 ai n. 32471 Registro Generale e n. 20174 del Registro Particolare. ([allegato 03](#)) ed in particolare per le seguenti servitù di passaggio:

- di cui all'atto con data 15 aprile 2008, Repertorio 63847, Notaio di Treviso (TV) Francesco Candido Baravelli, registrato e trascritto a Treviso in data 18 aprile 2008 ai nn. 15188/9746;
- di cui all'atto con data 12 marzo 2003, Repertorio 128254, Notaio di Villorba (TV) Pasquale Santomauro, registrato e trascritto a Treviso in



data 26 marzo 2003 ai nn. 12180/8453;

- di cui all'atto con data 14 giugno 1960, Repertorio 9131 Notaio di Treviso (TV) Spinelli, registrato e trascritto a Treviso in data 23 giugno 1960 ai nn. 8611/7933.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

#### **06 - DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

In data 04 settembre 2022 il sottoscritto Esperto Stimatore, effettuava richiesta all'Archivio Notarile di Treviso (TV) dell'atto di compravendita delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Tale richiesta veniva evasa il giorno 01 settembre 2022 e dall'atto di compravendita stipulato in data 06 settembre 2010, Repertorio n. 68098, Raccolta n. 30716 dal Dottor Francesco Candido Baravelli, Notaio in Treviso (TV), registrato a Treviso (TV) il giorno 08 settembre 2010 al n. 5623 IT e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) in data 09 settembre 2010 ai n. 32471 Registro Generale e n. 20174 del Registro Particolare ([allegato 03](#)), si evince che la XXXXXXXXXX acquistava:

- PER LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' l'unità immobiliare censita al Catasto Urbano nel Comune di Villorba (TV), Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 548, Sub 53, Via Piave n.122 int. 3, Piano Primo,

**R.G.E. 422 / 2021**      **ARCHITETTO LUCA LORENZON**  
P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420  
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



Categoria A/2, Classe 2°, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 63 m<sup>2</sup> (totale esclusa aree scoperte 62 m<sup>2</sup>), Rendita Catastale € 334,41 (abitazione di tipo civile);

- PER LA QUOTA DI 1/3 l'unità immobiliare censita al Catasto Urbano nel Comune di Villorba (TV), Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 548, Sub 60, Categoria F/1 (area urbana), Consistenza 16 m<sup>2</sup> graffato al Mappale 275, Sub 18, Consistenza 22 m<sup>2</sup> (totale area urbana 38 m<sup>2</sup>);
- PER LA QUOTA DI 1/6 l'unità immobiliare censita al Catasto Urbano nel Comune di Villorba (TV), Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 548, Sub 61, Categoria F/1 (area urbana), Consistenza 23 m<sup>2</sup> graffato al Mappale 275, Sub 19, Consistenza 6 m<sup>2</sup> (totale area urbana 29 m<sup>2</sup>);
- PER LA QUOTA DI 1/10 l'unità immobiliare censita al Catasto Urbano nel Comune di Villorba (TV), Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 548, Sub 62, Categoria F/1 (area urbana), Consistenza 1 m<sup>2</sup> graffato al Mappale 275, Sub 22, Consistenza 124 m<sup>2</sup> (totale area urbana 125 m<sup>2</sup>) - PER LA QUOTA DI 1/10.

Si precisa che dette unità immobiliari hanno diritto alle parti comuni del fabbricato a cui appartengono



ai sensi dell'art 1117 c.c. e del Regolamento di Condominio.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

## 07 - ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

### IPOTECARIE

Da un'ispezione ordinaria effettuata in data 24 gennaio 2023, a carico della [REDACTED], è emerso che successivamente alla data del 18 novembre 2021, giorno in cui è stata redatta la relazione ventennale, (allegato 02) relativa agli immobili di cui al procedimento in oggetto, non risultano ulteriori formalità contro il soggetto pignorato.

Dalla documentazione ipotecaria agli atti e dall'ispezione ordinaria effettuata dallo scrivente, presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso), emerge che alla data del 24 gennaio 2023 esistono a carico della [REDACTED], per le unità immobiliari di cui giusta identificazione catastale come segue: Comune di Villorba (TV), Sezione C - Foglio 7° - Mappale n. 548 - Sub 53, Mappale n. 548 - Sub 60, Mappale 275- Sub 18, Mappale n. 548 - Sub 61, Mappale 275 - Sub 19, Mappale n. 548 - Sub 62 e Mappale 275 - Sub 22, le seguenti formalità contro:

R.G.E. 422 / 2021      ARCHITETTO LUCA LORENZON  
P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420  
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 13/34



TRASCRIZIONI:

A carico della [REDACTED]: (allegato 11)

▪ Trascrizione contro del 25 ottobre 2021 - Registro Particolare 29583 Registro Generale 42822.

Verbale di pignoramento immobiliare del 05 ottobre 2021 Repertorio n. 4972, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, a favore della [REDACTED]

[REDACTED], riguardante i seguenti beni:

- per la piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Comune di Villorba (TV), in Via Piave n. 122, individuate catastalmente come segue: Comune di Villorba (TV), Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 548, Sub 53 (abitazione di tipo civile);
- per la quota di 1/3 l'unità immobiliare censita al Catasto Urbano nel Comune di Villorba (TV), Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 548, Sub 60 (area urbana), graffato al Mappale 275, Sub 18;
- per la quota di 1/6 l'unità immobiliare censita al Catasto Urbano nel Comune di Villorba (TV), Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 548, Sub 61 (area urbana), graffato al Mappale 275, Sub 19
- per la quota di 1/10 l'unità immobiliare censita al Catasto Urbano Comune di Villorba (TV), Sezione C,



Foglio 7°, Mappale n. 548, Sub 62, (area urbana),  
graffato al Mappale 275, Sub 22.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**08 - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E  
SUPERFICIE CALPESTABILE.**

Lo scrivente Esperto Stimatore, previo accordo con il custode nominato dall'Ill.mo Signor Giudice, fissava sopralluogo per il giorno 12 gennaio 2023 ad ore 9,30 circa.

In sede di sopralluogo, nel luogo, giorno e ora concordati, lo scrivente, alla presenza del custode designato per I.V.G. di Treviso e Belluno e del

[REDACTED]  
[REDACTED]), effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobiliari oggetto di stima eseguendo nel frattempo un rilievo planimetrico ([allegato 12](#)) e un rilievo fotografico. ([allegato 13](#))

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI:

I beni oggetto della presente perizia consistono in tre unità immobiliari facente parte di un fabbricato denominato "Condominio Magnolia" , "Blocco C" situato nel Comune di Villorba (TV), Località Lancenigo in Via Piave al civico 122, Interno 3, piano primo per l'appartamento e, per la quota parte di tre aree urbane (rispettivamente per la quota di 1/3 del



Mappale n. 548, Sub 60, graffato al Mappale 275, Sub 18, per la quota di 1/10 del Mappale n. 548, Sub 62 graffato al Mappale 275, Sub 22 e per la quota di 1/6 del Mappale n. 548, Sub 61 graffato al Mappale 275, Sub 19) utilizzati i primi due come posti auto scoperti e l'ultimo come camminamento.

Si precisa che dette unità immobiliari hanno diritto alle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c. e del Regolamento di Condominio.

Descrizione del Fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di stima - abitazione:

Il Condominio è costituito da un tre corpi di fabbrica edilizi distinti tra loro, la cui gestione amministrativa avviene in modo distinto per ognuno di essi.

Il "Blocco C" avente un unico ingresso è costituito da tre livelli fuori terra, per complessive 5 unità, due al piano terra (una ad uso studio dentistico ed una residenziale), due al piano primo (ad uso residenziale e una al piano secondo (ad uso residenziale).

La zona dove è ubicato l'immobile è a carattere prevalentemente residenziale dotata dei principali servizi di trasporto e nelle immediate vicinanze delle



attività commerciali e dista circa 3,6 km dal centro del Comune di Villorba e circa 8,0 km dal centro storico della Città di Treviso (TV).

Il fabbricato è realizzato con struttura portante mista (calcestruzzo armato e muratura portante) con i solai in latero-cemento.

Le pareti perimetrali esterne sono colorate nel tono del rosa, con eccezione del volume di ampliamento successivo all'epoca di realizzazione del volume originario, che è di colore grigio chiaro.

Le coperture del blocco edilizio è a falde inclinate, le scossaline sono in alluminio.

I davanzali e le soglie sono in marmo.

Il sistema di oscuramento delle finestre avviene con balconi in legno di colore marrone chiaro.

Il fabbricato condominiale, nel suo complesso, presenta buone condizioni conservative e manutentive.

Descrizione dell'unità immobiliare (area urbana) ad uso posto auto scoperto - Mappale n. 548, Sub 60, graffato al Mappale 275, Sub 18 -:

Per quanto concerne l'area urbana, essa ha una superficie totale di 38 m<sup>2</sup>, è adibita a n. 3 posti auto scoperti e il parcheggio centrale è stato assegnato ad uso della [REDACTED] (pari ad 1/3 della superficie complessiva).



Descrizione dell'unità immobiliare (area urbana) ad uso posto auto scoperto - Mappale n. 548, Sub 62, graffato al Mappale 275, Sub 22 -:

Per quanto concerne l'area urbana, essa ha una superficie totale di 125 m<sup>2</sup>, è adibita a n. 10 posti auto scoperti e il parcheggio contraddistinto dal numero 8 (terzultimo da sinistra verso destra traguardando dalla corsia di manovra) è stato assegnato ad uso della [REDACTED] (pari ad 1/10 della superficie complessiva).

Descrizione dell'unità immobiliare (area urbana) ad uso posto camminamento - Mappale n. 548, Sub 61 graffato al Mappale 275, Sub 19 -:

Per quanto concerne l'area urbana, essa ha una superficie totale di 29 m<sup>2</sup>, è adibita a camminamento ed è di proprietà per la quota di 1/6 della [REDACTED].

Descrizione dell'unità immobiliare a destinazione d'uso abitazione - Mappale 548 Sub 53 -:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento (censito catastalmente come abitazione di tipo civile) ubicato al piano primo.

L'ingresso all'appartamento, avviene dal vano scala condominiale, sprovvisto di ascensore ed ha al suo



interno la seguente distribuzione: un locale adibito a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un locale adibito a camera matrimoniale, un secondo locale dal quale si accede ad una terrazza e un bagno.

L'altezza interna netta dell'appartamento è costante, pari a 2,70 metri lineari.

La porta d'ingresso è del tipo blindata mentre le porte interne sono in legno, del tipo tamburato di colore marrone.

Le pareti interne sono intonacate al civile con finitura in pittura di colore bianco.

I serramenti esterni (finestre e porte finestre) sono del tipo in legno ad ante con vetrocamera, il sistema di oscuramento delle finestre avviene con balconi di colore marrone chiaro.

I pavimenti dell'appartamento, ad eccezione del bagno, sono rivestiti con piastrelle di ceramica quadrate delle dimensioni di 33 x 33 cm, posate ortogonalmente rispetto alle pareti, nella tonalità chiara.

Il pavimento del bagno è in piastrelle di ceramica di formato quadrato, delle dimensioni di 20 x 20 cm, posate ortogonalmente alle pareti, nella tonalità del colore ocra.



Le pareti del bagno, per l'altezza di circa 2,20 ml, sono rivestite con piastrelle di ceramica di formato quadrato, delle dimensioni di 20 x 20 cm.

Il bagno, comprende la seguente dotazione, il lavandino, il bidet, il water e la vasca da bagno, tutti con rubinetteria per l'adduzione di acqua calda e fredda.

Per quanto concerne la dotazione degli impianti della parte abitativa, essi comprendono: l'impianto elettrico sotto traccia, l'impianto idrico sanitario, l'impianto citofonico, l'impianto fognario, l'impianto televisivo, l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo a radiatori posti a parete, così come autonoma è anche la produzione di acqua calda sanitaria ed infine l'impianto del gas metano di rete per il piano cottura alimentare.

La conservazione e la manutenzione del bene oggetto della presente perizia adibita ad abitazione, sono buone.

#### SUPERFICIE CALPESTABILE:

Lo scrivente Esperto Stimatore, a seguito rilievo dei luoghi riassume di seguito per ogni singolo locale la destinazione, l'altezza e la superficie calpestabile.



<b>Locale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Superficie calpestabile</b>
ABITAZIONE (Mappale 548 Sub 53) - Piano Primo		
Soggiorno Pranzo	2,70 m	20,60 m <sup>2</sup>
Disimpegno	2,70 m	2,30 m <sup>2</sup>
Camera	2,70 m	15,45 m <sup>2</sup>
Camera/Guardaroba	2,70 m	8,70 m <sup>2</sup>
Terrazza	----	2,00 m <sup>2</sup>
Bagno	2,70 m	4,20 m <sup>2</sup>
Superficie calpestabile abitazione		<b>53,25 m<sup>2</sup></b>

Il tutto come meglio raffigurato nelle rappresentazioni grafica di rilievo planimetrico eseguita dal sottoscritto Esperto Stimatore e allegata alla presente. ([allegato 12](#))

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

#### **09 - DESTINAZIONE URBANISTICA**

In data 20 dicembre 2022 il sottoscritto effettuava l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba (TV), per l'individuazione della Zona Urbanistica ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento e prendeva visione dello Strumento Urbanistico del Comune, più precisamente della Tavola n. 2.1 - Zone Significative (San Sisto e Lancenigo) e



delle Norme Tecniche Operative.

Le unità oggetto della presente ricadono in Zona Territoriale Omogenea "B" Zona residenziale - Totalmente Edificata - art. 23 delle Norme Tecniche Operative.

Si precisa oltremodo che sul bene oggetto di pignoramento immobiliare non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

#### **10 - CONFORMITA' EDILIZIA**

In data 09 settembre 2022 il sottoscritto effettuava richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba (TV) per prendere visione della pratica edilizia e dell'agibilità relativa ai beni oggetto di pignoramento e per richiedere copia dei documenti assentiti.

Tale richiesta veniva evasa in data 20 dicembre 2022 e dall'esame della predetta documentazione tecnica risulta che l'immobile oggetto della presente perizia di stima è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Signor Sindaco del Comune di Villorba (TV) e precisamente:

- Permesso di Costruire n. 63 del 20/05/2005 - prot. n. 15721 - pratica n. 13899 avente ad oggetto

**R.G.E. 422 / 2021**      **ARCHITETTO LUCA LORENZON**  
P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420  
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



"Ristrutturazione di fabbricato residenziale per ricavo di n. 6 alloggi", rilasciata alla [REDACTED] (TV); (allegato 14)

- Inizio Lavori del 25/10/2005 - prot. 32240;
- D.I.A. n. 4910 del 08/02/2007 - Variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire n. 63 del 20/05/2005 - pratica n. 13899; (allegato 15)
- Richiesta di Certificato di Agibilità, protocollata il 04.12.2007 con protocollo n. 39925 del 05.12.2007; (allegato 16)
- Richiesta Integrazione alla Domanda di Agibilità - del 14/01/2008 con prot. 1223;
- Deposito Integrazione con data 25/01/2008 - prot. n. 3042. (allegato 17)

Il sottoscritto ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., relativamente alla verifica tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato di progetto legittimato, dichiara che non si dovrà provvedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi in quanto risultano conformi all'ultimo stato di fatto legittimato.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

## 11 - DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

R.G.E. 422 / 2021      A R C H I T E T T O   L U C A   L O R E N Z O N  
P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420  
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



In data 24 gennaio 2023 il sottoscritto Esperto Stimatore, effettuava richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso di verificare la sussistenza di contratti d'uso / locazione / comodato sugli immobile soggetto della presente procedura esecutiva (protocollo in ingresso n.25061-26444 del 07-08/02/2023).

Tale richiesta veniva evasa il giorno 17 febbraio 2023 e dagli esiti della ricerca nel registro (locazioni/affitti/comodati) a nome della [REDACTED] [REDACTED] per i dati catastali (Comune di Villorba Sez.C - Fg.7 - Map. 548 -sub 53) si evince che non vi siano contratti in essere, *(il contratto stipulato in data 28/10/2002 e registrato il 27/11/006, con decorrenza dal 01/11/2002 al 31/10/2008 oggetto di proroga fino al 31/10/2020 è stato risolto in data 18/01/2021, data antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare del 25/10/2021)*. (allegato 21)

Altresì alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 12 gennaio 2023, il [REDACTED] [REDACTED] dichiarava che le unità immobiliari, oggetto della presente Esecuzione, vengono utilizzate occasionalmente da personale alle dipendenze della [REDACTED]. (allegato 01)



\*\*\*\* \* \* \* \* \*

## 12 - DIVISIBILITA' DEI BENI

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO sono pignorati per intero. Pertanto non si pone la questione della loro divisibilità in natura.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

## 13. VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

### VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

I beni oggetto della presente perizia consistenti in unità immobiliari facente parte del fabbricato denominato "Condominio Magnolia - Blocco C" - situato nel Comune di Villorba (TV), Località Lancenigo in Via Piave al civico 122, Interno 3, piano primo per l'appartamento e, per la quota parte di tre aree urbane (rispettivamente per la quota di 1/3 del Mappale n. 548, Sub 60, graffato al Mappale 275, Sub 18, per la quota di 1/10 del Mappale n. 548, Sub 62 graffato al Mappale 275, Sub 22 e per la quota di 1/6 del Mappale n. 548, Sub 61 graffato al Mappale 275, Sub 19) utilizzati i primi due beni come posti auto scoperti e l'ultimo come camminamento.

Dalle Tabella Millesimale del regolamento condominiale "Condominio Magnolia - Blocco C" si evince che l'incidenza in quota millesimale delle unità oggetto della presente esecuzione è la

**R.G.E. 422 / 2021**      **ARCHITETTO LUCA LORENZON**  
P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420  
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 25/34



seguinte: ([allegato 18](#))

- Tabella Proprietà: Millesimi pari a 166,6600/1000;
- Tabella Ordinaria: Millesimi pari a 62,2720/1000.

Assunte utili informazioni dallo [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

si evince, che le spese condominiali inerenti le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare, la [REDACTED] ha maturato un debito nei confronti del "Condominio Magnolia" pari a: (*vedesi Prospetto riassuntivo spese condominiali trasmesso dall'amministratore del Condominio - [allegato 19](#)*)

Anni precedenti fino al 31.08.2021 da Rendiconto Consuntivo Condominiale

€ - 2.831,44

Consuntivo Anno di esercizio dal 01.09.2021 al 31.08.2022

€ - 2.064,68

anni precedenti € - 2.064,68

versamenti € + 3.524,03

totale conguaglio € - 1.372,09

Preventivo Anno di esercizio dal 01.09.2021 al 31.08.2022

€ - 457,50

**R.G.E. 422 / 2021**

**ARCHITETTO LUCA LORENZON**

P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420

luca.lorenzon2@archiworldpec.it - architetto.lorenzon@gmail.com

pag. 26/34



A conclusione la [REDACTED] ha maturato un debito nei confronti del "Condominio Magnolia - Blocco C", per le spese condominiali non pagate nell'ultimo anno e per l'anno in corso pari a € 1.829,59 (così ottenuti € 1.372,09 + € 457,50 = € 1.829,59).

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

#### **14 - STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Per la stima dei beni immobiliari di cui al LOTTO UNICO, si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica comparativa, in quanto il più rispondente per l'ottenimento del valore di mercato.

Si sono quindi ricercati i più probabili valori di mercato immobiliari simili ai beni oggetto di stima sia per caratteristiche sia per tipologia.

Sono state altresì considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro collocazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive, della consistenza, della vetustà, dello stato manutentivo nonché della qualità delle finiture.

Ai fini della determinazione del valore di stima, si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in genere e



della numerosa offerta d'immobili avente tipologia simile a quelli in oggetto.

Si è inoltre considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

All'unità oggetto della presente, si è ritenuto idoneo applicare alla superficie calcolata al lordo delle murature interne ed esterne i coefficienti di omogeneizzazione (Cf.), in modo da trasformare le superfici lorde in superfici commerciali/convenzionali.

Il tutto come meglio raffigurato nella rappresentazione grafica di rilievo planimetrico eseguita dall'Esperto Stimatore allegata alla presente. ([allegato 20](#))

<b>Descrizione</b>	<b>Superfici e Lorda</b>	<b>Cf.</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
ABITAZIONE (Mappale 548 - Sub 53) - Piano Primo			
Locali principali	62,20 m <sup>2</sup>	1,00	62,20 m <sup>2</sup>
Locali accessori - Terrazza	2,60 m <sup>2</sup>	0,30	0,80 m <sup>2</sup>
AREA URBANA (Mappale 548 - Sub 60 graffato al Mappale 275 Sub 18)			
Posto auto scoperto			



1/3 di 38,00 m <sup>2</sup>	12,66 m <sup>2</sup>	0,30	3,80 m <sup>2</sup>
AREA URBANA (Mappale 548 - Sub 61 graffato al Mappale 275 Sub 19)			
Camminamento pedonale			
1/6 di 29,00 m <sup>2</sup>	4,83 m <sup>2</sup>	0,20	0,95 m <sup>2</sup>
AREA URBANA (Mappale 548 - Sub 62 graffato al Mappale 275 Sub 22)			
Posto auto scoperto			
1/10 di 125,00 m <sup>2</sup>	12,50 m <sup>2</sup>	0,20	2,50 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale totale			70,25 m <sup>2</sup>

Tutto quanto sopra considerato, il sottoscritto Esperto Stimatore valuta e stima i beni oggetto della presente, attribuendo un valore a metro quadrato di superficie commerciale pari a € 1.100,00, ottenendo il valore dei beni immobiliari, di cui al lotto unico e al netto delle detrazione come segue:

Valore del bene: 70,25 m <sup>2</sup> x € 1.100,00 €/m <sup>2</sup>	€ 77.275,00
Detrarre: Importo spese condominiali da corrispondere	€ 1.372,09
Valore finale dei beni immobili di cui	<b>€ 75.902,91</b>



al LOTTO UNICO	
----------------	--

Valore finale di stima dei beni immobiliari in capo alla [REDACTED] di cui al LOTTO UNICO arrotondato è pari a:

**€ 75.900,00 (settantacinquemila novecento/00)**

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**15 - STIMA DEL VALORE PER LA VENDITA FORZATA**

In considerazione della peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 10% rispetto al valore di mercato stimato:

Valore dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO	€ 75.900,00
Detrarre: del 10 % del valore bene immobiliare per vendita forzata	€ 7.590,00
<b>Valore di vendita forzata</b>	<b>€ 68.310,00</b>

Valore di vendita forzata dei beni immobiliare in capo alla [REDACTED] di cui al LOTTO UNICO arrotondato è pari a:

**€ 68.300,00 (sessantottomila trecento/00)**

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**16 - ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

**R.G.E. 422 / 2021**      **ARCHITETTO LUCA LORENZON**  
P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420  
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



Il sottoscritto a seguito di richiesta accesso atti avvenuta all'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba (TV) il 20 dicembre 2022 e in sede di sopralluogo avvenuto il giorno 12 gennaio 2023, dichiara che per il bene, a destinazione d'uso residenziale, oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestazione di Certificazione Energetica.

Pertanto lo scrivente Esperto Stimatore provvederà, su richiesta, alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, successivamente all'aggiudicazione del bene oggetto della presente.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

#### 17 - ELENCO ALLEGATI

1. Nominativi soggetti coinvolti - [REDACTED];
2. Relazione ventennale, redatta in data 18 novembre 2021 dal Dott. Gianluca Forte Notaio in Treviso (TV);
3. Atto di compravendita stipulato in data 06 settembre 2010, Repertorio n. 68098, Raccolta n. 30716 dal Dottor Francesco Candido Baravelli, Notaio in Treviso (TV);
4. Rappresentazione foto aerea - Comune di Villorba (TV), località Lancenigo in Via Piave, al civico



- numero 122;
5. Estratto di mappa - Catasto Terreni: Comune di Villorba (TV), Foglio 26, Mappale n. 275 e 548;
  6. Visura Catastale per Soggetto - N.C.E.U.: Comune di Villorba (TV), Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 275, Sub 18, 19, 22 e Mappale 548, Sub 53, 60, 61 e 62;
  7. Elenco dei subalterni - N.C.E.U.: Comune di Villorba (TV), Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 275;
  8. Elenco dei subalterni - N.C.E.U.: Comune di Villorba (TV), Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 548;
  9. Planimetria Catastale - N.C.E.U.: Comune di Villorba (TV), Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 548, Sub 53;
  10. Elaborato Planimetrico: N.C.E.U.: Comune di Villorba (TV), Sezione C, Foglio 7°, Mappale n. 548 e 275;
  11. Ispezione Ipotecaria Ordinaria - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a carico della [REDACTED]  
[REDACTED];
  12. Rilevo dell'unità abitativa oggetto della presente esecuzione immobiliare- Architetto Luca



Lorenzon;

13. Rilevo fotografico delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare - Architetto Luca Lorenzon;
14. Permesso di Costruire n. 63 del 20/05/2005 - prot. n. 15721 - pratica n. 13899;
15. D.I.A. n. 4910 del 08/02/2007 - Variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire n. 63 del 20/05/2005 - pratica n. 13899;
16. Richiesta di Certificato di Agibilità, protocollata il 04.12.2007 con protocollo n. 39925 del 05.12.2007;
17. Deposito Integrazione con data 25/01/2008 - prot. n. 3042;
18. Tabelle Millesimali "Condominio Magnolia - Blocco C";
19. Prospetto riassuntivo spese condominiali trasmesso dall'amministratore del "Condominio Magnolia";
20. Rappresentazione grafica con individuazione della superficie commerciale dell'unità residenziale oggetto della presente esecuzione immobiliare - Architetto Luca Lorenzon;
21. Esiti della ricerca atti nel registro (locazioni/affitti/comodati) a nome della [REDACTED]



██████████ per i dati catastali: Comune di  
Villorba Sez.C - Fg.7 - Map. 548 -sub 53;

22. Supporto CD-rom contenente la presente perizia e  
i relativi allegati in formato .pdf e .doc.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

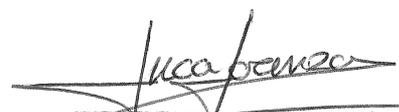
La presente perizia è stata sviluppata attentamente e  
con serena obbiettività al solo scopo di appurare e  
far conoscere la verità all'Ill.mo Sig. Giudice.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Treviso, lì 21 febbraio 2023

L'Esperto Stimatore

Dott. Arch. Luca Lorenzon

  
**ORDINE**  
*degli*  
**ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PESAGGISTI  
CONSERVATORI  
TREVISI**  
**LUCA  
LORENZON**  
**n° 1223**  
sezione A  
settore architettura  
**ARCHITETTO**

**R.G.E. 422 / 2021**      **ARCHITETTO LUCA LORENZON**  
P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420  
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

