

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI  
TREVISO

*Esecuzione immobiliare N. 318/2015 R.G.E. promossa da:*

[REDACTED]

*contro*

[REDACTED]

**G.E.:** Dott. ANTONELLO FABBRO

**Esperto Estimatore:** Arch. LUCIO CHIN

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
E STIMA DEI BENI IMMOBILI

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Es. Imm. 318/2015**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

|  |                |
|--|----------------|
| <i>INDICE</i>  | <i>pag. 2</i>  |
| <i>Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili -</i> | <i>pag. 11</i> |
| <i>Incarico – Quesito</i>  | <i>pag. 11</i> |
| <i>Premessa</i>  | <i>pag. 11</i> |
| <i>Comoda divisibilità degli immobili</i>                          | <i>pag. 12</i> |
| <i>Creditori intervenuti</i>                                       | <i>pag.15</i>  |
| <b>BENI PIGNORATI IN COMUNE DI TREVISO</b>                         |                |
| <b>A PARTE GENERALE RIFERITA AI LOTTI DAL N. 1 AL N.5</b>          | <i>pag. 16</i> |
| <b>A1 AGENZIA DEL TERRITORIO</b>                                   | <i>pag. 16</i> |
| <i>Identificazione catastale comune</i>                            |                |
| <i>Attuale intestazione</i>  |                |
| <b>A2 SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE – UFFICIO</b>            |                |
| <b>PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO</b>                           | <i>pag. 18</i> |
| <i>Titoli di provenienza</i>                                       |                |
| <i>Servitù' e prescrizioni</i>                                     |                |
| <i>Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli</i>                   |                |
| <b>A3 DESCRIZIONE GENERALE</b>                                     | <i>pag. 23</i> |
| <i>Comune di Treviso Complesso Immobiliare Fabbricati "A",</i>     |                |
| <i>"B", "C".</i>   |                |
| <b>A4 ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA</b>                    |                |



|            |  |                |
|------------|--|----------------|
|            | <i>URBANISTICA</i>   | <i>pag.26</i>  |
|            | <i>Destinazione Urbanistica</i>                              |                |
|            | <i>Pratiche edilizie</i>                                     |                |
|            | <i>Provvedimenti amministrativi sanzionatori</i>             |                |
| <b>A5</b>  | <b>CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI</b>              | <i>pag.32</i>  |
|            | <i>Stima del prezzo convenzionato dell'immobile</i>          |                |
|            | <i>Stima del prezzo per la vendita forzata dell'immobile</i> |                |
|            | <b>ALLEGATO COMUNE LOTTI</b>                                 | <i>pag. 36</i> |
|            | <b>ELENCO ALLEGATI PARTE GENERALE COMUNE DI</b>              |                |
|            | <b>TREVISO</b>   | <i>pag. 36</i> |
|            | <b>LOTTO 1 – COMUNE DI TREVISO</b>                           |                |
|            | <b>LOTTO 1 – Particella n. 1280 subb 17-26</b>               | <i>pag. 37</i> |
| <b>1.1</b> | <b>AGENZIA DEL TERRITORIO</b>                                | <i>pag. 37</i> |
|            | <i>Identificazione catastale - precisazioni</i>              |                |
|            | <i>Conformità catastale</i>                                  |                |
|            | <i>Confini</i>   |                |
| <b>1.2</b> | <b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</b>                            | <i>pag. 39</i> |
| <b>1.3</b> | <b>CONTRATTO DI LOCAZIONE</b>                                | <i>pag. 41</i> |
| <b>1.4</b> | <b>SPESE CONDOMINIALI – MOROSITA'</b>                        | <i>pag. 41</i> |
| <b>1.5</b> | <b>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA</b>                 |                |
|            | <b>URBANISTICA</b>   | <i>pag. 41</i> |
|            | <i>Pratiche edilizie</i>                                     |                |
|            | <i>Provvedimenti amministrativi sanzionatori</i>             |                |
|            | <i>Conformità dei fabbricati</i>                             |                |



|   |   |
|---|---|
| <i>Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle spese di<br/>regolarizzazione</i> |   |
| <b>1.6</b>  | <b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b> <span style="float:right">pag 43</span>                |
| <b>1.7</b>  | <b>STIMA DELL'IMMOBILE</b> <span style="float:right">pag.43</span>                      |
| <b>1.8</b>  | <b>DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE</b> <span style="float:right">pag.46</span>              |
|   | <i>Elenco allegati LOTTO 1</i> <span style="float:right">pag.46</span>                  |
|   | <b>LOTTO 2 – COMUNE DI TREVISO</b>  |
|   | <b>LOTTO 2 – Particella n. 1280 sub 33</b> <span style="float:right">pag. 47</span>     |
| <b>2.1</b>  | <b>AGENZIA DEL TERRITORIO</b> <span style="float:right">pag. 47</span>                  |
|   | <i>Identificazione catastale - precisazioni</i>   |
|   | <i>Conformità catastale</i>   |
|   | <i>Confini</i>  |
| <b>2.2</b>  | <b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</b> <span style="float:right">pag. 48</span>              |
| <b>2.3</b>  | <b>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA</b>  |
|   | <b>URBANISTICA</b> <span style="float:right">pag. 51</span>                             |
|   | <i>Pratiche edilizie</i>  |
|   | <i>Provvedimenti amministrativi sanzionatori</i>  |
|   | <i>Conformità dei fabbricati</i>  |
|   | <i>Regolarizzazione delle opere difformi riscontrate</i>                                |
| <b>2.4</b>  | <b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b> <span style="float:right">pag 52</span>                |
| <b>2.5</b>  | <b>STIMA DELL'IMMOBILE</b> <span style="float:right">pag.52</span>                      |
| <b>2.6</b>  | <b>DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE</b> <span style="float:right">pag.57</span>              |
|   | <i>Elenco allegati LOTTO 2</i> <span style="float:right">pag.57</span>                  |
|   | <b>LOTTO 3 – COMUNE DI TREVISO</b>  |
|   | <b>LOTTO 3 – Particella n. 1280 subb 50-51</b> <span style="float:right">pag. 59</span> |



|            |   |                |
|------------|---|----------------|
| <b>3.1</b> | <b>AGENZIA DEL TERRITORIO</b>   | <b>pag. 59</b> |
|            | <i>Identificazione catastale - precisazioni</i>   |                |
|            | <i>Conformità catastale</i>   |                |
|            | <i>Confini</i>  |                |
| <b>3.2</b> | <b>VINCOLO</b>  | <b>pag.61</b>  |
| <b>3.3</b> | <b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</b>   | <b>pag. 61</b> |
| <b>3.4</b> | <b>CONTRATTO DI LOCAZIONE - CONTRATTI</b>   | <b>pag. 65</b> |
| <b>3.5</b> | <b>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA</b>  |                |
|            | <b>URBANISTICA</b>  | <b>pag. 66</b> |
|            | <i>Pratiche edilizie</i>  |                |
|            | <i>Provvedimenti amministrativi sanzionatori</i>  |                |
|            | <i>Conformità dei fabbricati</i>  |                |
|            | <i>Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle spese di<br/>regolarizzazione</i> |                |
| <b>3.6</b> | <b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>  | <b>pag.68</b>  |
| <b>3.7</b> | <b>STIMA DELL'IMMOBILE</b>  | <b>pag.68</b>  |
| <b>3.8</b> | <b>DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE</b>  | <b>pag.72</b>  |
|            | <i>Elenco allegati LOTTO 3</i>  | <b>pag.72</b>  |
|            | <b>LOTTO 4 – COMUNE DI TREVISO</b>  |                |
|            | <b>LOTTO 4 - Particella n. 1280 subb 52-42</b>  | <b>pag.73</b>  |
| <b>4.1</b> | <b>AGENZIA DEL TERRITORIO</b>   | <b>pag.73</b>  |
|            | <i>Identificazione catastale - precisazioni</i>   |                |
|            | <i>Conformità catastale</i>   |                |
|            | <i>Confini</i>  |                |
| <b>4.2</b> | <b>VINCOLO</b>  | <b>pag.75</b>  |



|     |   |        |
|-----|---|--------|
| 4.3 | DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI  | pag.75 |
| 4.4 | CONTRATTO DI LOCAZIONE  | pag.79 |
| 4.5 | ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA<br>URBANISTICA                                  | pag.79 |
|     | Pratiche edilizie   |        |
|     | Provvedimenti amministrativi sanzionatori   |        |
|     | Conformità dei fabbricati   |        |
|     | Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle spese di<br>regolarizzazione |        |
| 4.6 | CERTIFICAZIONE ENERGETICA   | pag.81 |
| 4.7 | STIMA DELL'IMMOBILE   | pag.81 |
| 4.8 | DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE   | pag.84 |
|     | Elenco allegati LOTTO 4   | pag.85 |
|     | <b>LOTTO 5 – COMUNE DI TREVISO</b>  |        |
|     | <b>LOTTO 5 - Particella n. 1280 subb 38-39-37</b>                                     | pag.86 |
| 5.1 | AGENZIA DEL TERRITORIO  | pag.86 |
|     | Identificazione catastale - precisazioni  |        |
|     | Conformità catastale  |        |
|     | Confini   |        |
| 5.2 | VINCOLO   | pag.88 |
| 5.3 | DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI  | pag.88 |
| 5.4 | CONTRATTO DI LOCAZIONE  | pag.91 |
| 5.5 | ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA<br>URBANISTICA                                  | pag.91 |
|     | Pratiche edilizie   |        |



|            |  |                |
|------------|--|----------------|
|            | <i>Provvedimenti amministrativi sanzionatori</i>         |                |
|            | <i>Conformità dei fabbricati</i>                         |                |
| <b>5.6</b> | <b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>                         | <i>pag.92</i>  |
| <b>5.7</b> | <b>STIMA DELL'IMMOBILE</b>                               | <i>pag.92</i>  |
| <b>5.8</b> | <b>DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE</b>                       | <i>pag.95</i>  |
|            | <i>Elenco allegati LOTTO 5</i>                           | <i>pag.95</i>  |
|            | <b>BENI PIGNORATI IN COMUNE DI NERVESA DELLA</b>         |                |
|            | <b>BATTAGLIA (TV)</b>                                    |                |
| <b>B</b>   | <b>PARTE GENERALE RIFERITA AI LOTTI DAL N. 6 AL N. 8</b> | <i>pag.96</i>  |
| <b>B1</b>  | <b>AGENZIA DEL TERRITORIO</b>                            | <i>pag.96</i>  |
|            | <i>Identificazione catastale comune</i>                  |                |
|            | <i>Attuale intestazione</i>                              |                |
| <b>B2</b>  | <b>SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE – UFFICIO</b>     |                |
|            | <b>PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO</b>                 | <i>pag.99</i>  |
|            | <i>Titoli di provenienza</i>                             |                |
|            | <i>Servitù e prescrizioni</i>                            |                |
|            | <i>Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli</i>         |                |
| <b>B3</b>  | <b>CARATTERI GENERALI DEL FABBRICATO</b>                 | <i>pag.101</i> |
| <b>B4</b>  | <b>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA</b>                       |                |
|            | <b>URBANISTICA</b>                                       | <i>pag.103</i> |
|            | <i>Destinazione Urbanistica</i>                          |                |
|            | <i>Pratiche edilizie</i>                                 |                |
|            | <i>Provvedimenti amministrativi sanzionatori</i>         |                |



|            |  |                |
|------------|--|----------------|
| <b>B5</b>  | <b>CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI</b>              | <i>pag.105</i> |
|            | <i>Stima del prezzo convenzionato dell'immobile</i>          |                |
|            | <i>Stima del prezzo per la vendita forzata dell'immobile</i> |                |
|            | <b>ALLEGATO COMUNE LOTTI</b>                                 | <i>pag.109</i> |
|            | <b>ELENCO ALLEGATI PARTE GENERALE COMUNE DI</b>              |                |
|            | <b>NERVESA DELLA BATTAGLIA (TV)</b>                          | <i>pag.109</i> |
|            | <b>LOTTO 6 – COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA</b>           |                |
|            | <b>(TV)</b>  |                |
|            | <b>LOTTO 6 - Particella n. 2217 subb 23 graf.24-38</b>       | <i>pag.110</i> |
| <b>6.1</b> | <b>AGENZIA DEL TERRITORIO</b>                                | <i>pag.110</i> |
|            | <i>Identificazione catastale - precisazioni</i>              |                |
|            | <i>Conformità catastale</i>                                  |                |
|            | <i>Confini</i>   |                |
| <b>6.2</b> | <b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</b>                            | <i>pag.111</i> |
| <b>6.3</b> | <b>CONTRATTO DI LOCAZIONE</b>                                | <i>pag.113</i> |
| <b>6.4</b> | <b>SPESE CONDOMINIALI – MOROSITA'</b>                        | <i>pag.114</i> |
| <b>6.5</b> | <b>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA</b>                 |                |
|            | <b>URBANISTICA</b>   | <i>pag.114</i> |
|            | <i>Pratiche edilizie</i>                                     |                |
|            | <i>Provvedimenti amministrativi sanzionatori</i>             |                |
|            | <i>Conformità dei fabbricati</i>                             |                |
| <b>6.6</b> | <b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>                             | <i>pag.114</i> |
| <b>6.7</b> | <b>STIMA DELL'IMMOBILE</b>                                   | <i>pag.114</i> |
| <b>6.8</b> | <b>DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE</b>                           | <i>pag.117</i> |
|            | <i>Elenco allegati LOTTO 6</i>                               | <i>pag.117</i> |





**LOTTO 7 – COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA**

**(TV)**

**LOTTO 7 - Particella n. 2217 subb 26-35-42** pag.119

**7.1 AGENZIA DEL TERRITORIO** pag.119

*Identificazione catastale - precisazioni*

*Conformità catastale*

*Confini*

**7.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI** pag.120

**7.3 CONTRATTO DI LOCAZIONE** pag.122

**7.4 SPESE CONDOMINIALI – MOROSITA'** pag.123

**7.5 ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA**

**URBANISTICA** pag.123

*Pratiche edilizie*

*Provvedimenti amministrativi sanzionatori*

*Conformità dei fabbricati*

**7.6 CERTIFICAZIONE ENERGETICA** pag.123

**7.7 STIMA DELL'IMMOBILE** pag.123

**7.8 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE** pag.126

*Elenco allegati LOTTO 7* pag.126

**LOTTO 8– COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA**

**(TV)**

**LOTTO 8 - Particella n. 2217 subb 27 – 36 - 43** pag.127

**8.1 AGENZIA DEL TERRITORIO** pag.127

*Identificazione catastale - precisazioni*

*Conformità catastale*



|  |  |
|--|--|
| <i>Confini</i>                                   |  |
| 8.2  | <i>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i> pag.128      |
| 8.3  | <i>CONTRATTO DI LOCAZIONE</i> pag.130          |
| 8.4  | <i>SPESE CONDOMINIALI – MOROSITA'</i> pag.132  |
| 8.5  | <i>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA</i>   |
|  | <i>URBANISTICA</i> pag.132                     |
| <i>Pratiche edilizie</i>                         |  |
| <i>Provvedimenti amministrativi sanzionatori</i> |  |
| <i>Conformità dei fabbricati</i>                 |  |
| 8.6  | <i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</i> pag.133       |
| 8.7  | <i>STIMA DELL'IMMOBILE</i> pag.133             |
| 8.8  | <i>DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE</i> pag.135     |
|  | <i>Elenco allegati LOTTO 8</i> pag.136         |
|  | <i>RIEPILOGO VALORI DI STIMA LOTTI</i> pag.137 |
|  | <hr/> <i>OSSERVAZIONI E RISPOSTE</i> pag.138   |
|  | <i>Elenco allegati Osservazioni</i> pag.147    |



*Es.Imm. N° 318/2015 R.G.E.*

*G.E. Antonello Fabbro*

**TRIBUNALE DI TREVISO**

*Esecuzione immobiliare N. 318/2015 R.G.E. promossa da:*

[REDACTED]

[REDACTED]

*contro*

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E**

**STIMA DEI BENI IMMOBILI**

**INCARICO - QUESITO**

Al sottoscritto Arch. **Lucio Chin**, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dal Sig. **G.E. ANTONELLO FABBRO** con decreto in data 14.11.2016 e giuramento in data 22.12.2016, veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione C.p.c.**

**PREMESSA**

Si precisa che, dopo il giuramento dello scrivente:

- in data 30.12.2016, l'avvocato della Cooperativa esecutata ha depositato il ricorso per l'ammissione al concordato preventivo [REDACTED]
- in data 10.01.2017 il G.E. ha sospeso le operazioni peritali;
- in data 07.06.2017 il G.E. ha disposto la prosecuzione delle operazioni



peritali;

- in data 07.09.2017 è stata nuovamente sospesa l'esecuzione in via cautelare;
- in data 20 giugno 2018 il G.E. ha autorizzato la prosecuzione della procedura fissando l'udienza al 07.11.2018.

L'atto di pignoramento del 22.04.2015 chiesto dalla [REDACTED] aveva originariamente colpito beni immobili a ditta [REDACTED]

A seguito dell'istanza di riduzione del pignoramento avanzata [REDACTED] [REDACTED] la trascrizione del pignoramento effettuata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01.07.2015 ai n.ri 17974/12888, ha riportato i soli beni immobili ricadenti nei comuni di Treviso e Nervesa della Battaglia (TV), i soli oggetto della presente esecuzione.

Pertanto, si ribadisce che i **beni di cui ai successivi LOTTI sono siti in Comune di Treviso e in Comune di Nervesa della Battaglia (TV).**

#### **COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *"Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici*



*eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".*

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che **i beni oggetto della presente relazione sono tali da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, LOTTI separati individuati, rispettivamente, nei due comuni dove sono siti.**

**Pertanto si costituiscono, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, n. 8 LOTTI**, così identificati (v. allegato A- Individuazione dei lotti):

### **COMUNE DI TREVISO**

#### **LOTTO 1**

N. 1 appartamento e autorimessa pertinenziale (piano primo e primo sottostrada) sito sul fabbricato residenziale individuato, nel grafico allegato con la lettera "A" (v. allegato A- Individuazione dei lotti).

#### **LOTTO 2**

N. 3 appartamenti, autorimesse pertinenziali e area scoperta (piano terra e primo), finiti al grezzo (cantiere) su fabbricato a schiera residenziale individuato nel grafico allegato con la lettera "B" (v. allegato A- Individuazione dei lotti).

#### **LOTTO 3**

N. 1 appartamento, autorimessa pertinenziale e area scoperta (piano terra e primo), su fabbricato a schiera residenziale individuato nel grafico allegato con la lettera "C2" (v. allegato A- Individuazione dei lotti).



**LOTTO 4**

N. 1 appartamento, autorimessa pertinenziale e area scoperta (piano terra e primo), su fabbricato a schiera residenziale individuato nel grafico allegato con la lettera “C3” (v. allegato A- Individuazione dei lotti).

**LOTTO 5**

N. 1 appartamento, autorimessa pertinenziale e area scoperta (piano terra e primo), su fabbricato a schiera residenziale individuato nel grafico allegato con la lettera “C4” (v. allegato A- Individuazione dei lotti).

**COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA (TV)**

**LOTTO 6**

N. 1 appartamento, autorimessa pertinenziale e corte esclusiva (piano terra e primo sottostrada) sito su fabbricato residenziale (v. allegato A- Individuazione dei lotti).

**LOTTO 7**

N. 1 appartamento, autorimessa pertinenziale e magazzino (piano primo e primo sottostrada) sito su fabbricato residenziale (v. allegato A- Individuazione dei lotti).

**LOTTO 8**

N. 1 appartamento, autorimessa pertinenziale e magazzino (piano primo e primo sottostrada) sito su fabbricato residenziale (v. allegato A- Individuazione dei lotti).

Per le visure catastali relative alle unità immobiliari costituenti i suddetti LOTTI, si rimanda alla descrizione di ogni singolo LOTTO.

**Relativamente ai beni in oggetto, si premetteranno di seguito le parti di relazione comuni a tutte le unità immobiliari appartenenti al singolo**



**Comune sviluppando, successivamente, le parti specifiche di ogni lotto.**

\*\*\*\*\*

**CREDITORI INTERVENUTI**

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, alla data del 25.09.2018, previa consultazione telematica del fascicolo e verifica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre alla procedente [REDACTED] [REDACTED] è intervenuto:

1. con deposito in data 27.07.2016 il **CREDITO TREVIGIANO – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa** in Fanzolo di Vedelago (TV) e con avv. Federica PANTO in Treviso.



**BENI PIGNORATI IN COMUNE DI TREVISO**

**A - PARTE GENERALE RIFERITA AI LOTTI DAL N°1 AL N°5:**

Sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, la società [REDACTED] è piena proprietaria per l'intero di tutte le unità immobiliari pignorate, realizzate nell'area P.E.E.P. – Macrolotto 7.5 – San Giuseppe, site in Treviso in Via Don Giacomo Alberione e oggetto della presente relazione.

**A1 - AGENZIA DEL TERRITORIO**

**A1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE COMUNE**

**CATASTO TERRENI**

Presso il Catasto Terreni l'area sulla quale sono siti i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è così identificata (vedasi estratto di mappa e visura al C.T., all.A1):

Comune di Treviso - Fg. 25 - M.n. 1280 Ente Urbano di ha 0.42.54

**Precisazioni**

Il mappale n. 1280 deriva dai mm. nn. 1250, 1224, 869 e 50 giusto tipo mappale del 22.04.2014 n. 93573 protocollo n. TV0093573 (vedasi estratto di mappa e visura al C.T., all.A1).

**Si individuano quali parti comuni:**

**CATASTO FABBRICATI, Sezione D, Foglio 7**

**M.n. 1280 sub. 1**, B.C.N.C. (area di manovra di mq 340), comune ai subb. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 50, 51, 52, 53, 46, 47 e 48;

**M.n. 1280 sub. 3**, B.C.N.C. (percorso pedonale di mq 85), comune ai subb. 11,





12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 37, 38, 39, 50, 51, 52, 53, 46, 47 e 48;

**M.n. 1280 sub. 4**, B.C.N.C. (area verde di mq 43), comune ai subb. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 35;

**M.n. 1280 sub. 5**, B.C.N.C. (percorso pedonale di mq 43), comune ai subb. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 35;

**M.n. 1280 sub. 6**, B.C.N.C. (rampa e scorrimento autorimesse di mq 498), comune ai subb. 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35;

**M.n. 1280 sub. 7**, B.C.N.C. (androne d'ingresso e corridoio di mq 98, rampe scale di mq 31, vano tecnico e sala macchine di mq 7) comune ai subb. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 35;

**M.n. 1280 sub. 8**, B.C.N.C. (corridoio di mq 15,95), comune ai subb. 28, 29, 30, 31 e 32;

**M.n. 1280 sub. 9**, B.C.N.C. (magazzino condominiale di mq 5,94), comune ai subb. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 35;

**M.n. 1280 sub. 10**, B.C.N.C. (vano tecnico di mq 13,08), comune ai subb. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 35;

**M.n. 1280 sub. 36**, B.C.N.C. (area scoperta di mq 91), comune ai subb. 33, 37, 38, 39, 50, 51, 52, 42, 46, 47 e 48;

**M.n. 1280 sub. 37**, B.C.N.C. (area scoperta di mq 350), comune ai subb. 38 e 39;

**M.n. 1280 sub. 46**, B.C.N.C. (area scoperta di mq 235), comune ai subb. 47 e 48;



**M.n. 1280 sub. 49**, B.C.N.C. (area urbana di mq 197), comune ai subb. 37, 38, 39, 52, 49, 50, 51, 46, 47 e 48.

CONFINI

Presso il Catasto Terreni il M.n. 1280 confina, da nord in senso orario, con i mm.nn. 1282, 1225, 1273, 1272, 1228, 1223 e 1222 (v.all.A1 - Estratto di mappa).

#### **A1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE**

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili eretti sopra l'area identificata al Catasto Terreni come sopra, sono intestati a:

- [REDACTED]  
[REDACTED] titolare della proprietà per la quota di 1000/1000.

\*\*\*\*\*

#### **A2-SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE-UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO**

##### **A2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA**

Alla situazione di titolarità delle unità immobiliari presenti nei fabbricati sopra richiamati, in carico all'esecutata società [REDACTED]

[REDACTED] si è pervenuti in forza di (v. all.A.2 - Atto di cessione in proprietà):

- **Atto di cessione in proprietà in data 22.11.2011**, rep. n° 93130 del Notaio Ada Stiz di Treviso, ivi trascritto in data 25.11.2011 al n. 39781 del Registro Generale e al n. 25761 del Registro Particolare, con Convenzione ai sensi dell'art. 35, comma 11 della L. n. 865/1971 e della L.R. n. 42/1999 e Deliberazione del C.C. n.100/10 del 23.12.2010 per la vendita in piena proprietà

(art.1) alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] del Lotto "B" compreso nel Macrolotto "7.5 San Giuseppe",  
facente parte del 3^ P.P.A. del P.E.E.P., così identificato catastalmente:

COMUNE DI TREVISO

Foglio 25, mappale n. 1250, sem. arb. 1, Ha 00.42.54, RD € 52,73 RA € 24,17.

#### **A2.2 – SERVITU' E PRESCRIZIONI**

Sono presenti le seguenti servitù:

- Servitù di passaggio costituita con atto in data 15.06.2007 rep. n. 12900 protocollo 58484 del Segretario Generale del Comune di Treviso dr. Otello Paraluppi, ivi trascritto il 02.07.2007 ai n.ri Registro Generale 31752 e Registro Particolare 17816, a carico anche del mappale 869 (mappale originario). La Servitù di passaggio deve garantire l'accesso pedonale-carraio ai fondi interclusi catastalmente identificati al Catasto Terreni al Foglio 25 mappali n.ri 64-92-93-136;
  - Vincolo pertinenziale tra autorimesse e alloggi contestualmente agli atti di trasferimento degli alloggi, come stabilito dall'art. 32 del regolamento per la realizzazione del P.E.E.P.
  - Presenza di una linea ENEL interrata (di media tensione) posta lungo il confine nord della porzione di terreno distinta in Catasto Terreni al Foglio 25 mappale 1250.
- Nell'atto di cessione in proprietà sopra richiamato, è prescritto inoltre:
- atto unilaterale d'obbligo prot. n. 3377 del 09.12.2009 in relazione all'impegno di utilizzare fonti energetiche rinnovabili ed al risparmio energetico-idrico e alla qualità dell'abitare;
  - tutte le aree compravendute rimangono vincolate alle destinazioni e modalità



di utilizzazione indicate nella presente convenzione e negli atti anzidetti; in particolare non è consentito utilizzare gli alloggi per usi non abitativi;

- servitù di passaggio e prescrizioni riportate nella TAV. n. 17 quater allegata alla variante art. 34 della L. 865/71 approvata con D.C.C. n. 77 del 28.11.2006 e nella tavola n. 19 allegata alla D.G.C. n. 207 del 10.04.08 di approvazione del Progetto Definitivo/Esecutivo delle Opere di urbanizzazione;

- gli alloggi e le loro pertinenze, comprese le autorimesse e/o posti auto pertinenziali, possono essere alienati solo ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 17 del R.A. P.E.E.P., decorsi 5 (cinque) anni dalla data di acquisto, salvo per gravi e giustificati motivi da valutarsi insindacabilmente dall'Amministrazione Comunale, cui dovranno essere presentate le singole richieste;

### **A2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale Di Treviso - Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili presenti nel Comune di Treviso, oggetto della presente relazione, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate (*documentazione agli atti - visure di aggiornamento al 27.09.2018, allegato A3*);

#### **❖ ISCRIZIONI**

**1) Iscrizione in data 25.11.2011 ai n.ri 39782/8193: Ipoteca volontaria per € 4.560.000,00 di cui capitale € 2.400.000,00;**

**a favore: CREDITO TREVIGIANO-BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Vedelago (TV) - C.F. 00274980267 – per la quota di 1/1 Proprietà;**

**contro:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



[REDACTED] - [REDACTED]  
1/1 della proprietà;

**titolo:** Atto notarile in data 22.11.2011 rep. 93131, Notaio Ada Stiz in Treviso -  
Concessione a garanzia di mutuo;

**beni colpiti:** per la quota 1/1 della proprietà  
Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione D, Foglio 7:

- **particella n. 1280 sub 17** – Cat. A/2, 4,5 vani, via Noalese, piano 1
- **particella n. 1280 sub 26** – Cat. C/6, 25 mq, via Noalese, piano S1
- **particella n. 1280 sub 33** – Terreno, via Noalese, piano T
- **particella n. 1280 sub 38** – Cat. A/2, 7,5 vani, via Noalese, piano T-1
- **particella n. 1280 sub 39** – Cat. . C/6, 19 mq, via Noalese, piano T
- **particella n. 1280 sub 42** – Cat. X, via Noalese
- **particella n. 1280 sub 45** – Cat. X , via Noalese
- **particella n. 1280 sub 41** – Cat. X , via Noalese
- **particella n. 1280 sub 44** – Cat. X , via Noalese.

**Altri beni colpiti:** sì.

❖ **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**1) Trascrizione in data 01.07.2015 ai n.ri 17974/12888:**

**a favore:** società [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota di 1/1 della Proprietà;

**contro:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota di  
1/1 della proprietà;

**titolo:** Atto giudiziario del 18.05.2015 rep. n.4638 Ufficiali Giudiziari del



Tribunale di Treviso, Verbale di pignoramento immobili;

**beni colpiti:** per la quota 1/1 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione D, Foglio 7:

- **particella n. 1280 sub 17** – Cat. A/2, 4,5 vani, via Noalese, piano 1
- **particella n. 1280 sub 26** – Cat. C/6, 25 mq, via Noalese, piano S1
- **particella n. 1280 sub 33** – terreno, via Noalese, piano T
- **particella n. 1280 sub 38** – Cat. A/2, 7,5 vani, via Noalese, piano T-1
- **particella n. 1280 sub 39** – Cat. C/6, 19 mq, via Noalese, piano T
- **particella n. 1280 sub 42** – Cat. X, via Noalese
- **particella n. 1280 sub 45** – Cat. X, via Noalese
- **particella n. 1280 sub 41** – Cat. X, via Noalese
- **particella n. 1280 sub 44** – Cat. X, via Noalese.

**Altri beni colpiti:** si.

**2) Trascrizione in data 24.08.2017 ai n.ri 30026/20875:**

**a favore:** [REDACTED] per la quota di 1/1 della Proprietà;

**contro:** [REDACTED]  
[REDACTED] - per la quota di 1/1 della proprietà;

**titolo:** Domanda giudiziale di arbitrato del 11.08.2017 rep. n.11149 Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Treviso;

**beni colpiti:** per la quota 1/1 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione D, Foglio 7:



- particella n. 1280 sub 52 – Cat. A/2, Cl. 2, vani 7,5
- particella n. 1280 sub 42 – Cat. C/6,

Altri beni colpiti: no.

\*\*\*\*\*

### A3 - DESCRIZIONE GENERALE

COMUNE DI TREVISO – COMPLESSO IMMOBILIARE

#### FABBRICATI “A”, “B”, “C”

Il complesso immobiliare, all’interno del quale trovasi l’insieme delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato realizzato su parte dell’area P.E.E.P. 7.5, in località San Giuseppe, prossima alla strada statale n. 515 “Noalese” e a Via Sant’Agnese. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di un’altra area P.E.E.P. già edificata (macrolotto 7.6), il tutto poco distante dalla zona storica del quartiere di San Giuseppe, con la chiesa e le varie attività economiche, attrezzature e servizi di interesse generale.

Nell’area sono stati costruiti tre corpi di fabbrica per complessivi 17 alloggi, secondo la normativa vigente prevista dal P.E.E.P (v. all. A4 – Doc fot. Generale macrolotto 7.5).

Di questi immobili, il Fabbricato “A” (n. 10 alloggi) e il Fabbricato “C” (n.4 alloggi) sono stati completati, mentre il Fabbricato “B” (n.3 alloggi) è rimasto al grezzo, allo stato di cantiere.

In base alla Convenzione sottoscritta tra il Comune di Treviso e la [REDACTED] tutti i fabbricati dovevano essere realizzati attenendosi a dei requisiti finalizzati a un’edilizia basata sull’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, al risparmio energetico, al risparmio idrico e alla qualità dell’abitare.

In particolare sono stati realizzati:



- un **impianto solare termico** in grado di assicurare la produzione del 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria nell'arco dell'anno;
- **pompe di calore con sonde geotermiche** alimentate da energia elettrica in grado di produrre acqua calda per riscaldamento, acqua refrigerata e acqua calda sanitaria per tutto il periodo dell'anno;
- un **impianto fotovoltaico** dimensionato in modo tale da assicurare il 40% del fabbisogno elettrico annuo degli inquilini. Gli alloggi a schiera dovevano essere dotati di impianti solari indipendenti, con la posa di pannelli in copertura;
- un sistema di recupero delle acque piovane mediante l'installazione di serbatoi interrati nell'area verde comune.

Dei tre fabbricati, il condominio si presenta dotato dell'intera impiantistica prevista.

Ad esclusione del Fabbricato "B", rimasto al grezzo, alle case a schiera del fabbricato "C" è rimasto pendente il completamento dell'impianto fotovoltaico in quanto in copertura non sono stati più posati i pannelli previsti.

Per tutti gli alloggi l'impianto di riscaldamento e raffrescamento è del tipo a pavimento; per il raffrescamento estivo sono stati previsti appositi deumidificatori per mantenere un livello di umidità corretto all'interno degli alloggi.

Per il condominio (Fabbricato "A"), il sistema di climatizzazione è di tipo centralizzato con un sistema di contabilizzazione per le singole unità immobiliari. Nelle parti comuni dello stesso fabbricato sono stati realizzati sistemi passivi (serre solari) mediante la fornitura e posa di vetrata continua nella facciata interna dei vani scala.

Il lotto interessato dalla costruzione dei fabbricati ha una superficie fondiaria di





mq 4.078 con destinazione residenziale, ha forma rettangolare con uno sviluppo sull'asse est-ovest.

Il Fabbricato "A", condominiale, è sviluppato con un piano seminterrato, dove sono allocate le autorimesse, ognuna con accesso dall'esterno, oltre a tre piani fuori terra per le unità residenziali. All'interno di questo fabbricato è presente un'unità residenziale pignorata.

Le case a schiera, tipologia edilizia propria del Fabbricato "B" e del Fabbricato "C", sono poste sui lati est e sud del lotto e hanno tutte l'accesso carraio indipendente oltre al doppio accesso pedonale.

Il complesso si presenta con un disegno architettonico tradizionale, coperture a due falde, integrate da tetto piano e a sbalzo per il complesso condominiale. Le strutture portanti verticali sono realizzate in calcestruzzo armato con solai di piano in latero-cemento. I tamponamenti esterni sono realizzati in laterizio per uno spessore complessivo di cm 38/40 circa. La muratura divisoria impiegata nel distributivo interno è realizzata, prevalentemente, in laterizio.

Le finiture esterne sono costituite da copertura a due falde e piane, grondaie e pluviali in rame, rivestimenti con intonaco civile finito con dipintura per le facciate.

È presente un'ampia area di manovra che consente una facile accessibilità alle singole autorimesse e la sosta con relativi posti auto nelle parti comuni. Le aree scoperte utilizzate per la viabilità meccanica, l'area di manovra e per la sosta, sono finite con manto di asfalto e sono servite da un impianto di illuminazione e luci di emergenza.

I fabbricati si affacciano in parte sulla viabilità interna e in parte lungo i margini del lotto; sono serviti da acquedotto e hanno gli scarichi delle acque reflue



collegate a vasche Imhoff e alla condotta della fognatura comunale.

Limitrofi e confinanti con il lotto dove sono presenti i tre fabbricati vi sono delle aree agricole, un ulteriore lotto edificato dell'area P.E.E.P. e un'edilizia residenziale uni/bifamiliare.

#### PARTI COMUNI

Si individuano quali **parti comuni** dell'intero lotto edificato, le aree di manovra, i percorsi pedonali, aree verdi, area scoperta. Per il Fabbricato "A", condominiale, le rampe di scorrimento per l'accesso ai garage, le rampe di scale, il vano tecnico, la sala macchine, l'androne d'ingresso e corridoio, magazzino.

\*\*\*\*\*

#### **A4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

##### **A4.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Treviso è dotato del **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**, approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 27.05.2015, prot. 59853, ratificato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 200 in data 08.06.2015, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (BUR) n. 66 in data 03.07.2015.

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo n°5 (A.T.O. 5), quali "AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE" disciplinati dall'art. 20.2 delle Norme Tecniche (N.T.). Tali ambiti rappresentano



i contesti territoriali di “completamento” dotati delle principali opere di urbanizzazione all’interno dei quali sono sempre possibili interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti.

Il Consiglio Comunale ha **adottato la VARIANTE GENERALE al PIANO degli INTERVENTI** con deliberazione n°12 del 14.03.2018, ma non è stata ancora approvata. Lo strumento attuativo, pur adottato, prevede per l’area in questione una ZONA OMOGENEA “C” – ZONA DI NUOVA URBANIZZAZIONE”, disciplinata dall’art. 65 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.), con SOTTOZONA “C2.PEEP-Nuova residenza in PEEP” disciplinata dall’art. 68 delle N.T.O.

Le destinazioni d’uso sono quelle stabilite dal piano di zona.

Per le aree P.E.E.P. già interamente realizzate sono ammessi esclusivamente gli interventi di MO, MS, RS, oltre agli interventi di RTE che riguardano singole unità immobiliari o parti di esse, nei termini di validità delle relative convenzioni urbanistiche. Per le rimanenti aree PEEP, non ancora attuate, trovano applicazione i parametri urbanistici di cui al piano di zona succitato.

L’area inoltre rientra tra le zone di Tutela Aeroportuale del Piano di Rischio definita dall’art. 24 punto 14 delle N.T.O.: la parte minore, a nord, è riconosciuta quale “ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE A”, mentre la parte maggiore, a sud, è riconosciuta quale “ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE B”.

Per tutte le Zone di tutela aeroportuale, non sono ammessi:

- a) interventi di nuova edificazione, o i cambi di destinazione d’uso, che prevedano usi di cui all’art. 14, punto 8, lettera c) Ricettiva, d) Commerciale, e) Direzionale, e g) Servizi, comportanti un elevato affollamento di persone;



- b) interventi edilizi di nuova edificazione destinati a edifici scolastici, ed in generale interventi che possano configurarsi quali obiettivi sensibili;
- c) tutte quelle attività che possano creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale, ed in particolare gli impianti di rifornimento e di servizio agli autoveicoli.

Sono fatti salvi gli interventi oggetto di procedimenti avviati, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, prima della data di adozione del P.R.A.

Non essendo ancora approvato il Piano degli Interventi (P.I.), risulta vigente il P.R.G. del Comune di Treviso, approvato con D.G.R. n°2039 del 02.07.2004 che individua l'area, oggetto della presente relazione, quale "ZONA DI NUOVA URBANIZZAZIONE – C2 PEEP NUOVA RESIDENZA IN PEEP", disciplinata dagli artt. 46 e 48 delle N.T.A.. Comprende le parti del territorio destinate all'edilizia economica e popolare. Il P.R.G. recepisce i parametri così come approvati con D.G.R. n. 6966 del 04.12.1989 e D.G.R. n. 1053 del 27.02.1990. Nel caso di discordanze tra i SUA riportati negli elaborati di P.R.G. e quelli riportati nel piano PEEP di cui alle Delibere sopra citate, prevalgono queste ultime.

La destinazione di zona è quella prevista dal piano sopra citato.

Per gli interventi ammessi si rinvia al piano sopra citato.

L'area è anche indicata quale "TERRENO IMPERMEABILE", di cui all'art. 23 – punto 10 bis delle N.T.A. e rientra tra le zone di tutela aeroportuale del Piano di Rischio definita dall'art. 23 punto 14 delle N.T.A.: una parte minore (a nord) è riconosciuta quale "ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE C", mentre una parte maggiore (a sud) è riconosciuta quale "ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE B".



Con riferimento agli immobili per cui si relaziona, si precisa che il Comune di Treviso è dotato di Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 751 dell'11.09.1989 e approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.6966 del 04.12.1989 e n. 1053 del 27.02.1990, successiva variante approvata con deliberazione di Giunta Regionale n.220 del 28.01.1997 e con proroga approvata con delibera di Consiglio Comunale n.91/07 del 15.11.2007.

Con delibera di Consiglio Comunale n.24703 del 09.04.2003 è stato approvato il Regolamento di attuazione del P.E.E.P. Ai sensi dell'art. 31, punto 7. di detto Regolamento, gli alloggi non devono avere superficie utile (S.U.) superiore a mq. 95,00 calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 16, della Legge n.457 del 05.08.1978, e dall'articolo 6 del D.M. LL.PP. 05.08.1994, e devono possedere le caratteristiche tecniche di cui all'articolo 43 della Legge n 457/1978, e modifiche ed integrazioni.

Il cessionario/concessionario può apportare a richiesta degli acquirenti miglorie specifiche all'interno delle singole unità immobiliari il cui valore non potrà comunque eccedere complessivamente il 5% dei prezzi finali di assegnazione di ogni singolo alloggio (punto 10.). Il direttore dei lavori dovrà comunque rilasciare al Comune, prima della consegna delle singole unità immobiliari agli assegnatari, apposita certificazione che attesti le miglorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta degli assegnatari stessi ed il loro valore economico di cui all'art. 19 del Regolamento (punto 11.).

L'art.32 del Regolamento sopra citato, precisa inoltre che i posti auto, così come previsti dal permesso di costruire per l'esecuzione dei fabbricati, nel rispetto delle quantità stabilite dalle norme del P.E.E.P. e dalla vigente normativa in materia



di edilizia residenziale, costituiscono pertinenza delle relative unità abitative e devono essere assegnati dal cessionario/concessionario esclusivamente agli assegnatari degli alloggi realizzandi e non possono essere assegnati separatamente dall'alloggio stesso; obbligo che vale anche per le cessioni successive alla prima assegnazione.

Si riportano in allegato l'estratto della planimetria del P.A.T, del P.I. e del P.R.G vigente e l'estratto delle N.T., N.T.O. e N.T.A. (v. *all.A5 -Estratto PAT-NT, PI-NTA, PRG-NTA*).

#### **A4.2 – PRATICHE EDILIZIE**

Presso l'archivio del Comune di Treviso risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di relazione:

- Ditta [REDACTED], **Permesso di Costruire Spec. n. 18/11/AE del 22.06.2012**, prot. generale 832 del 07.01.2011, per realizzazione di tre edifici residenziali per n. 17 alloggi, nell'ambito del PEEP MACROLOTTO 7.5 San Giuseppe – Lotto B ed autorizzazione per accesso carraio n. 1374N-1375N;
- Ditta [REDACTED] **Permesso di Costruire in variante Spec. n. 2072/12/AE del 07.03.2013**, prot. generale 91240 del 08.11.2012, variante a Permesso di Costruire spec. n. 18/11/AE del 22.6.2012 per modifiche interne (Fabbricato "A") e per parziali modifiche ai Fabbricati "B" e "C" sia nella distribuzione interna che nell'aspetto estetico;
- Ditta [REDACTED], **SCIA Spec. n. 1325/13/AE** protocollo generale 67500 del **13.07.2013**, per variante a Permesso di Costruire Spec. n. 18/11/AE e Spec. n. 2072/12/AE del 07.03.2013, variante di assestamento tramezzature interne;



- Ditta [REDACTED], **autorizzazione allo scarico Prat. 088/ATS/2011** prot. n. 25843/13 in data **30.08.2013**; autorizzazione per Fabbricato “A” di 10 alloggi allo scarico in pubblica fognatura nera recapitante in vasca Imhoff di lottizzazione;
- Ditta [REDACTED] **SCIA Spec. n. 2171/13/AE** protocollo generale 109897 del **12.11.2013** per variante a Permesso di Costruire spec. n. 18/11/AE e spec. n. 2072/12/AE del 07.03.2013, variante assestamento tramezze interne seminterrato Fabbricato “A”;
- Ditta [REDACTED] **SCIA spec. n. 739/14/AE** protocollo generale 48026 del **10.05.2014** per variante a Permesso di Costruire Spec. n. 2072/12/AE del 07.03.2013, variante finale Fabbricato “C”;
- **SCIA spec. n. 48026** del **25.10.2014**, per variante in corso d’opera (modifiche tramezzature interne e modifica foro finestra);
- **SCIA spec. n. 448/16/AE** protocollo generale 21248 del **23.02.2016**, per variante in corso d’opera (modifiche tramezzature interne e modifica foro finestra) e ultimazione lavori.

#### AGIBILITÀ

- **Certificazione di agibilità n. 51/14** in data **25.02.2014**, prot. generale n. 20608 per Fabbricato “A”, n. 5 unità residenziali e n. 6 autorimesse: Catasto Fabbricati sez. D Fg. 7 particella 1280 subb14-16-17-18-20-25-26-29-30-32-35;
- **Certificazione di agibilità n. 180/14** in data **06.08.2014**, prot. generale n. 58002 del 06.06.2014, per porzione di Fabbricato “C”, n. 2 unità residenziali e n. 2 autorimesse, abitazioni C1 e C4: Catasto Fabbricati sez. D Fg. 7 particella 1280 subb 38 e 47, ora **subb 38-39**, e subb. 47-48 - agibilità attestata ai sensi dell’art. 26 comma 4° del DPR 6.6.2001 n. 380;



- **Certificazione di agibilità n. 201/16** in data **27.09.2016**, prot. generale n.87749 del 26.07.2016, per porzione di fabbricato “C”, n. 2 unità residenziali e n. 2 autorimesse, abitazioni **C2 e C3**: Catasto Fabbricati sez. D Fg. 7 particella 1280 **subb 50-51** e subb 40 e 41, con dichiarazione che i subb 40 e 41 sono da intendersi **subb 42 e 52** in seguito alla variazione catastale di giugno 2017-agibilità attestata ai sensi dell’art. 26 comma 4° del DPR 6.6.2001 n. 380. (Allegate planimetrie subb 50, 51 e 52);

Si allega copia della documentazione tecnico-amministrativa (v. *all.A6-Piante autorizzate, licenze di costruzione e agibilità*).

#### **A4.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI**

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

\*\*\*\*\*

#### **A5 - CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

##### **A5.1 - STIMA DEL PREZZO CONVENZIONATO DELL' IMMOBILE**

Sulla base dei criteri indicati all’art. 8 della **Convenzione per la cessione in proprietà delle unità immobiliari realizzate su aree P.E.E.P.**, stipulata in data 22.11.2011, rep. 93130/27548 notaio Ada Stiz in Treviso, trascritta all’Ufficio Provinciale di Treviso-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25.11.2011 ai n.ri 39781/25761, tra il Comune di Treviso e la Cooperativa esecutata, questa ultima *“..si obbliga a cedere gli alloggi e loro pertinenze, realizzandi o realizzati sull’area in proprietà [...omissis...] con le modalità di calcolo della superficie complessiva e di costo medio previsti dal R.A. P.E.E.P.*

*Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell’esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che, a livello complessivo dell’intervento il prezzo medio non potrà*





superare l'importo calcolato con le modalità di cui al comma 1".

Per le unità immobiliari di cui ai LOTTI nn. 1-3-4-5, la Cooperativa esecutata ha definito i prezzi degli alloggi rendicontando al Comune di Treviso, al momento della richiesta delle singole agibilità (2016), il prezzo complessivo e il prezzo di vendita con il quale si accingeva a cedere le singole unità immobiliari insieme alle pertinenze previste. Rilasciando l'agibilità alle singole unità immobiliari, previa verifica dei valori come previsto all'art. 8 della stessa Convenzione, il Comune di Treviso ha legittimato il costo finale degli alloggi.

La superficie complessiva (SC) ai sensi del D.M. 801/1977 è data dalla somma della Superficie Utile (SU) più il 60% della Superficie non residenziale (Snr) secondo la nota formula:  $SC = SU + 60\% Snr$

Considerando che la richiamata Convenzione tra il Comune di Treviso e la [REDACTED] all'art. 9 – Alienabilità, disciplina i trasferimenti in proprietà successivi al primo e, constatato che le singole unità immobiliari per cui si relaziona non sono mai state trasferite in proprietà ai soci, si ritiene che tali beni non ricadano nella fattispecie dell'art. 9, pertanto si prenderanno a riferimento i prezzi di vendita già definiti [REDACTED] [REDACTED] al 2016), rivalutandoli al tasso legale al momento della stima, con la consapevolezza che la distanza temporale è limitata, tale da non apportare variazioni significative a quanto precedentemente calcolato.

Nella tabella depositata al Comune di Treviso in data 26.07.2016 prot. gen. 0087749, il prezzo di vendita riportato è aggiornato secondo quanto previsto dalla Convenzione stipulata tra il Comune di Treviso e [REDACTED] Il coefficiente di sola rivalutazione su base biennale (settembre 2016-settembre 2018) è pari a 1,029%.



\*\*\*\*\*

## **A5.2 - STIMA DEL PREZZO PER LA VENDITA FORZATA DELL' IMMOBILE**

Per la stima dell'immobile nel caso della procedura forzosa, al prezzo convenzionato precedentemente calcolato, occorre apportare dei correttivi riferiti alla "specificità del bene" (tipicità dell'immobile, stato generale, stato di manutenzione e conservazione, finiture, dotazioni impiantistiche,..).

**Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% (immobili normali e/o appetibili) ad un massimo del 10% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).**

Per il caso specifico, trattandosi di unità immobiliari rientranti all'interno di un'area PEEP soggetta a precise determinazioni di legge ai fini della costruzione, dell'assegnazione e delle condizioni di trasferimento degli stessi beni, si ritiene pertinente utilizzare una percentuale pari al 10%.

Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la "**modalità della vendita**", per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l'impiego di una percentuale (**5% - 10% circa**), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l'immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull'immobile. Anche per questa condizione, richiamando le precisazioni sopra riportate per la modalità di vendita, si ritiene



pertinente utilizzare una percentuale pari al 7%.

Per il solo Fabbricato B, costituito da n. 3 unità immobiliari a schiera realizzate al grezzo, stante la condizione di “cantierizzazione” in cui si trova l’immobile, si utilizzerà la percentuale massima pari al 10%;

- le **“condizioni di offerta del mercato”**, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell’immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una **percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10%** (immobili normali e/o appetibili) **e il 30%** (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 20%. Ancora per queste condizioni, richiamando le precisazioni sopra riportate per la modalità di vendita, si ritiene pertinente utilizzare una percentuale pari al 25%.

Per il solo Fabbricato B, costituito da n. 3 unità immobiliari a schiera realizzate al grezzo, stante la condizione di “cantierizzazione” in cui si trova l’immobile, si utilizzerà la percentuale massima pari al 30%;

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. accertamento del valore dell’immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
2. accertamento del valore dell’immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell’offerta (regime di vendita



forzata e non di libero scambio).

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria e/o regolarizzazione, ...) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

\*\*\*\*\*

#### **ALLEGATO COMUNE LOTTI**

*Allegato A – Elaborato grafico per l'individuazione dei Lotti*

#### **ELENCO ALLEGATI PARTE GENERALE COMUNE DI TREVISO**

*Allegato A1 – Estratto di mappa, visura C.T.*

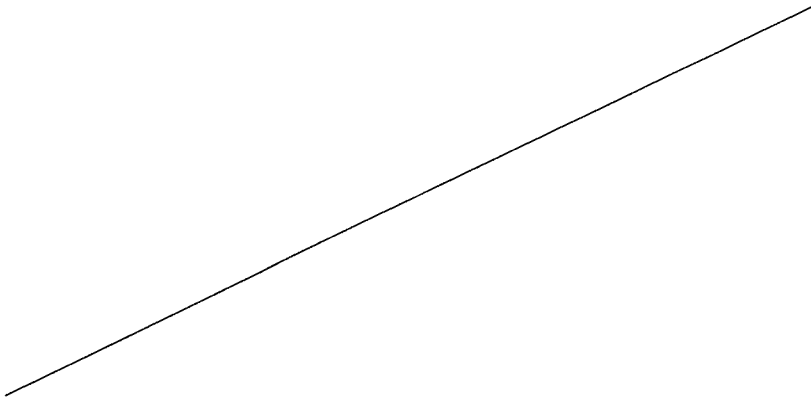
*Allegato A2 – Atto di cessione in proprietà*

*Allegato A3 – Visura C.RR.II. aggiornamento Lotti Comune di Treviso (dal n.1 al n.5)*

*Allegato A4 – Doc. fot. Generale Macrolotto 7.5 PEEP-San Giuseppe Comune di Treviso*

*Allegato A5 – Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O., P.R.G.-N.T.A.*

*Allegato A6 – Piante autorizzate, licenze e agibilità.*



## **LOTTO 1 – COMUNE DI TREVISO**

### **LOTTO 1 - appartamento e autorimessa.**

Trattasi di appartamento al piano primo con autorimessa al piano primo sottostrada.

Per le parti di relazione comune a tutti le unità immobiliari presenti nei fabbricati di cui alla lottizzazione della Cooperativa eseguita si rimanda alla parte generale A) (v. pagg. da 16 a 36).

### **1.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO**

#### **1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile in oggetto è censito come segue:

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Treviso –Sezione Urbana D, Foglio 7 (v.all.1.1-Visura Catasto Fabbricati)

- **particella n. 1280 sub 17** – Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 70, Totale escluse aree scoperte mq 67, Rendita € 418,33 – Via Noalese, piano 1;
- **particella n. 1280 sub 26** – Cat. C/6, Cl. 1, Consistenza mq 25, Sup. Catastale Totale mq 29, Rendita € 54,23 – Via Noalese, piano S1.

#### **PRECISAZIONI CATASTALI**

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da un elaborato planimetrico e da **n. 2 planimetrie** (v. all.1.2 – Elab. planimetrico e planimetrie);

#### **Parti comuni e Quote millesimali**

Il condòmino referente per la gestione condominiale dell'intero complesso immobiliare realizzato, ha riferito che non è stato redatto ancora un regolamento



condominiale completo di tabella millesimali relativo, quantomeno, ai due fabbricati per i quali è stata rilasciata l'agibilità.

Dalla documentazione inoltrata al Comune di Treviso, ai fini del rilascio dell'agibilità, all'unità immobiliare costituente il LOTTO 1, identificata nel condominio quale appartamento "A23" con autorimessa "AS6", è attribuita la ripartizione millesimale relativa al Super condominio di cui è parte. I millesimi dell'immobile in questione risultano i seguenti:

- Appartamento sub 17 piano primo (Individuato quale Unità A23) e dall'autorimessa sub 26, piano primo sottostrada (individuata quale Unità AS6):

*Millesimi Super condominio 37,54.*

Si ribadisce che sono parti comuni del Condominio, nelle proporzioni spettanti a ogni condòmino, quelle previste dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

#### **1.1.2 – CONFORMITÀ CATASTALE**

L'unità immobiliare (1280 sub 17) come rilevata nel sopralluogo in data 25.07.2017 **non risulta conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 16.12.2013. Tali difformità riguardano:

- il diverso posizionamento della porta del bagno;
- la mancata realizzazione di una parete divisoria per il guardaroba in camera.

#### **1.1.3 - CONFINI**

Presso il Catasto Fabbricati (v. *Elaborato planimetrico, all. 1.2*):

**Appartamento** - Il **M.n. 1280 sub 17** confina, da nord in senso orario, con i subb 16, 18 e 7 dello stesso mappale;

**Autorimessa** - Il **M.n. 1280 sub 26** confina, da nord in senso orario, con terrapieno e con i subb 7 e 25 dello stesso mappale.

\*\*\*\*\*



## 1.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per le parti di relazione relativa al fabbricato si rimanda alla parte generale A) (v. pagg. da 16 a 36).

### **Appartamento**

L'appartamento si distribuisce al piano primo, interno A/23 del Fabbricato "A" condominiale; ha una pianta rettangolare ed è composto da ingresso-cucina-soggiorno, corridoio, una camera, un bagno, un ripostiglio, una terrazza con centrale termica (v. all.1.3- Pianta).

Dai rilievi effettuati, la superficie utile dell'appartamento è di mq 55,35, oltre a mq 7,64 di terrazza e mq 1,23 per la centrale termica, per complessivi mq 64,22 circa; l'altezza interna è di m 2,70. La superficie lorda complessiva è pari a mq 74,19 circa comprensiva anche della terrazza.

Orientato secondo l'asse est-ovest, l'appartamento gode di un unico affaccio.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: piastrelle in grès in tutti i locali, in piastrelle di klinker in terrazza e centrale termica;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato; rivestimento in piastrelle sul bagno;
- infissi interni: porte interne tamburate e a scomparsa;
- infissi esterni: infissi in legno e vetro camera apribili ad anta e ribalta, scuri in legno, portoncino d'ingresso in legno con serratura di sicurezza blindato e dotato di spioncino, porta in lamiera per la centrale termica;
- Impianti: riscaldamento e raffrescamento a pavimento; telefonico,



videocitofono, elettrico, antenna centralizzata condominiale, fotovoltaico, solare, geotermia, deumidificatore.

Il bagno è dotato di wc e bidet sospesi, lavabo, doccia e rubinetteria con miscelatori.

### **Autorimessa**

Ubicata al piano primo sottostrada del fabbricato, l'autorimessa ha una superficie calpestabile di mq 24,90 circa con un'altezza interna di m 2,44. Le pareti sono in calcestruzzo armato e blocchi Ytong, in parte tinteggiate, in parte a vista; il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, solaio costituito da lastre predalles.

Il basculante dell'autorimessa è del tipo Horman, dotato di sola apertura manuale e con predisposizione per l'apertura elettrica.

L'autorimessa ha il solo impianto elettrico ed è dotato di porta metallica per accedere direttamente all'interno del fabbricato condominiale.

### CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente l'unità immobiliare si presenta priva di deterioramenti nei trattamenti superficiali. Le finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali, corpi scaldanti,..), sono di fattura corrente e ben conservate. Non sono evidenti segni di deterioramento sia nell'autorimessa che nell'appartamento, ad eccezione di alcuni segni di umidità in un punto dell'alloggio. Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente ottimo.

**L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata da un socio della cooperativa, futuro assegnatario.**

\*\*\*\*\*





### **1.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Per l'immobile *de quo*, non risulta stipulato alcun **contratto di locazione**.

\*\*\*\*\*

### **1.4 - SPESE CONDOMINIALI – MOROSITA'**

Non sono stati ritrovati residui debitori relativi alle spese condominiali.

\*\*\*\*\*

### **1.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

Per la parte urbanistica si rinvia a quanto riportato nella parte generale A) (§ A4, pag. 26).

#### **1.5.1 - PRATICHE EDILIZIE**

Per le pratiche edilizie si rinvia a quanto riportato nella parte generale A) (§ A4, pag. 26). **Agibilità n. 51/54 del 25.02.2014**, rif. prot. n. 125974/13

#### **1.5.2 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI**

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

#### **1.5.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI**

Ai fini della conformità si precisa che **l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è conforme al progetto autorizzato**.

Dal confronto tra lo stato di fatto, rilevato in data 25.07.2017, e i grafici autorizzati emergono le seguenti difformità:

- Spostamento della porta del bagno;
- Mancata realizzazione della parete divisoria per il guardaroba in camera

\*\*\*\*\*

#### **1.5.4 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOstrate E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE**



La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Poiché dette opere, eseguite al momento della costruzione, in difformità dalle autorizzazioni edilizie, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, considerato che l'immobile non rientra all'interno di un'area vincolata, **sono sanabili previa la richiesta di una Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.A.) in sanatoria** e del pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00 per unità immobiliare. Detto importo è da ritenersi presuntivo, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso.

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere abusive, comprensiva della elaborazione di tutta la documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di sanatoria. Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Treviso si stima una spesa tecnica professionale di **€ 1.000,00 circa**, oneri di legge compresi.

Essendo tali difformità non influenti sulla rendita catastale dell'immobile non occorre inoltrare pratiche all'Agenzia dell'Entrate - Servizi per il Territorio.

**In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia**



dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 2.000,00 circa, oneri di legge compresi.

\*\*\*\*\*

#### **1.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, è dotata dell'Attestazione di Qualificazione Energetica (A.Q.E.) redatta in data 28.08.2013 che indica l'immobile in "CLASSE A" (v.all. 1.4- A.Q.E.)

\*\*\*\*\*

#### **1.7 - STIMA DELL' IMMOBILE**

Per i criteri generali si rinvia alla parte generale A), (§ A5, pag. 32).

Il coefficiente di sola rivalutazione su base biennale (settembre 2016-settembre 2018) è pari a 1,029%.

#### **- STIMA DEL PREZZO CONVENZIONATO DELL' IMMOBILE**

Nella determinazione del prezzo di vendita degli alloggi la [REDACTED] aveva depositato al Comune di Treviso in data 26.07.2016 prot. gen. 0087749 la tabella riportante i suddetti valori.

Per l'alloggio di cui al LOTTO 1 è riportato:

- Superficie complessiva  $Sc=Su+60\% (Sn+Sp) = mq 84,85$
- Superficie totale reale (compreso autorimessa e spazi di manovra) = mq 104,35

PREZZO DI VENDITA FISSATO PER L'ALLOGGIO = € 128.600,00=

Coefficiente di rivalutazione pari a 1.029. Calcolando:

$$€ 128.600,00 \times 1,029\% = € 132.329,40=$$

Il "prezzo convenzionato" di cessione della proprietà dell'immobile in esame, a settembre 2018 è pari a € 132.329,40= (Euro centotrentaduemilatrecento ventinove/40).



**- STIMA DEL PREZZO PER LA VENDITA FORZATA DELL' IMMOBILE**

**Per l'unità immobiliare, costituita da appartamento con autorimessa il parametro di riferimento è il valore determinato in base alla Convenzione di cui sopra. Preso atto che i beni costituiti dall'appartamento e autorimessa:**

- sono parte di un'area P.E.E.P., soggetta a precise disposizioni di legge, come richiamate nei criteri di cui alla parte generale;
  - sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio posto in prossimità di una importante arteria stradale in grado di consentire in tempi veloci la relazione sia con il centro storico di Treviso e con tutti i servizi ivi presenti, a circa 3 km di distanza, sia con l'aeroporto della città a circa 1,5 km;
  - sono prossimi ad aree dotate di servizi commerciali e amministrativi presso il quartiere di San Giuseppe;
  - presentano un'agibilità al 2014;
  - hanno finiture normali con una dotazione impiantistica innovativa e pregevole;
  - hanno ottime condizioni conservative e di manutenzione,
- e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 10%.**

**Dal rilievo effettuato in data 25.07.2017 la superficie utile calcolata è di seguito riportata:**

**SUPERFICIE UTILE (da rilievo) - APPARTAMENTO CON  
AUTORIMESSA**

|                      |                    |    |       |
|----------------------|--------------------|----|-------|
| P. Primo sottostrada | <b>Autorimessa</b> | mq | 24,90 |
|----------------------|--------------------|----|-------|



|                         |                                  |           |              |
|-------------------------|----------------------------------|-----------|--------------|
| P. Primo                | <b>Ingresso-cucina-soggiorno</b> | mq        | 28,93        |
| P. Primo                | <b>Corridoio</b>                 | mq        | 1,70         |
| P. Primo                | <b>Bagno</b>                     | mq        | 4,82         |
| P. Primo                | <b>Camera e guardaroba</b>       | mq        | 17,41        |
| P. Primo                | <b>Ripostiglio</b>               | mq        | 2,49         |
| P. Primo                | <b>Terrazza</b>                  | mq        | 7,64         |
| P. Primo                | <b>Centrale termica</b>          | mq        | 1,23         |
| <b>Complessivamente</b> |                                  | <b>mq</b> | <b>89,12</b> |

**STIMA – Quota 1/1 della proprietà**

| <b>Appartamento e autorimessa</b> |  |                |                         |
|-----------------------------------|--|----------------|-------------------------|
| 1                                 | Valore beni senza riduz./deprezzamenti               | €              | 132.329,40              |
| 2                                 | Deprezzamento particolarità immobile (1x10%) -10%    | €              | 13.232,94               |
| 3                                 | <b>Valore commerciale BB.Imm. pignorati</b>          | €              | <b>119.096,46</b>       |
| 4                                 | Deprezzamento per modalità vendita (3 x 7%) -7%      | €              | 8.336,75                |
| 5                                 | Valore BB.Imm. nello stato di alienazione            | €              | 110.759,71              |
| 6                                 | Deprezzamento per condizioni offerta (7 x25%) -25%   | €              | 27.689,93               |
| 7                                 | <b>Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata</b> | €              | <b>83.069,78</b>        |
| 8                                 | Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)      | €              | 2.000,00                |
| 9                                 |  | <b>TOTALE</b>  | <b>€ 81.069,78</b>      |
| 12                                |  | Arrotondamento | € -69,78                |
| <b><u>VALORE FINALE STIMA</u></b> |  | <b>€</b>       | <b><u>81.000,00</u></b> |

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 1**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene equo un più probabile **valore finale di stima ai fini della proposta di vendita** pari a € 81.000,00 (Euro)



ottantantunomila/00).

\*\*\*\*\*

### **1.8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

La documentazione ipocatastale è completa.

\*\*\*\*\*

#### **ELENCO ALLEGATI LOTTO 1**

*Allegato 1.1 – Visura Catasto Fabbricati*

*Allegato 1.2 – Elaborato planimetrico e Planimetrie*

*Allegato 1.3 – Piante*

*Allegato 1.4 – A.Q.E.*

*Allegato – Documentazione fotografica LOTTO1*



## **LOTTO 2 – COMUNE DI TREVISO**

### **LOTTO 2 – n. 1 fabbricato al grezzo con n. 3 unità immobiliari, autorimesse pertinenziali e area scoperta.**

Trattasi di un fabbricato al grezzo con n. 3 unità immobiliari a schiera con le rispettive autorimesse e area scoperta - piano terra e piano primo.

Per le parti di relazione comune a tutti le unità immobiliari presenti nei fabbricati di cui alla lottizzazione della Cooperativa eseguita si rimanda alla parte generale A) (v. pagg. da 16 a 36).

#### **2.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO**

##### **2.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile in oggetto è censito come segue:

##### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Treviso –Sezione Urbana D, Foglio 7 (v.all.2.1-Visura Catasto Fabbricati)

- **particella n. 1280 sub 33 – area urbana**, Consistenza mq 798 – Via Noalese, piano T.

##### **PRECISAZIONI CATASTALI**

- Presso il Catasto dei Fabbricati l'immobile sopra identificato è rappresentato graficamente da un elaborato planimetrico (v. all.2.2 – *Elab. planimetrico*);

##### **Parti comuni e Quote millesimali**

Essendo un fabbricato ancora in costruzione non sono state definite le quote millesimali delle tre unità immobiliari pertanto, allo stato attuale, si richiama quanto esclusivamente previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

##### **2.1.2 – CONFORMITÀ CATASTALE**

Al momento del sopralluogo in data 25.07.2017, **le tre unità immobiliari a**



**destinazione residenziale, con autorimesse e area scoperta, non erano ancora state inserite al Catasto Fabbricati, in quanto in costruzione.**

Alla data della presente relazione si conferma lo stato al grezzo (di cantiere) dell'intero fabbricato.

### **2.1.3 - CONFINI**

Presso il Catasto Fabbricati (v. *Elaborato planimetrico, all. 2.2*):

il **M.n. 1280 sub 33** confina, da nord in senso orario, con i subb 1 e 3 dello stesso mappale e con il mappale 1222.

\*\*\*\*\*

### **2.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Appartamenti al grezzo su fabbricato a schiera, con autorimesse ed area scoperta**

L'intero fabbricato si sviluppa ai piani terra e primo con tre unità immobiliari a schiera. Negli elaborati di progetto le tre unità sono identificate rispettivamente con le sigle "B1", per l'unità immobiliare posta a nord-ovest, "B2" per l'unità immobiliare centrale, "B3" per l'unità immobiliare posta a sud-est.

Dal rilievo effettuato in data 25.07.2017 le tre unità rilevate si presentavano in uno stesso stato di avanzamento dei lavori. Ogni unità risulta realizzata come di seguito descritto (v. *Pianta, all. 2.3*):

- al piano terra, portico, ingresso-vano scala, spazio a giorno senza partizioni interne, autorimessa;
- al piano primo, spazio aperto senza partizioni interne con terrazzino e loggia, ampia terrazza.

Considerando le singole unità immobiliari si precisano le superfici rilevate nella condizione dell'immobile al grezzo, valutate come superfici lorde in quanto le





singole unità risultavano prive della partizione interna:

**Unità Immobiliare “B1”** - SUPERFICIE LORDA

- spazio da adibire ad appartamento (piano terra e primo): mq 136,49 circa;
- spazio da adibire ad autorimessa e cantina: mq 32,97 circa;
- portico: mq 10,11 circa;
- terrazzino e loggia: mq 8,38 circa;
- terrazza grande: mq 30,14 circa.

Complessivamente la superficie lorda è pari a mq 218,09 circa.

Le altezze interne, considerate sempre al grezzo stante il fabbricato *de facto*, misurano m 2,90 al piano terra e m 2,60 nella zona dell'autorimessa; al piano primo altezza massima sotto tavolato 5,03 e minima m 3,11 circa.

**Unità Immobiliare “B2”** - SUPERFICIE LORDA

- spazio da adibire ad appartamento (piano terra e primo): mq 132,95 circa;
- spazio da adibire ad autorimessa e cantina: mq 31,77 circa;
- portico: mq 10,13 circa;
- terrazzino e loggia: mq 8,11 circa;
- terrazza grande: mq 29,10 circa.

Complessivamente la superficie lorda è pari a mq 212,06 circa.

Le altezze interne, considerate sempre al grezzo stante il fabbricato *de facto*, misurano m 2,92 al piano terra e m 2,60 nella zona autorimessa; al piano primo altezza massima sotto tavolato 5,10 circa e minima m 3,11/3,13 circa.

**Unità Immobiliare “B3”** - SUPERFICIE LORDA

- spazio da adibire ad appartamento (piano terra e primo): mq 135,34 circa;
- spazio da adibire ad autorimessa e cantina: mq 31,77 circa;
- portico: mq 10,40 circa;



- terrazzino e loggia: mq 8,37 circa;

- terrazza grande: mq 29,18 circa.

Complessivamente la superficie lorda è pari a mq 215,06 circa.

Le altezze interne, considerate sempre al grezzo stante il fabbricato *de facto*, misurano m 2,92 circa al piano terra e m 2,61 circa nella zona autorimessa; al piano primo altezza massima sotto tavolato 5,05 e minima m 3,09/3,10 sempre sotto tavolato.

Orientate secondo l'asse nord-ovest/sud-est, le unità immobiliari godono di un triplo affaccio ad esclusione dell'unità centrale ("B2") che ha due affacci.

L'intero fabbricato si presenta privo di finiture e di predisposizioni impiantistiche, in quanto i lavori di costruzione si sono interrotti alla fine della realizzazione strutturale; murature a vista prive di intonaci, orizzontamenti in latero-cemento, assenza di impiantistica e area scoperta incolta senza divisioni.

Nonostante l'immobile si organizzi su tre unità immobiliari, l'**area scoperta** si sviluppa unitariamente; ha una superficie di mq 481 circa, delimitata nel suo perimetro da uno zoccolo in cemento sul quale sono fissati i montanti in ferro della rete di recinzione.

L'accesso all'area sulla quale insiste il fabbricato avviene dalla via pubblica e ogni unità immobiliare può accedere al rispettivo garage. Il complesso residenziale è servito da un accesso generale a servizio dell'intero macrolotto, disciplinato da una sbarra con apertura elettrocomandata.

#### CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato si presenta con una lavorazione al grezzo per la quale si rende necessaria la prosecuzione dei lavori al fine di dare finito e completato



l'intero corpo di fabbrica.

Per quanto sopra detto, lo stato di conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente discreto.

\*\*\*\*\*

### **2.3 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

Per la parte urbanistica si rinvia a quanto riportato nella parte generale A) (§ A4, pag.26)

#### **2.3.1 - PRATICHE EDILIZIE**

Per le pratiche edilizie si rinvia a quanto riportato nella parte generale A) (§ A4, pag. 26)

#### **2.3.2 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI**

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

#### **2.3.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI**

Ai fini della conformità si precisa che **il fabbricato oggetto della presente relazione risulta incompleto e presenta difformità rispetto al progetto autorizzato. Le tre unità immobiliari "B1", "B2", "B3", per la parte attualmente realizzata, non sono conformi al progetto autorizzato** in quanto presentano:

- spostamenti dei terrazzini e conseguente variazione forometrica e prospettica;
- posizionamento degli scarichi dei bagni al piano primo diverso rispetto alle indicazioni progettuali a sottendere lo spostamento dei vani adibiti ai servizi;
- un'unica ampia terrazza invece di due vani a soffitta.

\*\*\*\*\*

#### **2.3.4 – REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE RICONTRATE**

Nel fabbricato emergono delle **differenze dovute allo stato di cantiere in cui**



**versa l'immobile e alla sospensione dei lavori di cui è stato oggetto.**

Dal confronto tra lo stato di fatto, rilevato in data 25.07.2017 e i grafici autorizzati si evidenziano alcune difformità rispetto ai permessi di costruire licenziati. **Le difformità evidenziate sono tali da consentire la loro legittimazione mediante una variante in sanatoria da inoltrare al Comune di Treviso al fine di ottenere il titolo abilitativo per la ripresa dei lavori di cantiere.** Essendo il titolo autorizzativo decaduto occorrerà ripresentare la richiesta del Permesso di Costruire indicando, in variante, la descrizione dello stato di fatto rilevato al fine di legittimare le difformità sopra descritte.

\*\*\*\*\*

#### **2.4 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Le unità immobiliari, costituenti il fabbricato oggetto della presente relazione, non presentano le condizioni atte al rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

\*\*\*\*\*

#### **2.5 - STIMA DELL' IMMOBILE**

Per i criteri generali si rinvia alla parte generale A) (§ A5, pag. 32).

Trattandosi, nel caso specifico, di un fabbricato completamente al grezzo si considera quale parametro di riferimento la superficie commerciale.

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti e di quant'altro sopra detto.



La valutazione si fonderà su percentuali di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 70% taverne e mansarde abitabili;
- al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage, sottotetto, cantina;
- al 30%-50% portici, logge;
- al 25%-30% terrazze;
- al 20% posti auto scoperti;
- al 2-5% eventuali aree scoperte di pertinenza, 10% se superfici inferiori ai 100 mq.

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori del settore (imprese di costruzioni, agenzie immobiliari). Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere soggetto a dei correttivi di cui rinvia a quanto indicato nella parte generale A).

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell'immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti



correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell'offerta (regime di vendita forzata e non di libero scambio).

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria,..) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Considerando le indicazioni ricevute relativamente ai **valori di mercato per immobili residenziali in condizioni analoghe (al grezzo) riscontrati presso Imprese costruttrici e/o Agenzie Immobiliari** nel Comune di Treviso, si individua una quotazione media **pari a €/mq 400,00**.

**Preso atto che i beni costituiti dal fabbricato al grezzo, composto da tre unità immobiliari e area scoperta:**

- sono parte di un'area P.E.E.P., soggetta a precise disposizioni di legge, come richiamate nei criteri di cui alla parte generale;
- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio posto in prossimità di una importante arteria stradale in grado di consentire in tempi veloci la relazione sia con il centro storico di Treviso e con tutti i servizi ivi presenti, a circa 3 km di distanza, sia con l'aeroporto della città a circa 1,5 km;
- è prossimo ad aree dotate di servizi commerciali e amministrativi presso il quartiere di San Giuseppe;
- è completato parzialmente con la sola finitura al grezzo;

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 10%.**



**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE**

Per gli appartamenti e le autorimesse il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come di seguito riportato.

– **UNITA' IMMOBILIARE B1:** Piano terra e primo – da rilievo

| PIANO                   | DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA<br>E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO |                  |          | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE |
|-------------------------|--|------------------|----------|---------------------------|
|                         | <i>Terra</i>   | Appartamento     | mq 64,12 | x 1,00                    |
| <i>Terra</i>            | Garage e c.t.  | mq 32,97         | x 0,50   | mqe 16,49                 |
| <i>Terra</i>            | Portico  | mq 10,11         | x 0,30   | mqe 3,03                  |
| <i>Primo</i>            | Appartamento   | mq 72,37         | x 1,00   | mqe 72,37                 |
| <i>Primo</i>            | Terrazza   | mq 30,14         | x 0,25   | mqe 7,54                  |
| <i>Primo</i>            | Terrazzino   | mq 3,59          | x 0,25   | mqe 0,90                  |
| <i>Primo</i>            | Loggia   | mq 4,79          | x 0,30   | mqe 1,44                  |
| <b>Totale</b>           |  | <b>mq 218,09</b> |          | <b>mqe 165,88</b>         |
| <b>Complessivamente</b> |  |                  |          | <b>mqe 165,88</b>         |

– **UNITA' IMMOBILIARE B2:** Piano terra e primo – da rilievo

| PIANO        | DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA<br>E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO |              |          | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE |
|--------------|--|--------------|----------|---------------------------|
|              | <i>Terra</i>   | Appartamento | mq 62,30 | x 1,00                    |
| <i>Terra</i> | Garage e c.t.  | mq 31,77     | x 0,50   | mqe 15,89                 |
| <i>Terra</i> | Portico  | mq 10,13     | x 0,30   | mqe 3,04                  |
| <i>Primo</i> | Appartamento   | mq 70,65     | x 1,00   | mqe 70,65                 |
| <i>Primo</i> | Terrazza   | mq 29,10     | x 0,25   | mqe 7,28                  |



|                         |            |                  |                   |
|-------------------------|------------|------------------|-------------------|
| <i>Primo</i>            | Terrazzino | mq 3,59 x 0,25   | mqe 0,90          |
| <i>Primo</i>            | Loggia     | mq 4,52 x 0,30   | mqe 1,36          |
| <b>Totale</b>           |            | <b>mq 218,09</b> | <b>mqe 161,40</b> |
| <b>Complessivamente</b> |            |                  | <b>mqe 161,40</b> |

– UNITA' IMMOBILIARE B3: Piano terra e primo – da rilievo

| PIANO                              | DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA<br>E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE   |
|------------------------------------|--|-----------------------------|
| <i>Terra</i>                       | Appartamento   | mq 63,54 x 1,00 mqe 63,54   |
| <i>Terra</i>                       | Garage e c.t.  | mq 31,77 x 0,50 mqe 15,89   |
| <i>Terra</i>                       | Portico  | mq 10,40 x 0,30 mqe 3,12    |
| <i>Primo</i>                       | Appartamento   | mq 71,80 x 1,00 mqe 71,80   |
| <i>Primo</i>                       | Terrazza   | mq 29,18 x 0,25 mqe 7,30    |
| <i>Primo</i>                       | Terrazzino   | mq 3,67 x 0,25 mqe 0,92     |
| <i>Primo</i>                       | Loggia   | mq 4,70 x 0,30 mqe 1,41     |
| <b>Totale</b>                      |  | <b>mq 218,09 mqe 163,97</b> |
| <b>Complessivamente mqe 163,97</b> |  |                             |

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE**

TOTALE (B1+B2+B3) mqe 491,25

Area scoperta mq 481 x 5% mqe 24,05

**Complessivamente mqe 515,30**

Arrotondamento mqe 515,00

**STIMA – Quota 1/1 della proprietà**

A **Fabbricato al grezzo composto da n. 3 unità immobiliari e area scoperta**





|    |  |          |                   |
|----|--|----------|-------------------|
| 1  | Valore unitario di mercato                           | €/mq     | 400,00            |
| 2  | Superficie di riferimento (mqe)                      | mqe      | 515               |
| 3  | Valore beni senza riduz./deprezzamenti               | €        | 206.000,00        |
| 4  | Deprezzamento particolarità immobile (3x10%) -10%    | €        | 20.600,00         |
| 5  | <b>Valore commerciale BB.Imm. pignorati</b>          | <b>€</b> | <b>185.400,00</b> |
| 6  | Deprezzamento per modalità vendita (5 x 10%) -10%    | €        | 18.540,00         |
| 7  | Valore BB.Imm. nello stato di alienazione            | €        | 166.860,00        |
| 8  | Deprezzamento per condizioni offerta (7 x30%) -30%   | €        | 50.058,00         |
| 9  | <b>Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata</b> | <b>€</b> | <b>116.802,00</b> |
| 10 | Spese tecniche per regolarizzazione (a detrarre)     | €        | -----             |
| 11 | <b>TOTALE</b>  | <b>€</b> | <b>116.802,00</b> |
| 12 | Arrotondamento                                       | €        | 198,00            |

**VALORE FINALE STIMA € 117.000,00**

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO 2, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 117.000,00 (Euro centodiciasettemila/00).**

\*\*\*\*\*

## 2.6 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

\*\*\*\*\*

### ELENCO ALLEGATI LOTTO 2

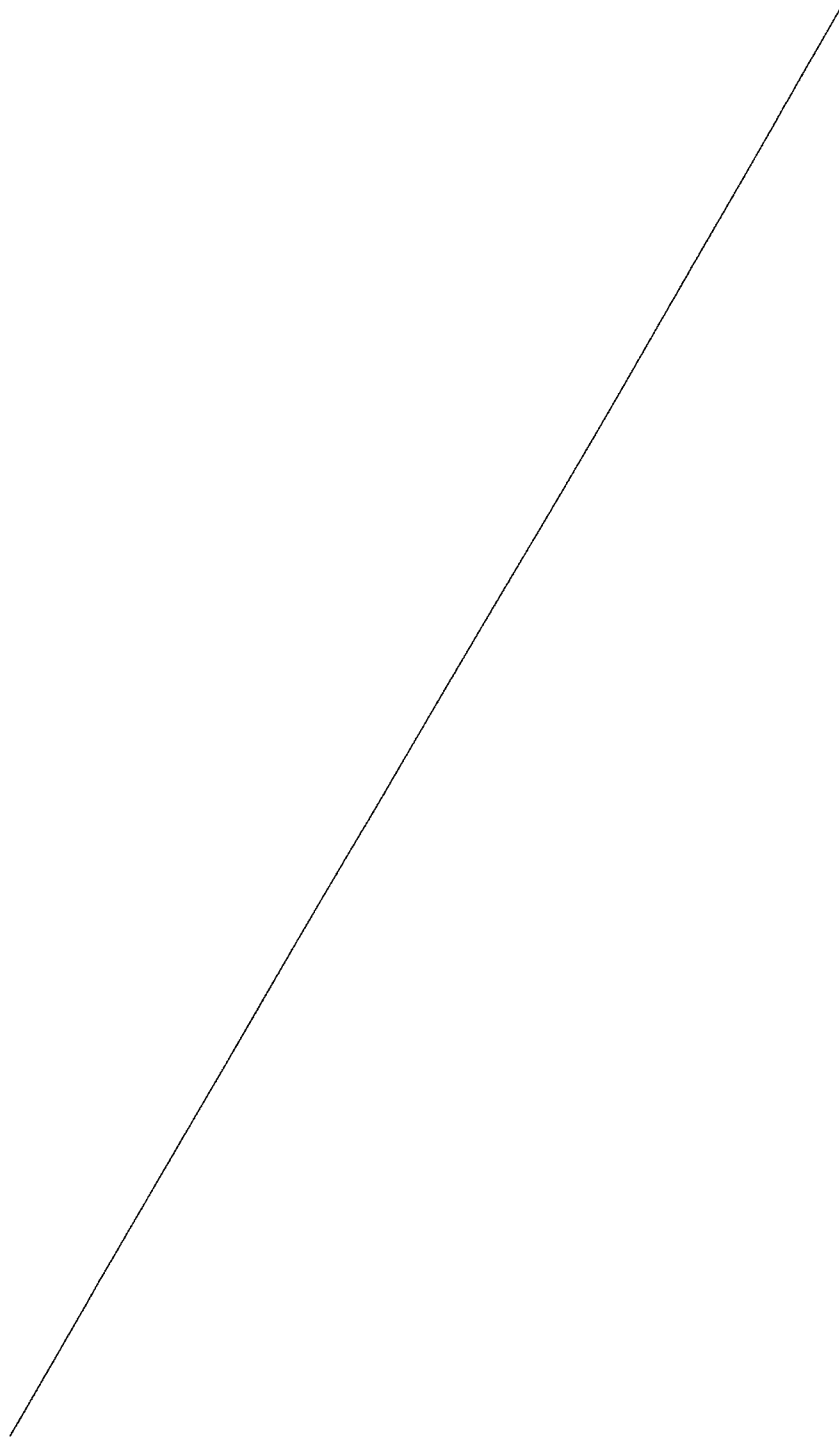
*Allegato 2.1 – Visura Catasto Fabbricati*

*Allegato 2.2 – Elaborato planimetrico*

*Allegato 2.3 – Pianta stato di fatto*



*Allegato – Documentazione fotografica LOTTO 2*



### LOTTO 3 – COMUNE DI TREVISO

#### LOTTO 3 – n. 1 appartamento, autorimessa pertinenziale e area scoperta esclusiva.

Trattasi di appartamento al piano terra e piano primo con autorimessa al piano terra e area scoperta ad uso esclusivo facente parte del Fabbricato “C”, quadrifamiliare a schiera.

Per le parti di relazione comune a tutti gli immobili di cui alla lottizzazione della Cooperativa esecutata si rimanda alla parte generale A) (v. pagg. da 16 a 32).

#### 3.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

##### 3.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

##### CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso –Sezione Urbana D, Foglio 7 (v.all.3.1-Visura Catasto Fabbricati)

- **particella n. 1280 sub 50** – Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 156, Totale escluse aree scoperte mq 141, Rendita € 581,01 – Via Don Giacomo Alberione n. 21, piano T-1;
- **particella n. 1280 sub 51** – Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza mq 19, Sup. Catastale Totale mq 22, Rendita € 48,08 – Via Don Giacomo Alberione, piano T.

##### PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da un elaborato planimetrico e da **n. 2 planimetrie** (v. all.3.2 – *Elab. planimetrico e planimetrie*);
- Presso il Catasto dei Fabbricati la particella 1280 sub 50 (abitazione di tipo civile con annessa corte esclusiva di mq 102) deriva dalla soppressione degli



originari **M.n. 1280 subb 43 e 44** per fusione e costituzione di corte esclusiva all'abitazione e ultimazione dei lavori (v. *all.3.1*);

- Presso il Catasto dei Fabbricati la particella 1280 sub 51 (autorimessa) deriva dalla soppressione dell'originario **M.n. 1280 sub 45** per ultimazione dei lavori

### **Parti comuni e Quote millesimali**

Il condòmino referente per la gestione condominiale dell'intero complesso realizzato, ha riferito che non è stato redatto ancora un regolamento condominiale completo di tabella millesimali relativo, quantomeno, ai due fabbricati per i quali è stata rilasciata l'agibilità.

Dalla documentazione inoltrata al Comune di Treviso, ai fini del rilascio dell'agibilità, all'unità immobiliare costituente il LOTTO 3, identificata quale appartamento "C2" con autorimessa, è attribuita la ripartizione millesimale relativa al Super condominio di cui è parte. I millesimi dell'immobile in questione risultano i seguenti:

- Appartamento sub 50 piano terra e primo, autorimessa sub 51 piano terra  
(Individuati quale Unità C2):

#### ***Riferimento nota del Comune di Treviso prot. 99717 del 30.08.2016***

*Millesimi Super condominio 59,87 per sub 1 area di manovra e sub 3 percorso pedonale;*

*Millesimi 250,046 per sub 49 area urbana, accessi quadrifamiliare;*

*Millesimi 142,767 per sub 36 area scoperta, parcheggi schiera.*

### **3.1.2 – CONFORMITÀ CATASTALE**

L'unità immobiliare (1280 subb 50-51) come rilevata nel sopralluogo in data 25.07.2017 **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso



il Catasto Fabbricati in data 20.06.2016.

**Tale difformità riguarda l'utilizzo di un ulteriore spazio ricavato nel sottotetto con aumento della superficie utile dell'unità immobiliare.**

### **3.1.3 - CONFINI**

Presso il Catasto Fabbricati (v. *Elaborato planimetrico, all. 3.1*):

**Appartamento con area scoperta** - Il M.n. 1280 sub 50 confina,

- al piano terra, da nord in senso orario, con i subb 3, 52, 49, 46, 51, 47 e nuovamente 46 dello stesso mappale;
- al piano primo con i subb 52 e 47 dello stesso mappale;

**Autorimessa** - Il M.n. 1280 sub 51 confina, da nord in senso orario, con i subb 50 e 48 dello stesso mappale.

\*\*\*\*\*

### **3.2 – VINCOLO**

Vincolo pertinenziale costituito con atto in data 23.07.2014 rep. n. 95763 del Notaio Ada Stiz di Treviso, ivi trascritto il 01.08.2014 n.ri R.G. 21365 e R.P. 15805, tra i quattro garages e le quattro unità residenziali facenti parte del fabbricato quadrifamiliare.

\*\*\*\*\*

### **3.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Appartamento con autorimessa e area scoperta esclusiva.**

L'appartamento si sviluppa ai piani terra e primo, civico n. 21 interno C2; ha una pianta quadrangolare ed è composto (v. *Piante, all. 3.3*):

- al piano terra, portico, ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, anti-bagno, bagno, centrale termica, autorimessa e vano scala;
- al piano primo, tre camere di cui due con terrazza, corridoio distributivo,



secondo bagno, soffitta/sottotetto;

- al piano secondo, ulteriore spazio ricavato sopra l'unità immobiliare adibito a soffitta/sottotetto.

Le superfici utili, dal rilievo effettuato, sono così quantificate:

- appartamento mq 94,97;
- autorimessa mq 20,32;
- portico mq 9,62;
- soffitta mq 23,98;
- terrazze e loggia mq 6,33;
- secondo soffitta/sottotetto ricavata mq 61,61.

Complessivamente la superficie utile è pari a mq 160,96 oltre a mq 61,61 ricavati in aggiunta quale seconda soffitta/sottotetto.

L'altezza interna è di m 2,70 ai due piani dell'appartamento, di m 2,40 nell'autorimessa e nella centrale termica; nella soffitta/sottotetto altezza massima di m 3,08 circa sotto trave e m 3,34 circa sotto tavolato, altezza minima m 1,85/1,97 circa sotto tavolato.

La seconda soffitta/sottotetto ricavata ha altezza massima di m 2,80 circa sotto tavolato e altezza minima m 0,50/1,08 circa sotto tavolato.

La superficie lorda, dal rilievo effettuato, è così determinata:

- appartamento mq 133,78;
- autorimessa mq 22,18;
- portico mq 10,05;
- soffitta mq 29,15;
- terrazze e loggia mq 7,82;

Complessivamente la superficie lorda è pari a mq 202,98 circa, oltre a mq 70,09



ricavati in aggiunta quale seconda soffitta/sottotetto.

Orientato secondo l'asse nord-ovest/sud-est, l'appartamento gode di un doppio affaccio.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: listoni di legno prefinito nell'appartamento compreso la soffitta/sottotetto, piastrelle in grès nella centrale termica e nell'autorimessa, cemento liscio colorato nei bagni, massetto di cemento nella seconda soffitta/sottotetto ricavata, in piastrelle di klinker nella terrazza e nella loggia; la scala è finita superficialmente in cemento liscio colorato mentre la scala che porta al secondo piano ha una struttura metallica verniciata con pedate in vetro strutturale;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato; rivestimenti in piastrelle nell'angolo doccia del bagno al piano primo;
- infissi interni: porte interne tamburate, due a scomparsa, in lamiera per accesso al garage;
- infissi esterni: infissi in legno e vetro camera apribili ad anta e ribalta, scuri in legno, lucernari nelle due soffitte/sottotetto, portoncino d'ingresso in legno con serratura di sicurezza e dotato di spioncino; basculante sezionale automatizzato per l'autorimessa;
- Impianti: riscaldamento e raffrescamento a pavimento, alimentazione pompa di calore a gas metano, impianto telefonico, videocitofono, elettrico, antenna satellitare, impianto di ventilazione meccanica controllata, condizionamento, solare termico, geotermia, allarme, fotovoltaico predisposto;



I bagni sono dotati di wc e bidet sospesi, lavabo, doccia, vasca, rubinetteria con miscelatori e scaldasalviette a parete.

**Area scoperta (parte sub 51)**

Trattasi di un'area verde di mq 102 catastali, sviluppata a sud-est e a nord-ovest, lasciata prevalentemente incolta; è parzialmente pavimentata con esclusione del portico e del marciapiede entrambi ancora con il massetto grezzo.

L'area è chiusa da una recinzione metallica plastificata e da lastre metalliche di separazione tra unità immobiliari sul fronte principale, il tutto su montanti in ferro fissati su uno zoccolo in calcestruzzo. Tale chiusura è mancante nella parte retrostante della schiera, in prossimità della linea di separazione con l'unità immobiliare contigua posta a est.

L'accessibilità all'area scoperta privata e all'unità immobiliare è di tipo meccanico e pedonale, consentita percorrendo la viabilità comune alle quattro unità immobiliari del Fabbricato "C" e, solo pedonale, dal vialetto posto a nord, comune all'intero complesso immobiliare.

I cancelli sono metallici con finitura ferro-micacea e dotati di apertura elettrica.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente l'unità immobiliare si presenta priva di deterioramenti nei trattamenti superficiali. Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali, corpi scaldanti,..), è di fattura corrente e ben conservato. Non sono evidenti segni di deterioramento sia nell'appartamento che nell'autorimessa.

Sono presenti alcune cavillature nella parete divisoria del soggiorno e la finitura in cemento liscio colorato nei bagni mostra una lavorazione finale non del tutto





adeguata.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente ottimo.

**L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata da un socio della cooperativa, futuro assegnatario.**

\*\*\*\*\*

#### **3.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE - CONTRATTI**

Per l'immobile de quo, non risulta stipulato alcun contratto di locazione.

Tra “La Conca” Società Cooperativa, con sede in Treviso e il sig. V.M. socio della Cooperativa e futuro assegnatario, risulta stipulato un “**Contratto di prenotazione in data 25.06.2015**” registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso in data 03.07.2015 al n° 4140 Priv.S3^ con il quale il socio prenota l'alloggio n. C2 compresa l'autorimessa di pertinenza, stesso numero.

Successivamente è stato redatto un ulteriore atto, “**Preliminare di assegnazione di immobile da costruire**” stipulato in data **03.03.2016**, rep. n°97144 del Notaio Ada Stiz di Treviso, ivi trascritto in data 07.03.2016 al n. 6975 del Registro Generale ed al n. 4819 del Registro Particolare, con il quale la S [REDACTED] [REDACTED] promette di assegnare, al sig. V.M. e al coniuge sig.ra R.S., la piena proprietà delle unità immobiliari in corso di costruzione, allora identificate come sotto riportato:

*Comune di Treviso – Sezione D, Foglio 7*

*M.n. 1280 subb. 44-45 in corso di costruzione.*

Ancora, tra [REDACTED]

[REDACTED], risulta stipulato un “**Contratto di comodato d'uso gratuito**” in



data 09.04.2016, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso in data 07.04.2017 al n° 1978 Priv.S3^ con il quale la comodante consegna l’immobile, l’alloggio n. C2 compresa l’autorimessa di pertinenza n. C2, al comodatario in forma gratuita per l’uso e la durata concordata, con decorrenza dalla data della stipula (09.04.2016) all’avvenuto rogito di cessione dell’immobile in questione.

**A parere dello scrivente detti atti non sono opponibili alla procedura.**

**Si rinvia comunque ogni decisione all’Ill.mo G.E., ricordando che il pignoramento è datato 18.05.2015 rep. n. 4638, Tribunale di Treviso, ivi trascritto il 01.07.2015 ai n.ri 17974/12888.**

\*\*\*\*\*

### **3.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

Per la parte urbanistica si rinvia a quanto riportato nella parte generale A) (§ A4, pag. 26).

#### **3.5.1 - PRATICHE EDILIZIE**

Per le pratiche edilizie si rinvia a quanto riportato nella parte generale A) (§ A4, pag. 26). **Agibilità n. 201/16 del 27.09.2016**, attestata ai sensi dell’art.25, comma 4^ del D.P.R. 06.06.2001 N. 380.

#### **3.5.2 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI**

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

#### **3.5.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI**

Ai fini della conformità si precisa che **l’unità immobiliare oggetto della presente relazione non è conforme al progetto autorizzato.**

Dal confronto tra lo stato di fatto, rilevato in data 25.07.2017, e i grafici autorizzati emergono le seguenti difformità:



- ricavo di uno spazio sottotetto a giorno.

\*\*\*\*\*

### 3.5.4 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCONTRATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

**Poiché dette opere, eseguite al momento della costruzione in difformità dalle autorizzazioni edilizie, sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, non sono sanabili.** Ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio.

**Per il ripristino dello stato dei luoghi occorrerà:**

- rimuovere il tratto della rampa di scale che consente l'accesso all'ultimo livello del sottotetto;
- spostare e rimuovere parte degli arredi mobili presenti al livello del sottotetto abusivo;
- realizzare la chiusura del foro di accesso al sottotetto del piano secondo mediante la fornitura e posa di solaio.



Considerando detti lavori da parte di un'impresa edile si stima l'intervento edilizio con un costo pari a € 5.000,00= circa, oneri di legge compresi.

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di regolarizzazione delle opere abusive, comprensiva della elaborazione di tutta la documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di regolarizzazione.

Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Treviso si stima una spesa tecnica professionale di € 2.000,00= circa, oneri di legge compresi.

**In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 7.000,00= circa, oneri di legge compresi.**

\*\*\*\*\*

### **3.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatta in data 25.06.2016 che identifica l'unità immobiliare in **Classe A3**.

Si precisa che, rispetto a quanto riportato nell'A.P.E., presso il Catasto dei Fabbricati la particella **1280 sub 50** deriva dalla soppressione degli originari **M.n. 1280 subb 44-45** per fusione e costituzione di corte esclusiva all'abitazione (v. *all.3.4*).

\*\*\*\*\*

### **3.7 - STIMA DELL'IMMOBILE**

Per i criteri generali si rinvia alla parte generale A), (§ A5, pag. 32).

Il coefficiente di sola rivalutazione su base biennale (settembre 2016-settembre



2018) è pari a 1,029%.

**- STIMA DEL PREZZO CONVENZIONATO DELL' IMMOBILE**

Nella determinazione del prezzo di vendita degli alloggi la [REDACTED] aveva depositato al Comune di Treviso in data 26.07.2016 prot. gen. 0087749 la tabella riportante i suddetti valori.

Per l'alloggio di cui al **LOTTO 3** è riportato:

- Superficie complessiva  $Sc=Su+60\%(Sn+Sp) = mq\ 135,31$
- Superficie totale reale (compreso garage e spazi di manovra) = mq 162,25

PREZZO DI VENDITA FISSATO PER L'ALLOGGIO = € 305.000,00=

Coefficiente di rivalutazione pari a 1,029. Calcolando:

$$€\ 305.000,00 \times 1,029\% = €\ 313.845,00=$$

Il “prezzo convenzionato” di cessione della proprietà dell'immobile in esame, a settembre 2018 è pari a € 313.845,00= (Euro trecentotredicimilaottocentoquarantacinque/00).

**- STIMA DEL PREZZO PER LA VENDITA FORZATA DELL' IMMOBILE**

Per l'unità immobiliare, costituita da appartamento, autorimessa e area scoperta, il parametro di riferimento è il valore determinato in base alla Convenzione di cui sopra.

**Preso atto che i beni costituiti dall'appartamento, autorimessa e area scoperta:**

- sono parte di un'area P.E.E.P., soggetta a precise disposizioni di legge, come richiamate nei criteri di cui alla parte generale;
- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio posto in prossimità di una importante arteria stradale in grado di consentire in tempi veloci la relazione



sia con il centro storico di Treviso e con tutti i servizi ivi presenti, a circa 3 km di distanza, sia con l'aeroporto della città a circa 1,5 km;

- sono prossimi ad aree dotate di servizi commerciali e amministrativi presso il quartiere di San Giuseppe;
- presentano un'agibilità al 2016;
- hanno finiture normali con una dotazione impiantistica innovativa e pregevole;
- hanno ottime condizioni conservative e di manutenzione,

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 10%.**

**Dal rilievo effettuato in data 25.07.2017 la superficie utile calcolata è di seguito riportata:**

SUPERFICIE UTILE (da rilievo) - APPARTAMENTO CON  
AUTORIMESSA

|          |                                  |    |       |
|----------|----------------------------------|----|-------|
| P. Terra | <b>Ingresso-pranzo-soggiorno</b> | mq | 29,47 |
| P. Terra | <b>Cucina</b>                    | mq | 10,93 |
| P. Terra | <b>Anti</b>                      | mq | 2,00  |
| P. Terra | <b>Bagno</b>                     | mq | 5,31  |
| P. Terra | <b>Centrale termica</b>          | mq | 5,74  |
| P. Terra | <b>Autorimessa</b>               | mq | 20,32 |
| P. Terra | <b>Portico</b>                   | mq | 9,62  |
| P. Primo | <b>Camera 1</b>                  | mq | 9,75  |
| P. Primo | <b>Camera 2</b>                  | mq | 14,91 |



|                         |                  |           |               |
|-------------------------|------------------|-----------|---------------|
| P. Primo                | <b>Camera 3</b>  | mq        | 10,33         |
| P. Primo                | <b>Corridoio</b> | mq        | 3,80          |
| P. Primo                | <b>Bagno</b>     | mq        | 8,47          |
| P. Primo                | <b>Terrazza</b>  | mq        | 2,80          |
| P. Primo                | <b>Loggia</b>    | mq        | 3,53          |
| P. Primo                | <b>Soffitta</b>  | mq        | 23,98         |
| <b>Complessivamente</b> |                  | <b>mq</b> | <b>160,96</b> |

**STIMA – Quota 1/1 della proprietà**

|   |  |                     |
|---|--|---------------------|
| <b><u>Appartamento, autorimessa e area scoperta esclusiva</u></b> |  |                     |
| 1   | Valore beni senza riduz./deprezzamenti               | € 313.845,00        |
| 2   | Deprezzamento particolarità immobile (1x10%) -10%    | € 31.384,50         |
| 3   | <b>Valore commerciale BB.Imm. pignorati</b>          | <b>€ 282.460,50</b> |
| 4   | Deprezzamento per modalità vendita (3 x 7%) -7%      | € 19.772,24         |
| 5   | Valore BB.Imm. nello stato di alienazione            | € 262.688,27        |
| 6   | Deprezzamento per condizioni offerta (7 x25%) -25%   | € 65.672,07         |
| 7   | <b>Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata</b> | <b>€ 197.016,20</b> |
| 8   | Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)      | € 7.000,00          |
| 9   | <b>TOTALE</b>  | <b>€ 190.016,20</b> |
| 10  | Arrotondamento                                       | € -16,20            |

**VALORE FINALE STIMA € 190.000,00**

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 3**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene equo un più probabile **valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 190.000,00 (Euro centonovantamila/00)**.



\*\*\*\*\*

**3.8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

La documentazione ipocatastale è completa.

\*\*\*\*\*

**ELENCO ALLEGATI LOTTO 3**

*Allegato 3.1 – Visura Catasto Fabbricati*

*Allegato 3.2 – Elaborato planimetrico e Planimetrie*

*Allegato 3.3 – Piante*

*Allegato 3.4 – A.P.E.*

*Allegato – Documentazione fotografica LOTTO 3*





## **LOTTO 4 – COMUNE DI TREVISO**

### **LOTTO 4 – n. 1 appartamento, autorimessa pertinenziale e area scoperta esclusiva.**

Trattasi di appartamento al piano terra e piano primo con autorimessa al piano terra e area scoperta ad uso esclusivo facente parte del Fabbricato “C”, quadrifamiliare a schiera.

Per le parti di relazione comune a tutti gli immobili di cui alla lottizzazione della Cooperativa eseguita si rimanda alla parte generale A) (v. pagg. da 16 a 36).

#### **4.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO**

##### **4.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L’immobile in oggetto è censito come segue:

##### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Treviso –Sezione Urbana D, Foglio 7 (v.all.4.1-Visura Catasto Fabbricati)

- **particella n. 1280 sub 52** – Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 155, Totale escluse aree scoperte mq 139, Rendita € 581,01 – Via Don Giacomo Alberione n. 23, piano T-1;
- **particella n. 1280 sub 42** – Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza mq 19, Sup. Catastale Totale mq 22, Rendita € 48,08 – Via Don Giacomo Alberione snc, piano T.

##### **PRECISAZIONI CATASTALI**

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da un elaborato planimetrico e da **n. 2 planimetrie** (v. all.4.2-Elab. planimetrico e planimetrie);
- Presso il Catasto dei Fabbricati la particella 1280 sub 52 (abitazione di tipo



civile con annessa corte esclusiva di mq 102) deriva dalla soppressione degli originari **M.n. 1280 subb 40 e 41** per fusione e costituzione di corte esclusiva all'abitazione e ultimazione dei lavori (v. *all.4.1*);

### **Parti comuni e Quote millesimali**

Il condòmino referente per la gestione condominiale dell'intero complesso realizzato, ha riferito che non è stato redatto ancora un regolamento condominiale completo di tabella millesimali relativo, quantomeno, ai due fabbricati per i quali è stata rilasciata l'agibilità.

Dalla documentazione inoltrata al Comune di Treviso, ai fini del rilascio dell'agibilità, all'unità immobiliare costituente il LOTTO 4, identificata quale appartamento "C3" con autorimessa, è attribuita la ripartizione millesimale relativa al Supercondominio di cui è parte. I millesimi dell'immobile in questione risultano i seguenti:

- Appartamento sub 52 piano terra e primo, autorimessa sub 42 piano terra  
(Individuati quale Unità C3):

#### ***Riferimento nota del Comune di Treviso prot. 99717 del 30.08.2016***

*Millesimi Super condominio 59,95 per sub 1 area di manovra e sub 3 percorso pedonale;*

*Millesimi 250,379 per sub 49 area urbana, accessi quadrifamiliare;*

*Millesimi 142,957 per sub 36 area scoperta, parcheggi schiera.*

Sono parti comuni del Condominio, nelle proporzioni spettanti a ogni condòmino, quelle previste dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

#### **4.1.2 – CONFORMITÀ CATASTALE**

L'unità immobiliare (1280 subb 52-42) come rilevata nel sopralluogo in data 25.07.2017 **non risulta conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata



presso il Catasto Fabbricati in data 20.06.2016.

**Tale difformità riguarda l'utilizzo di un ulteriore spazio ricavato nel sottotetto sopra l'unità immobiliare, con aumento della superficie utile dell'unità immobiliare.**

#### **4.1.3 - CONFINI**

Presso il Catasto Fabbricati (v. *Elaborato planimetrico, all. 4.1*):

**Appartamento con area scoperta - Il M.n. 1280 sub 52 confina,**

- al piano terra, da nord in senso orario, con i subb 3, 37, 38, 42, nuovamente 37, 49 e 50 dello stesso mappale;
- al piano primo con i subb 38 e 50 dello stesso mappale;

**Autorimessa - Il M.n. 1280 sub 42 confina, da nord in senso orario, con i subb 39 e 52 dello stesso mappale.**

\*\*\*\*\*

#### **4.2 – VINCOLO**

Vincolo pertinenziale costituito con atto in data 23.07.2014 rep. n. 95763 del Notaio Ada Stiz di Treviso, ivi trascritto il 01.08.2014 n.ri R.G. 21365 e R.P. 15805, tra i n. 4 locali garages e le n. 4 unità residenziali facenti parte del fabbricato quadrifamiliare.

\*\*\*\*\*

#### **4.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Appartamento con autorimessa e area scoperta esclusiva.**

L'appartamento si sviluppa ai piani terra e primo, civico 23, interno C3; ha una pianta quadrangolare ed è così composto (v. *Piante, all. 4.3*):

- al piano terra, portico, ingresso-pranzo-soggiorno, scala, cucina, anti-bagno, bagno, autorimessa, centrale termica (lavanderia);



- al piano primo, tre camere di cui due con terrazza, corridoio distributivo, secondo bagno, soffitta/sottotetto;
- al piano secondo, ulteriore spazio ricavato sopra l'unità immobiliare adibito a soffitta/sottotetto.

Le superfici utili, dal rilievo effettuato, sono così quantificate:

- appartamento mq 95,03;
- autorimessa mq 20,67;
- portico mq 9,62;
- soffitta mq 24,10;
- terrazze e loggia mq 6,95;
- centrale termica mq 5,78.

Complessivamente la superficie utile è pari a mq 162,15 oltre a mq 60, 80 ricavati in aggiunta quale seconda soffitta/sottotetto.

L'altezza interna è di m 2,70 ai due piani dell'appartamento, di m 2,40 nell'autorimessa e nella centrale termica; nella soffitta/sottotetto altezza massima di m 3,05 circa sotto trave e m 3,36 circa sotto tavolato, altezza minima m 1,85/1,97 circa sotto tavolato.

La seconda soffitta/sottotetto ricavata ha altezza massima di m 2,80 circa sotto tavolato e altezza minima m 0,90/1,07 circa sotto tavolato.

La superficie lorda, dal rilievo effettuato, è così determinata:

- appartamento mq 132,38;
- autorimessa mq 22,55;
- portico mq 9,95;
- soffitta mq 29,74;
- terrazze e loggia mq 8,27.



Complessivamente la superficie lorda è pari a mq 202,89 circa, oltre a mq 67,62 ricavati in aggiunta quale seconda soffitta/sottotetto.

Orientato secondo l'asse nord-ovest/sud-est, l'appartamento gode di un doppio affaccio.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: listoni di legno prefinito in ingresso-soggiorno, in cucina, nelle tre camere, nel corridoio, nella soffitta e nel sottotetto; piastrelle in grès nei bagni, nella centrale termica e nell'autorimessa; in piastrelle di klinker nella terrazza e nella loggia; scala con struttura in acciaio, pedate in marmo e parapetti in ferro battuto;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato; rivestimenti in piastrelle sui bagni;
- infissi interni: porte interne tamburate, alcune a scomparsa;
- infissi esterni: infissi in legno e vetro camera apribili ad anta e ribalta, scuri in legno, portoncino d'ingresso in legno con serratura di sicurezza e dotato di spioncino; basculante sezionale automatizzato per l'autorimessa.
- Impianti: riscaldamento e raffrescamento a pavimento, alimentazione pompa di calore a gas metano e scaldasalviette in acciaio tubolare nel bagno al piano primo; impianto telefonico, videocitofono, elettrico, antenna satellitare, impianto di ventilazione meccanica controllata, condizionamento, solare termico, geotermia, allarme perimetrale, fotovoltaico predisposto;

I bagni sono dotati di wc e bidet sospesi, lavabo, doccia, vasca, rubinetteria con miscelatori e scaldasalviette a parete.



**Area scoperta (parte sub 52)**

Trattasi di un'area verde di mq 102 catastali, sviluppata davanti al prospetto principale sud-est e in quello a nord-ovest lasciata prevalentemente incolta; è parzialmente pavimentata con esclusione del portico lasciato ancora con il massetto grezzo.

L'area è chiusa da una recinzione metallica plastificata e da lastre metalliche di separazione tra unità immobiliari, il tutto su montanti in ferro fissati su zoccolo in calcestruzzo. Tale chiusura è mancante nella parte retrostante della schiera, in prossimità della linea di separazione con l'unità immobiliare contigua posta a ovest.

L'accessibilità all'area scoperta privata e all'unità immobiliare è di tipo meccanico e pedonale, consentita esclusivamente percorrendo la viabilità comune alle quattro unità immobiliari del Fabbricato "C".

I cancelli sono metallici con finitura ferro-micacea e dotati di apertura elettrica.

**CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Esternamente l'unità immobiliare si presenta priva di deterioramenti nei trattamenti superficiali. Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali, corpi scaldanti,..), è di fattura corrente e ben conservato. Non sono evidenti segni di deterioramento sia nell'appartamento che nell'autorimessa.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente ottimo.

**L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata da un socio della cooperativa, futuro assegnatario.**



\*\*\*\*\*

#### **4.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Per l'immobile *de quo*, non risulta stipulato alcun **contratto di locazione**.

\*\*\*\*\*

#### **4.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

Per la parte urbanistica si rinvia a quanto riportato nella parte generale A) (§ A4, pag. 26)

##### **4.5.1 - PRATICHE EDILIZIE**

Per le pratiche edilizie si rinvia a quanto riportato nella parte generale A) (§ A4, pag. 26). **Agibilità n. 201/16 del 27.09.2016**, attestata ai sensi dell'art.25, comma 4<sup>^</sup> del D.P.R. 06.06.2001 N. 380.

##### **4.5.2 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI**

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

##### **4.5.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI**

Ai fini della conformità si precisa che **l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è conforme al progetto autorizzato**.

Dal confronto tra lo stato di fatto, rilevato in data 25.07.2017, e i grafici autorizzati emergono le seguenti difformità:

- **ricavo di uno spazio sottotetto a giorno.**

\*\*\*\*\*

##### **4.5.4 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOstrate E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE**

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed



integrazioni. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

**Poiché dette opere**, eseguite al momento della costruzione in difformità dalle autorizzazioni edilizie, **sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, non sono sanabili**. Ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio.

**Per il ripristino dello stato dei luoghi occorrerà:**

- rimuovere il tratto della rampa di scale che consente l'accesso all'ultimo livello del sottotetto;
- spostare e rimuovere parte degli arredi mobili presenti al livello del sottotetto abusivo;
- realizzare la chiusura del foro di accesso al sottotetto del piano secondo mediante la fornitura e posa di solaio.

Considerando detti lavori da parte di un'impresa edile si stima l'intervento edilizio con un costo pari a € 5.000,00= circa, oneri di legge compresi.

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di regolarizzazione delle opere abusive, comprensiva della elaborazione di tutta la documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica





da allegare alla richiesta di regolarizzazione.

Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Treviso e all'Agenzia dell'Entrate - Servizi per il Territorio, si stima una spesa tecnica professionale di € 2.000,00= circa, oneri di legge compresi.

**In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 7.000,00= circa, oneri di legge compresi.**

\*\*\*\*\*

#### **4.7 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatta in data 25.06.2016 che identifica l'unità immobiliare in **Classe A3** (v. *all. 4.4*).

Si precisa che, rispetto a quanto riportato nell'A.P.E., presso il Catasto dei Fabbricati la particella **1280 sub 52** deriva dalla soppressione degli originari **M.n. 1280 subb 40-41** per fusione e costituzione di corte esclusiva all'abitazione.

\*\*\*\*\*

#### **4.8 - STIMA DELL' IMMOBILE**

Per i criteri generali si rinvia alla parte generale A), (§ A5, pag. 32).

Il coefficiente di sola rivalutazione su base biennale (settembre 2016-settembre 2018) è pari a 1,029%.

#### **- STIMA DEL PREZZO CONVENZIONATO DELL' IMMOBILE**

Nella determinazione del prezzo di vendita degli alloggi la [REDACTED] aveva depositato al Comune di Treviso in data 26.07.2016 prot. gen. 0087749 la tabella riportante i suddetti valori.



Per l'alloggio di cui al **LOTTO 4** è riportato:

- Superficie complessiva  $Sc=Su+60\%(Sn+Sp) = \text{mq } 135,49$
- Superficie totale reale (compreso garage e spazi di manovra) = mq 162,55

PREZZO DI VENDITA FISSATO PER L'ALLOGGIO = € 305.000,00=

Coefficiente di rivalutazione pari a 1.029. Calcolando:

$$€ 305.000,00 \times 1,029\% = € 313.845,00=$$

Il “prezzo convenzionato” di cessione della proprietà dell'immobile in esame, a settembre 2018 è pari a € 313.845,00= (Euro trecentotredicimilaottocentoquarantacinque/00).

**- STIMA DEL PREZZO PER LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE**

Per l'unità immobiliare, costituita da appartamento, autorimessa e area scoperta, il parametro di riferimento è il valore determinato in base alla Convenzione di cui sopra.

**Preso atto che i beni costituiti dall'appartamento, autorimessa e area scoperta:**

- sono parte di un'area P.E.E.P., soggetta a precise disposizioni di legge, come richiamate nei criteri di cui alla parte generale;
- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio posto in prossimità di una importante arteria stradale in grado di consentire in tempi veloci la relazione sia con il centro storico di Treviso e con tutti i servizi ivi presenti, a circa 3 km di distanza, sia con l'aeroporto della città a circa 1,5 km;
- sono prossimi ad aree dotate di servizi commerciali e amministrativi presso il quartiere di San Giuseppe;
- presentano un'agibilità al 2016;



- hanno finiture normali con una dotazione impiantistica innovativa e pregevole;
  - hanno ottime condizioni conservative e di manutenzione,
- e trattandosi di una stima finalizzata all’alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “specificità dell’immobile”, pari al 10%.**

**Dal rilievo effettuato in data 25.07.2017 la superficie utile calcolata è di seguito riportata:**

SUPERFICIE UTILE (da rilievo) - APPARTAMENTO CON  
AUTORIMESSA

|          |                                  |    |       |
|----------|----------------------------------|----|-------|
| P. Terra | <b>Ingresso-pranzo-soggiorno</b> | mq | 29,47 |
| P. Terra | <b>Cucina</b>                    | mq | 9,93  |
| P. Terra | <b>Anti</b>                      | mq | 2,00  |
| P. Terra | <b>Bagno</b>                     | mq | 5,34  |
| P. Terra | <b>Centrale termica</b>          | mq | 5,78  |
| P. Terra | <b>Autorimessa</b>               | mq | 20,67 |
| P. Terra | <b>Portico</b>                   | mq | 9,62  |
| P. Primo | <b>Camera 1</b>                  | mq | 9,76  |
| P. Primo | <b>Camera 2</b>                  | mq | 14,96 |
| P. Primo | <b>Camera 3</b>                  | mq | 10,42 |
| P. Primo | <b>Corridoio</b>                 | mq | 4,66  |
| P. Primo | <b>Bagno</b>                     | mq | 8,49  |
| P. Primo | <b>Terrazza</b>                  | mq | 3,38  |
| P. Primo | <b>Loggia</b>                    | mq | 3,57  |





**ELENCO ALLEGATI LOTTO 4**

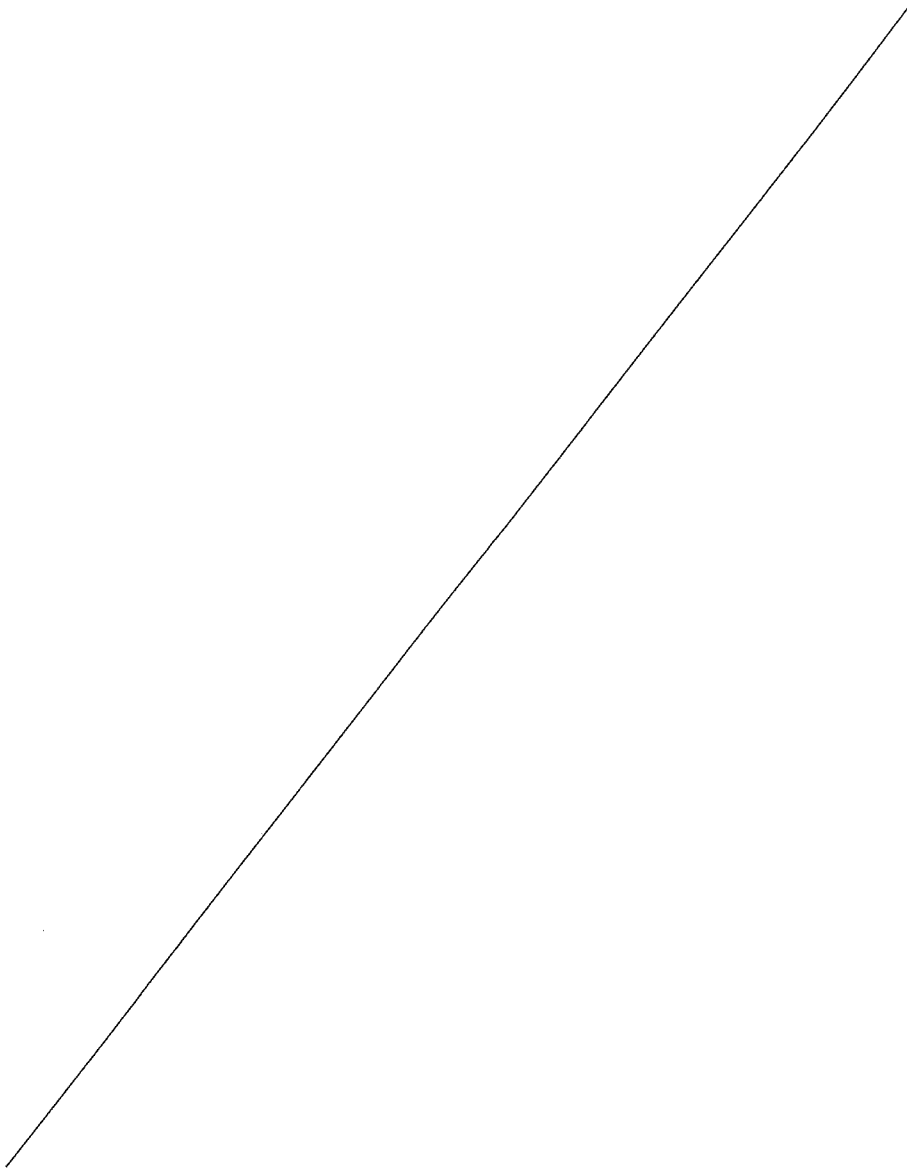
*Allegato 4.1 – Visura Catasto Fabbricati*

*Allegato 4.2 – Elaborato planimetrico e Planimetrie*

*Allegato 4.3 – Piante*

*Allegato 4.4 – A.P.E.*

*Allegato – Documentazione fotografica LOTTO 4*



## **LOTTO 5 – COMUNE DI TREVISO**

### **LOTTO 5 – n. 1 appartamento, autorimessa pertinenziale e area scoperta esclusiva.**

Trattasi di appartamento al piano terra e piano primo con autorimessa al piano terra e area scoperta ad uso esclusivo facente parte del Fabbricato “C”, quadrifamiliare a schiera.

Per le parti di relazione comune a tutti gli immobili di cui alla lottizzazione della Cooperativa esecutata si rimanda alla parte generale A) (v. pagg. da 16 a 36).

#### **5.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO**

##### **5.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile in oggetto è censito come segue:

##### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Treviso –Sezione Urbana D, Foglio 7 (v.all.5.1-Visura Catasto Fabbricati)

- **particella n. 1280 sub 38** – Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 144, Totale escluse aree scoperte mq 139, Rendita € 581,01 – Via Noalese, piano T-1;
- **particella n. 1280 sub 39** – Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza mq 19, Sup. Catastale Totale mq 22, Rendita € 48,08 – Via Noalese, piano T.
- **particella n. 1280 sub 37** – b.c.n.c., area scoperta di mq 350 comune ai subb 38 e 39.

##### **PRECISAZIONI CATASTALI**

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da un elaborato planimetrico e da **n. 2 planimetrie** (v. all.5.2 – Elab. planimetrico e planimetrie);



### **Parti comuni e Quote millesimali**

Il condòmino referente per la gestione condominiale dell'intero complesso realizzato, ha riferito che non è stato redatto ancora un regolamento condominiale completo di tabella millesimali relativo, quantomeno, ai due fabbricati per i quali è stata rilasciata l'agibilità.

Dalla documentazione inoltrata al Comune di Treviso, ai fini del rilascio dell'agibilità, all'unità immobiliare costituente il LOTTO 5, identificata quale appartamento "C4" con autorimessa, è attribuita la ripartizione millesimale relativa al Super condominio di cui è parte. I millesimi dell'immobile in questione risultano i seguenti:

- Appartamento sub 38, piano terra e primo e autorimessa sub 39 piano terra  
(Individuati quale Unità C4):

#### ***Riferimento nota del Comune di Treviso prot. 99717 del 30.08.2016***

*Millesimi Super condominio 59,89 per sub 1 area di manovra e sub 3 percorso pedonale;*

*Millesimi 250,139 per sub 49 area urbana, accessi quadrifamiliare;*

*Millesimi 142,819 per sub 36 area scoperta, parcheggi schiera.*

Sono parti comuni del Condominio, nelle proporzioni spettanti a ogni condòmino, quelle previste dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

#### **5.1.2 – CONFORMITÀ CATASTALE**

L'unità immobiliare (1280 subb 38-39) come rilevata nel sopralluogo in data 25.07.2017 **risulta conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 27.05.2014.

#### **5.1.3 - CONFINI**

Presso il Catasto Fabbricati (*v. Elaborato planimetrico, all. 5.1*):



**Appartamento** - Il **M.n. 1280 sub 38** confina,

- al piano terra, da nord in senso orario, con i subb 37, 39 e 52 dello stesso mappale;
- al piano primo con il sub 52 dello stesso mappale;

**Autorimessa** - Il **M.n. 1280 sub 39** confina, da nord in senso orario, con i subb 38, 37 e 42 dello stesso mappale;

**Area scoperta** - Il **M.n. 1280 sub 37** confina, da nord in senso orario, con i subb 3, 1225, 64, 49 e 52 dello stesso mappale.

\*\*\*\*\*

**5.2 – VINCOLO**

Vincolo pertinenziale costituito con atto in data 23.07.2014 rep. n. 95763/29030 del Notaio Ada Stiz di Treviso, ivi trascritto il 01.08.2014 n.ri R.G. 21365 e R.P. 15805, tra i quattro garages e le quattro unità residenziali facenti parte del Fabbricato “C”, quadrifamiliare a schiera.

\*\*\*\*\*

**5.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Appartamento con autorimessa e area scoperta esclusiva.**

L'appartamento si sviluppa al piano terra e primo, interno C4; ha una pianta quadrangolare ed è così composto (*v. Piante, all. 5.3*):

- al piano terra, portico, ingresso-pranzo-soggiorno, scala, cucina, anti-bagno, bagno, autorimessa, centrale termica;
- al piano primo, tre camere di cui una con terrazza, corridoio distributivo, secondo bagno con terrazza, soffitta/sottotetto.

Dai rilievi effettuati le superfici utili sono così quantificate:

- appartamento mq 95,91;





- autorimessa mq 20,67;
- portico mq 9,62;
- soffitta mq 24,89;
- terrazze mq 6,60;
- centrale termica mq 5,42.

Complessivamente la superficie utile è pari a mq 163,11.

L'altezza interna è di m 2,70 ai due piani dell'appartamento, di m 2,40 nell'autorimessa e nella centrale termica; nella soffitta/sottotetto altezza massima di m 3,05 circa sotto trave e m 3,33 circa sotto tavolato, altezza minima m 177/163 sotto trave e m 1,95 circa sotto tavolato.

Sempre dai rilievi effettuati, la superficie lorda è così determinata:

- appartamento mq 132,38;
- autorimessa mq 22,55;
- portico mq 9,95;
- soffitta mq 29,65;
- terrazze mq 7,86.

Complessivamente la superficie lorda è pari a mq 202,39.

Orientato secondo l'asse nord-ovest/sud-est, l'appartamento gode di un triplo affaccio.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: piastrelle in grès in tutti i locali del piano terra e nel bagno del piano primo, listoni di legno prefinito nei rimanenti locali del piano primo; in piastrelle di klinker nelle terrazze; la scala con pedate in legno su struttura in



acciaio;

- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato; rivestimenti in piastrelle sui bagni e nell'angolo cottura;
- infissi interni: porte interne tamburate a battente e a scomparsa;
- infissi esterni: infissi in legno e vetro camera apribili ad anta e ribalta, scuri in legno, portoncino d'ingresso in legno con serratura di sicurezza e dotato di spioncino; basculante sezionale automatizzato per l'autorimessa;
- Impianti: riscaldamento e raffrescamento a pavimento, alimentazione pompa di calore a gas metano, impianto telefonico, videocitofono, elettrico, antenna satellitare, impianto di ventilazione meccanica controllata, condizionamento, solare termico, geotermia, fotovoltaico predisposto, allarme.

I bagni sono dotati di wc e bidet sospesi, lavabo, doccia, vasca, rubinetteria con miscelatori e scaldasalviette a parete.

#### **Area scoperta (sub 37)**

Trattasi di un'area verde di mq 350 catastali; sviluppata con una pianta a "C" attorno al corpo di fabbrica, è caratterizzata dalla prevalente distribuzione a prato, con presenza di un filare continuo di essenze arbustive a costituire la siepe perimetrale oltre ad alcune essenze arboree. È presente una parte pavimentata a costituire il marciapiedi della casa e lo spazio antistante il garage.

L'area è chiusa da una recinzione su montanti in ferro fissati su uno zoccolo in calcestruzzo.

L'accessibilità all'area scoperta privata e all'unità immobiliare è di tipo esclusivamente pedonale nell'accesso posto a nord-ovest, dal vialetto comune all'intero complesso immobiliare, e di tipo meccanico e pedonale nell'accesso proprio della viabilità comune alle quattro unità immobiliari del Fabbricato "C".



I cancelli sono metallici con finitura ferro-micacea e dotati di apertura elettrica.  
CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E  
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente l'unità immobiliare si presenta priva di deterioramenti nei trattamenti superficiali. Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali, corpi scaldanti,..), è di fattura corrente e ben conservato. Non sono evidenti segni di deterioramento sia nell'appartamento che nell'autorimessa.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente ottimo.

**L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata da un socio della cooperativa, futuro assegnatario.**

\*\*\*\*\*

#### **5.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Per l'immobile *de quo*, non risulta stipulato alcun **contratto di locazione**.

\*\*\*\*\*

#### **5.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

Per la parte urbanistica si rinvia a quanto riportato nella parte generale A) (§ A4, pag. 26).

##### **5.5.1 - PRATICHE EDILIZIE**

Per le pratiche edilizie si rinvia a quanto riportato nella parte generale A) (§ A4, pag. 26). **Agibilità n. 180/14 del 06.08.2014**, attestata ai sensi dell'art.25, comma 4<sup>^</sup> del D.P.R. 06.06.2001 N. 380.

##### **5.5.2 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI**



Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

### **5.5.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI**

Ai fini della conformità, dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in data 25.07.2017 e i grafici autorizzati, si precisa che **l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme al progetto autorizzato.**

\*\*\*\*\*

### **5.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

### **5.7 - STIMA DELL'IMMOBILE**

Per i criteri generali si rinvia alla parte generale A), (§ A5, pag. 32).

Il coefficiente di sola rivalutazione su base biennale (settembre 2016-settembre 2018) è pari a 1,029%.

### **- STIMA DEL PREZZO CONVENZIONATO DELL'IMMOBILE**

Per questa unità immobiliare non è riportato il prezzo di vendita dell'alloggio così come gli altri determinati dalla [REDACTED] (documento del Comune di Treviso del 26.07.2016 prot. gen. 0087749). Essendo tali beni sostanzialmente uguali per dimensione e caratteristiche a quelli dei LOTTI 3 e 4, per analogia, si considera il prezzo di vendita del LOTTO 5 uguale ai prezzi indicati per i LOTTI 3 e 4.

Per l'alloggio di cui al **LOTTO 5** è riportato:

- Superficie complessiva  $Sc = Su + 60\%(Sn + Sp) = mq\ 135,36$
- Superficie totale reale (compreso garage e spazi di manovra) = mq 162,28

**PREZZO DI VENDITA FISSATO PER L'ALLOGGIO = € 305.000,00=**

Coefficiente di rivalutazione pari a 1.029. Calcolando:



€ 305.000,00 x 1,029% = € 313.845,00=

Il “prezzo convenzionato” di cessione della proprietà dell’immobile in esame, a settembre 2018 è pari a € 313.845,00= (Euro trecentotredicimilaottocentoquarantacinque/00).

**- STIMA DEL PREZZO PER LA VENDITA FORZATA DELL' IMMOBILE**

Per l’unità immobiliare, costituita da appartamento, autorimessa e area scoperta, il parametro di riferimento è il valore determinato in base alla Convenzione di cui sopra.

**Preso atto che i beni costituiti dall’appartamento, autorimessa e area scoperta:**

- sono parte di un’area P.E.E.P., soggetta a precise disposizioni di legge, come richiamate nei criteri di cui alla parte generale;
  - sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio posto in prossimità di una importante arteria stradale in grado di consentire in tempi veloci la relazione sia con il centro storico di Treviso e con tutti i servizi ivi presenti, a circa 3 km di distanza, sia con l’aeroporto della città a circa 1,5 km;
  - sono prossimi ad aree dotate di servizi commerciali e amministrativi presso il quartiere di San Giuseppe;
  - presentano un’agibilità al 2014;
  - hanno finiture normali con una dotazione impiantistica innovativa e pregevole;
  - hanno ottime condizioni conservative e di manutenzione,
- e trattandosi di una stima finalizzata all’alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “specificità**



dell'immobile", pari al 10%.

Dal rilievo effettuato in data 25.07.2017 la superficie utile calcolata è di seguito riportata:

SUPERFICIE UTILE (da rilievo) - APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

|                         |                           |           |               |
|-------------------------|---------------------------|-----------|---------------|
| P. Terra                | Ingresso-pranzo-soggiorno | mq        | 29,48         |
| P. Terra                | Cucina                    | mq        | 9,73          |
| P. Terra                | Anti                      | mq        | 2,00          |
| P. Terra                | Bagno                     | mq        | 5,32          |
| P. Terra                | Centrale termica          | mq        | 5,42          |
| P. Terra                | Autorimessa               | mq        | 20,67         |
| P. Terra                | Portico                   | mq        | 9,62          |
| P. Primo                | Camera 1                  | mq        | 9,76          |
| P. Primo                | Camera 2                  | mq        | 14,80         |
| P. Primo                | Camera 3                  | mq        | 11,29         |
| P. Primo                | Corridoio                 | mq        | 6,02          |
| P. Primo                | Bagno                     | mq        | 7,51          |
| P. Primo                | Terrazza camera           | mq        | 2,81          |
| P. Primo                | Terrazza bagno            | mq        | 3,79          |
| P. Primo                | Soffitta                  | mq        | 24,89         |
| <b>Complessivamente</b> |                           | <b>mq</b> | <b>163,11</b> |

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

Appartamento, autorimessa e area scoperta esclusiva

|   |   |   |            |
|---|---|---|------------|
| 1 | Valore beni senza riduz./deprezzamenti            | € | 313.845,00 |
| 2 | Deprezzamento particolarità immobile (Ix10%) -10% | € | 31.384,50  |



|    |  |                |                     |
|----|--|----------------|---------------------|
| 3  | <b>Valore commerciale BB.Imm. pignorati</b>          | €              | <b>282.460,50</b>   |
| 4  | Deprezzamento per modalità vendita (3 x 7%) -7%      | €              | 19.772,24           |
| 5  | Valore BB.Imm. nello stato di alienazione            | €              | 262.688,27          |
| 6  | Deprezzamento per condizioni offerta (7 x25%) -25%   | €              | 65.672,07           |
| 7  | <b>Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata</b> | €              | <b>197.016,20</b>   |
| 8  | Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)      | €              | -----               |
| 9  |  | <b>TOTALE</b>  | <b>€ 197.016,20</b> |
| 12 |  | Arrotondamento | € -16,20            |

**VALORE FINALE STIMA € 197.000,00**

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 5**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 197.000,00 (Euro centonovantasettemila/00)**.

\*\*\*\*\*

#### **5.8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE**

La documentazione ipocatastale è completa.

\*\*\*\*\*

#### **ELENCO ALLEGATI LOTTO 5**

*Allegato 5.1 – Visura Catasto Fabbricati*

*Allegato 5.2 – Elaborato planimetrico e Planimetrie*

*Allegato 5.3 – Piante*

*Allegato – Documentazione fotografica LOTTO 4*

