

PANDOLFO POSSAMAI  
associati  
architettura ingegneria



architetto Edoardo Pandolfo  
ingegnere Maria Possamai

TRIBUNALE DI TREVISO  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione immobiliare n. 563/2014**  
Giudice Esecutore: Dott.ssa **FRANCESCA VORTALI**

promossa da

[REDACTED]

con [REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

Esperto stimatore nominato  
**ing. Maria Possamai – via S. Andrea 9 – 31100 Treviso**



## **Sommario Generale**

<b>INCARICO</b>	<b>3</b>
<b>Sommario – Cespite A) – Lotto Unico</b>	<b>5</b>
<b>Sommario – Cespite B) – Lotto n. 1</b>	<b>16</b>
<b>Sommario – Cespite B) – Lotto n. 2</b>	<b>31</b>
<b>Sommario – Cespite B) – Lotto n. 3</b>	<b>46</b>
<b>RIEPILOGO STIMA VALORE DEGLI IMMOBILI</b>	<b>56</b>



## INCARICO

La sottoscritta **ing. Maria Possamai** con studio a Treviso via S. Andrea 9, iscritta all'albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso al N. A868, con **provvedimento in data 18/09/2017 del G.E. Dott.ssa Francesca Vortali del Tribunale di Treviso** veniva nominata quale esperto stimatore nell'esecuzione in corso, il cui verbale di giuramento e tutti i quesiti relativi all'incarico in oggetto, vengono allegati alla presente relazione per ciascun lotto.

L'Esecuzione immobiliare è stata promossa contro [REDACTED]

L'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 14/12/2017 con l'esame della documentazione e il successivo inoltramento delle richieste di accesso atti per le verifiche presso i competenti uffici nei comuni di :

- CASALE SUL SILE;
- TREVISO;
- CARBONERA;
- MASERADA SUL PIAVE;

Successivamente, in data 02/03/2018, in accordo con il custode, sono iniziati i sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare:

- 02/03/2018 sopralluogo a CASALE SUL SILE;
- 09/03/2018 sopralluogo a TREVISO;
- 26/03/2018 sopralluogo a CARBONERA e MASERADA SUL PIAVE;

La sottoscritta ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- **Agenzia del Territorio di Treviso**, per le visure catastali, estratti mappa e planimetrie catastali (accesso telematico);
- **Archivio Notarile** dove sono state reperite copie degli atti di provenienza relativi all'immobile di Treviso a rogito del notaio Roberto Galanti e all'immobile di Maserada sul Piave a rogito del notaio Domenico Curione, entrambi non più in attività;
- **Ufficio tecnico dei Comuni di CASALE SUL SILE, TREVISO, MASERADA SUL PIAVE** (accesso telematico), **CARBONERA** dove sono state presentate le richieste di accesso agli atti al fine di ottenere copia delle pratiche edilizie;
- **Ufficio provinciale di Treviso - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare** per la verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (accesso telematico)



**Considerata la tipologia del compendio immobiliare oggetto di pignoramento e la possibilità di dividerlo in lotti, il sottoscritto perito ha ritenuto di redigere la perizia di stima separatamente per ogni singolo lotto di seguito indicati:**

- **CESPITE A)**  
LOTTO UNICO - **CASALE SUL SILE**  
di piena proprietà [REDACTED]
  
- **CESPITE B)**  
LOTTO 1) **TREVISO**  
LOTTO 2) **CARBONERA**  
LOTTO 3) **MASERADA SUL PIAVE**

Alla data del pignoramento il cespite B era di piena proprietà del sig.

[REDACTED]  
A seguito della morte del sig. Pavan Sergio avvenuta in data 23/01/2016, la proprietà degli immobili sottoposti al pignoramento è stata devoluta per disposto di legge al figlio [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù della **Dichiarazione di Successione, presentata il 20/01/2017 e registrata al n. 109 volume 9990, e trascritta in data 23/02/2018 nn. 6327/4713.**



# **CESPITE A)**

## **LOTTO UNICO – COMUNE DI CASALE SUL SILE**

TRIBUNALE DI TREVISO - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione immobiliare n. 563/2014**

Giudice Esecutore: Dott.ssa **FRANCESCA VORTALI**

*promossa da*

**FLORA DOLCIARIA di F. MACCATROZZO & C s.a.s.**

con sede a Zero Branco, via Noalese n. 58

*contro*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Esperto stimatore nominato

**ing. Maria Possamai – via S. Andrea 9 – 31100 Treviso**

### **Sommario Cespite A) – Lotto Unico**

<b>1. INCARICO</b>	<b>6</b>
<b>2. VERIFICHE DOCUMENTALI</b>	<b>6</b>
2.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	6
2.1.1 – TRASCRIZIONI A FAVORE	6
2.1.2 – TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE	6
2.2 – VERIFICHE CATASTALI	7
2.3 – VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO	8
<b>3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</b>	<b>8</b>
3.1 – SOPRALLUOGO E VISITE ALL'IMMOBILE	8
3.2 – DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	9
3.2.1 – IL CONTESTO	..9
3.2.2 – ACCESSIBILITA'	..9
3.2.3 – DESCRIZIONE	..9
3.2.4 – CONFINI	10
<b>4. CONFORMITA' DEI DATI</b>	<b>10</b>
<b>5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI</b>	<b>11</b>
<b>6. UTILIZZAZIONE PREVISTA</b>	<b>11</b>
<b>7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA' ART. 17 L. 47/85)</b>	<b>12</b>
<b>8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 173 BIS PUNTO 7)</b>	<b>12</b>
<b>9. FORMAZIONE LOTTI</b>	<b>12</b>
<b>10. STATO DI OCCUPAZIONE</b>	<b>13</b>
<b>11. VINCOLI O SERVITU'</b>	<b>13</b>
<b>12. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<b>13</b>

5/58

studio associato di architettura e ingegneria Pandolfo - Possamai

31100 TREVISO via S. Andrea, 9

info@panposs.com - [maria.possamai@ingpec.eu](mailto:maria.possamai@ingpec.eu)

Tel. 0422 543314 - Fax 0422 543314 - [www.panposs.com](http://www.panposs.com)

partita IVA 00809740269



## 1. INCARICO

La sottoscritta **ing. Maria Possamai** con studio a Treviso via S. Andrea 9, iscritta all'albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso al N. A868, con **provvedimento in data 18/09/2017 del G.E. Dott.ssa Francesca Vortali del Tribunale di Treviso** veniva nominata quale esperto stimatore nell'esecuzione in corso, il cui verbale di giuramento e tutti i quesiti relativi all'incarico in oggetto, vengono allegati alla presente relazione (*sub. 1*).

L'Esecuzione immobiliare è stata promossa contro i sigg. [REDACTED]

L'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 14/12/2017 con l'esame della documentazione e il successivo inoltro delle richieste di accesso atti per le verifiche presso i competenti uffici del Comune di Casale sul Sile.

Successivamente, in data 02/03/2018, in accordo con il custode, sono iniziati i sopralluoghi presso gli immobili oggetto della Esecuzione Immobiliare n. 563/2014 siti nel Comune di Casale sul Sile

La sottoscritta ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- **Agenzia del Territorio di Treviso**, per le visure catastali, estratti mappa e planimetrie catastali (accesso telematico);
- **Ufficio tecnico del Comune di CASALE SUL SILE**;;
- **Agenzia del Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare** per la verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (accesso telematico)

## 2. VERIFICHE DOCUMENTALI

### 2.1- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

La sottoscritta ha provveduto ad una ispezione ipotecaria di aggiornamento sino alla data del 12/04/2018 che si allega (*sub. 3*) dalla quale risulta confermato il certificato notarile predisposto.

#### 2.1.1 - TRASCRIZIONI A FAVORE

- Il compendio di cui la porzione immobiliare pignorata è parte, è pervenuto al sig. [REDACTED] per l'intero diritto di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, fra maggior consistenza, in virtù dell'**ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Paolo Mammucari** in data 19 giugno 1989 rep. n. 36526, registrato a Treviso il 4 luglio 1989 al n. 3423/V Pubblici, trascritto in data **14 luglio 1989 ai n.ri 18321/13521**.

#### 2.1.2- TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- Trascrizione del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** in data **29 settembre 2014 n.ri 25728/18964** derivante da atto di pignoramento a favore della società "Flora Dolciaria di F. Maccatrozzo & C. S.a.s." con sede in Zero  
6/58



Branco (TV) cod. fisc. 01694210269, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. n. 7163 del 12/08/2014, sull'immobile in Comune di Casale sul Sile censito al Catasto fabbricati al Fg. 10 m.n. 75 sub 5. Il pignoramento grava altresì i beni di cui al cespite B di proprietà di terzi.

**OSSERVAZIONE:**

*nella indicazione del bene non risulta inserita la Sezione Catastale del Catasto Fabbricati (Sezione C) per cui l'esatta identificazione dell'immobile è:  
- Comune di Casale sul Sile – Sez. C, Fg. 10, mapp. 75, sub 5.*

- Si segnala inoltre la trascrizione di **Costituzione di Fondo patrimoniale** eseguita **a Treviso in data 19/12/2012 ai n.ri 38303/27604**, costituito per far fronte ai bisogni della famiglia dei signori [REDACTED] in forza dell'atto del Notaio Paolo Mammucari di Treviso in data 11/12/2012 repertorio n. 121.533, gravante, tra maggior consistenza, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

## 2.2 - VERIFICHE CATASTALI

Si allegano la mappa catastale, le visure catastali e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio (sub. 4)

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Dal **sopralluogo** si è verificato che il **bene pignorato** consiste in **due manufatti, realizzati in aderenza ad un capannone utilizzato come magazzino**. Più precisamente, il **bene pignorato ad ovest** consiste in una **installazione di tubolari metallici aperta**, quello pignorato ad est in una **porzione di tettoia chiusa**.

**L'installazione dei tubolari aperta e la tettoia chiusa risultano ambedue accatastate come due tettoie realizzate ai lati del magazzino e risultano così individuate al Catasto Fabbricati:**

### **COMUNE DI CASALE SUL SILE**

#### Sezione C, foglio 10.:

- m.n. 75 sub 5, via San Michele, piano T, cat. C/7, cl. U, mq. 245, Superficie catastale mq. 246, R.C. € 164,49

**Alla porzione in oggetto, m.n. 75 sub 5, spetta la comproprietà delle cose indivise a norma di legge ed in particolare al m.n. 75 sub 6 – bene comune non censibile, area scoperta di mq. 3031 comune ai subalterni 2, 3 e 5.**  
L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata a:

7/58



\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ proprietario per la quota 1/1

### 2.3 - VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare si è riscontrato **che il bene pignorato è intestato alla Ditta:**

- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ proprietario per la quota 1/1

per effetto della sua costruzione sull'area distinta al mapp. n. 75 sub 1, ora soppresso, acquistato dal sig. \_\_\_\_\_ con l'atto di compravendita sotto riportato.

Il bene pignorato, attualmente parte di un compendio che comprende anche due magazzini e l'area scoperta, pervenne alla ditta \_\_\_\_\_ in virtù dell'atto di compravendita a rogito del **notaio Paolo Mammucari in data 19 giugno 1989 rep. n. 36526 registrato a Treviso il 04 luglio 1989 al n. 3423/V Pubblici, trascritto a Treviso il 14/07/1989 al n. 18321/13521.**

La Ditta venditrice era:

- \_\_\_\_\_ divenuta proprietaria con atto in data **20/11/65 n. 32586 di rep. Dott. Roberto Galanti di Treviso ivi registrato il 09/12/65 n. 4111vol. 221 trascritto a Treviso il 17/12/1965 n.ri 18239/16591**

Si allega copia dell'atto di provenienza dei beni pignorati (*sub 5*).

## 3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

### 3.1 - SOPRALLUOGO E VISITA ALL' IMMOBILE

La sottoscritta, previo accordo con il dott. **FABIO DAL NEGRO** dell'IVG di Treviso, nominato **custode** del bene pignorato in sostituzione degli esecutati, si è recata il giorno **02 marzo 2018** alle ore 9,45 presso l'immobile per effettuare il sopralluogo.

Erano presenti al sopralluogo il dott. **FABIO DAL NEGRO** custode giudiziario, il sig. \_\_\_\_\_ proprietario esecutato e il sig. \_\_\_\_\_ figlio dell'esecutato.

Si allega il Verbale di sopralluogo (*sub 6*).





## 3.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### 3.2.1 – IL CONTESTO

Il bene pignorato è sito in Comune di Casale sul Sile (TV) vicolo S. Michele 7, nella parte di territorio comunale prossima al confine con il Comune di Quarto d'Altino e ricompresa nel territorio posto sotto tutela dell'Ente Parco Regionale del Fiume Sile.

Il contesto è prevalentemente agricolo, con la presenza di edificazione sparsa ed eterogenea.

### 3.2.2 – ACCESSIBILITA'

L'accessibilità al bene pignorato avviene tramite **vicolo S. Michele, strada che si immette su via S. Michele**, importante asse viario di collegamento denominata Strada Provinciale Jesolana.

### 3.2.3 – DESCRIZIONE

Dal sopralluogo, come già evidenziato, si è verificato che il bene pignorato interessa **una parte di un compendio immobiliare** che consiste in un **capannone artigianale e la relativa area di pertinenza**, utilizzati come deposito materiali e per lo svolgimento dell'attività del proprietario.

**Il pignoramento interessa esclusivamente i due manufatti, realizzati in aderenza al capannone.**

**Più precisamente, il bene pignorato ad ovest consiste in una installazione di tubolari metallici aperta, quello pignorato ad est in una porzione di tettoia chiusa.**

L'installazione di tubolari metallici aperta ad ovest è costituita da una **successione di 8 portali metallici**, realizzati con un tubolare verticale (sez. pari a 80x80 mm) e un tubolare inclinato (sez. pari a 80x60 mm) che si fissa alla parete ovest del capannone. I portali metallici sono collegati tra loro da correnti metallici. **Planimetricamente occupano un'area rettangolare di dimensioni pari a ml. 4.15 x ml. 28.20**, hanno altezza, nel punto di attacco in parete, pari a Hmax= 3,25 e altezza al piedritto Hmin = 2,65. Il pavimento è rifinito in cemento.

**Non ci sono né coperture né tamponamenti laterali.**

Lo spazio è attualmente utilizzato come deposito materiali vari impiegati nell'attività.

**La tettoia chiusa ad est è adiacente alla parete del capannone.** Occupa un'area pari a ml. 4,20 x ml. 28,40, è realizzata con **struttura portante metallica** costituita da una **successione di portali realizzati con tubolari** delle stesse dimensioni di quelli ad ovest, collegati tra loro. La copertura è ad una falda, con altezza massima H= 3.15 ml e altezza minima H= 2.70 ml.

Si **accede alla tettoia da un'unica apertura**, realizzata sul fronte principale a sud e realizzata con **struttura in acciaio zincato e policarbonato**.

Il **pavimento** è in **cemento**, i **pannelli di tamponamento laterali e la copertura** sono in pannelli sandwich di poliuretano. E' stato realizzato

9/58



**l'impianto elettrico con lampade al neon** nella parte centrale della tettoia. La **latteria** è realizzata in **lamiera preverniciata**.

**La tettoia viene utilizzata sia come deposito che come locale nel quale si svolgono mansioni connesse all'attività esercitata nell'attiguo magazzino.**

**Il bene pignorato si trova in mediocre stato di conservazione, in particolare la zona occupata dall'installazione dei tubolari risulta in cattivo stato.**

**L'accesso al bene pignorato avviene da un ampio cancello metallico scorrevole automatizzato** che funge da accesso pedonale e carrabile.

L'area di pertinenza comune dei sub 2, 3, 5 risulta divisa in due parti da una recinzione, quasi a voler individuare un'area di pertinenza dei sub 2 e 5 e una del sub 3. L'area di pertinenza risulta recintata su tre lati e parzialmente anche sul quarto con rete metallica, è anch'essa utilizzata come deposito materiali in prossimità dei sub 2 e 5 e si trova in mediocre stato di conservazione

Viene allegata alla presente perizia di stima documentazione fotografica (*sub 6*).

### **3.2.4 – CONFINI**

Il bene oggetto **di perizia** ricade interamente in Comune di Casale sul Sile e Risulta così censito all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati:

**Sezione C, foglio 10:**

**- m. n. 75 sub 5, via S. Michele, piano terra, categ. C/7, classe U, mq. 245  
Superficie catastale mq. 246, R.C. € 164,49**

**Confina con il bene comune non censibile m.n. 75 sub 6 (area scoperta di mq. 3031 comune ai sub 2, 3, 5) e con il magazzino m.n. 75 sub 2.**

## **4. CONFORMITA' DEI DATI**

Si è verificato se esista precisa identità tra i dati descrittivi e identificativi del bene e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Si rileva quanto segue:

**- nella indicazione del bene pignorato non risulta inserita la Sezione Catastale (Sezione C);**

L'immobile risulta pertanto così censito al Catasto Fabbricati:



## COMUNE DI CASALE SUL SILE

### Sezione C, foglio 10,:

- m.n. 75 sub 5, via San Michele, piano T, cat. C/7, cl. U, mq. 245, Superficie catastale mq. 246, R.C. € 164,49

**E' da ritenersi compresa nel pignoramento la quota di comproprietà del**  
- m.n. 75 sub 6 – bene comune non censibile, area scoperta di mq. 3031  
comune ai subalterni 2, 3 e 5

che compete al sub 5 per ripartizione millesimale del bene comune.

### 5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Dalla **verifica della planimetria catastale** risulta che essa **non corrisponde** allo stato dei luoghi.

Nella **planimetria catastale** risultano **accatastate due tettoie**. In sede di **sopralluogo** si è verificato che **è stata realizzata solo quella ad est** mentre ad **ovest** esiste solo una **installazione di tubolari** che **non si configura come tettoia mancando la copertura**.

Poiché si dovrà procedere alla rimozione del tamponamento perimetrale e della copertura della tettoia ad Est per realizzare la conformità urbanistica, l'unità immobiliare definita attualmente al sub 5, mancando la copertura, non potrà essere accatastata come categoria C/7 in quanto non è una tettoia, né catastalmente né urbanisticamente.

Pertanto, premesso che l'estratto mappa del catasto terreni non riporta le tettoie bensì il solo magazzino, il sub 5 deve essere considerato relativo all'individuazione di due aree con sovrastanti tubolari metallici.

Per tale motivo dovrà essere espletata la pratica di variazione catastale con un costo stimato di € 500,00.

### 6. UTILIZZAZIONE PREVISTA

I beni pignorati, secondo il PAT del Comune di Casale sul Sile, ricadono:

- in zona di vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 ex legge 1497;
- in ambito del Piano del Parco del Fiume Sile.

Secondo il PI del Comune di Casale sul Sile ricadono:

- in Zona agricola interna al Parco del Fiume Sile – Orientamento Colturale normata dall'art. 34 delle NTO;
- rientrano tra le "Attività Produttive Parco del Sile - Schede K1 (attività in zona impropria) normate dall'art. 29 delle NTO;



Per tale zona e per questa specifica attività produttiva di cui il bene pignorato è attualmente parte è stata elaborata la scheda integrativa K1 prevista dalle **Norme Tecniche Operative** del Piano degli Interventi, **art. 29**. In allegato si riporta l'estratto della tavola del P.I. del Comune di Casale sul Sile, dell'art. 34 delle N.T.O. e la scheda K1 (*sub. 7*)

## **7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA' ART. 17 L. 47/85)**

Per il bene pignorato, in data 18/12/2007 è stato rilasciato dal Comune di Casale sul Sile il "**Titolo Abilitativo in Sanatoria n. 134 del 18/12/2007**" ai sensi della L. 326/03 per "**INSTALLAZIONE DI TUBOLARI METALLICI ADDOSSATI A EDIFICIO ESISTENTE**" con l'indicazione dell'Ente Parco Regionale del Fiume Sile prot. 2886 del 15/10/2007 che "**prescrive che la struttura in acciaio non potrà essere in alcun modo coperta**" (*sub. 8*)

## **8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 173 BIS PUNTO 7)**

In sede di sopralluogo sono state rilevate le sottoelencate **difformità** rispetto all'elaborato grafico allegato alla Domanda di Condonò e relativo "**Titolo Abilitativo in Sanatoria n. 134 del 18/12/2007**":

a) **E' stata realizzata la totale chiusura dell'installazione dei tubolari ed est e la conseguente realizzazione della tettoia chiusa ad Est.**

La difformità sopra elencata non risulta sanabile, vista la precisa prescrizione dell'Ente Parco Regionale del Fiume Sile

Per la regolarizzazione della difformità sopraindicata si stima un costo di € 1.000,00 per la demolizione della copertura e delle pareti tamponate della tettoia Est.

## **9. FORMAZIONE LOTTI**

L'immobile oggetto di stima non è divisibile e pertanto costituisce un unico lotto.

Il bene pignorato è costituito da **due aree adiacenti** ad un **capannone artigianale** e dalla **quota parte di area scoperta di sua competenza derivante dalla ripartizione millesimale**, aree utilizzate attualmente come deposito materiali a servizio dell'attività svolta nell'adiacente capannone.

12/58



Si rileva che poiché il pignoramento colpisce anche la quota parte del bene comune non censibile, questo permette l'accesso dalla via pubblica alle due aree pignorate adiacenti al capannone.

**E' quindi da ritenersi che i beni pignorati, costituiscano un unico lotto seppur di modesto valore**

## **10. STATO DI OCCUPAZIONE**

Nel sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U. il giorno 22 maggio 2017 alla presenza dell'incaricato dall'IVG sig. Fabio Dal Negro nominato custode del bene pignorato, è stato riscontrato che l'immobile **risultava occupato e utilizzato dal proprietario come deposito** dall'attività di termoidraulica

## **11. VINCOLI O SERVITU'**

Non risultano vincoli o servitù a carico degli immobili oggetto di perizia.

## **12. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Sulla base di quanto sopra esposto,

- a) esaminati lo stato di fatto del bene immobile costituito da un'area urbana con sovrastanti strutture tubolari metalliche, la sua collocazione, la forma, la destinazione, la struttura tubolare in esso installata, la tipologia edilizia con relativi grado di finitura, vetustà, stato di manutenzione e di conservazione;
- b) valutato l'onere derivante dalle irregolarità urbanistiche;
- c) tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dalla normativa urbanistica del Comune di Casale sul Sile ;

il **sottoscritto perito**, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, nonché della propria esperienza e conoscenza professionale, **individua in €/mq. 30,00 il valore unitario dell'immobile oggetto di stima.**

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

- Piano terra		
- Area Est	mq.	119,28
- Area Ovest	mq.	<u>117,03</u>
- Superficie totale	mq.	236,31

Valore totale di stima dell'immobile: mq. 236,31 x €/mq. 30,00 = € 7.089,30

Portando in detrazione i costi di:

13/58



- € 1.000,00 per la rimozione dei tamponamenti e della copertura della tettoia Est;  
- € 500,00 per la pratica di variazione catastale,  
per complessivi € 1.500,00,  
**il sottoscritto perito stima in € 5.589,30 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 4.200,00 (euro quattromiladuecento/00)**

Treviso li 23/04/2018

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore

14/58



# **CESPITE B)**

## **LOTTO N° 1 – COMUNE DI TREVISO**

TRIBUNALE DI TREVISO - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione immobiliare n. 563/2014**

Giudice Esecutore: Dott.ssa **FRANCESCA VORTALI**

*promossa da*

**FLORA DOLCIARIA di F. MACCATROZZO & C s.a.s.**

con sede a Zero Branco, via Noalese n. 58

*contro*

[REDACTED]

[REDACTED]

Esperto stimatore nominato

**ing. Maria Possamai – via S. Andrea 9 – 31100 Treviso**

### **Sommario – Cespite B) – Lotto n. 1**

<b>1. INCARICO</b>	<b>16</b>
<b>2. VERIFICHE DOCUMENTALI</b>	<b>16</b>
2.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	16
2.1.1 – TRASCRIZIONI A FAVORE	17
2.1.2 – TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE	17
2.1.3 – ISCRIZIONI IPOTECARIE	17
2.2 – VERIFICHE CATASTALI	18
2.3 – VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO	18
<b>3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</b>	<b>19</b>
3.1 – SOPRALLUOGO E VISITE ALL'IMMOBILE	19
3.2 – DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	19
3.2.1 – IL CONTESTO	19
3.2.2 – ACCESSIBILITA'	20
3.2.3 – DESCRIZIONE	20
3.2.4 – CONFINI	25
<b>4. CONFORMITA' DEI DATI</b>	<b>26</b>
<b>5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI</b>	<b>26</b>
<b>6. UTILIZZAZIONE PREVISTA</b>	<b>26</b>
<b>7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA' ART. 17 L. 47/85)</b>	<b>26</b>
<b>8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 173 BIS PUNTO 7)</b>	<b>27</b>
<b>9. FORMAZIONE LOTTI</b>	<b>27</b>
<b>10. STATO DI OCCUPAZIONE</b>	<b>27</b>
<b>11. VINCOLI O SERVITU'</b>	<b>27</b>
<b>12. REPLICA ALLE OSSERVAZIONI</b>	<b>27</b>
<b>13. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<b>29</b>
<b>14. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	<b>30</b>
	<b>15/58</b>

studio associato di architettura e ingegneria Pandolfo - Possamai

31100 TREVISO via S. Andrea, 9

info@panposs.com - [maria.possamai@ingpec.eu](mailto:maria.possamai@ingpec.eu)

Tel. 0422 543314 - Fax 0422 543314 - [www.panposs.com](http://www.panposs.com)

partita IVA 00809740269



## 1. INCARICO

La sottoscritta **ing. Maria Possamai** con studio a Treviso via S. Andrea 9, iscritta all'albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso al N. A868, con **provvedimento in data 18/09/2017 del G.E. Dott.ssa Francesca Vortali del Tribunale di Treviso** veniva nominata quale esperto stimatore nell'esecuzione in corso, il cui verbale di giuramento e tutti i quesiti relativi all'incarico in oggetto, vengono allegati alla presente relazione (*sub. 1*).

L'Esecuzione immobiliare è stata promossa contro i sigg. [REDACTED]  
[REDACTED]

L'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 14/12/2017 con l'esame della documentazione e il successivo inoltro delle richieste di accesso atti per le verifiche presso i competenti uffici del Comune di Treviso

Successivamente, in data 09/03/2018, in accordo con il custode, sono iniziati i sopralluoghi presso gli immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 563/2014.

La sottoscritta ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- **Agenzia del Territorio di Treviso**, per le visure catastali, estratti mappa e planimetrie catastali (accesso telematico);
- **Archivio Notarile** dove è stata reperita copia dell'atto di provenienza dell'immobile a rogito del notaio Roberto Galanti non più in attività;
- **Ufficio tecnico del Comune di TREVISO**;
- **Agenzia del Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare** per la verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (accesso telematico)

Precisazione:

Alla data del pignoramento il cespite B era di piena proprietà del sig. [REDACTED]  
[REDACTED]

A seguito della morte del sig. [REDACTED] la proprietà degli immobili sottoposti al pignoramento è stata devoluta per disposto di legge al figlio [REDACTED]  
[REDACTED] in virtù della Dichiarazione di Successione, presentata il 20/01/2017 e registrata al n. 109 volume 9990, e trascritta in data 23/02/2018 nn. 6327/4713

## 2. VERIFICHE DOCUMENTALI

### 2.1- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

La sottoscritta ha provveduto ad una ispezione ipotecaria di aggiornamento sino alla data del 12/04/2018 che si allega (*sub. 3*)

16/58





### **2.1.1 - TRASCRIZIONI A FAVORE**

- Con **atto di compravendita** a rogito del notaio Roberto Galanti di Treviso in data 22 marzo 1974 rep. N. 40581, registrato a Treviso il 9 aprile 1974 al n. 1703 Mod. 71 M Pubblici, **trascritto a Treviso** il 16 aprile 1974 ai n.ri 7104/6344 il sig. [REDACTED] diventava proprietario, per l'intero diritto di piena proprietà, del terreno censito al catasto terreni Sezione C foglio 8 m.n. 71 sul quale successivamente veniva eretta l'abitazione con le relative pertinenze, m.n. 71 subalterni 1, 2 e 3 che risulta introdotta al catasto urbano con denuncia di accatastamento presentata in data 29 gennaio 1986 protocollo n. 1659.
- successivamente è stata trascritta l'esclusione all'assoggettamento dei beni alla comunione legale prestata con atto a rogito del notaio Domenico Curione di Cornuda in data 22 febbraio 1977 rep. N. 10129, registrato a Montebelluna il 1 marzo 1977 al n. 1002 vol. 115, trascritto a Treviso il 26 marzo 1977 ai n.ri 5921/5107.

### **2.1.2 - TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE**

- Trascrizione **del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** in data **29 settembre 2014 n.ri 25728/18964** derivante da atto di pignoramento a favore della società "Flora Dolciaria di F. Maccatrozzo & C. s.a.s." con sede in Zero Branco (TV) cod. fisc. 01694210269 in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. n. 7163 del 12/08/2014 a carico anche del sig. [REDACTED] gravante l'immobile in oggetto individuato al Catasto fabbricati del Comune di Treviso alla Sez. C foglio 8 m.n.71 sub 1, m.n. 71 sub 2 e m.n. 71 sub 3.

**Il pignoramento è altresì gravante su beni immobili:**

- nei comuni di **CARBONERA** e di **MASERADA SUL PIAVE** di cui al **CESPITE B) - LOTTO 2) E LOTTO 3) di proprietà' [REDACTED]**;
- in Comune di **CASALE SUL SILE** di cui al **CESPITE A) di proprietà' [REDACTED]**;
- Trascrizione del **Certificato di Successione** in data **23/02/2018 nn. 6327/4713** derivante dalla **morte del sig. [REDACTED]** a favore del figlio **[REDACTED]**; Dichiarazione di Successione, presentata il 20/01/2017 e registrata al n. 109 volume 9990;

### **2.1.3 - ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- Iscrizione in data 11 marzo 2016 n.ro 8757 R.G. e n.ro 1390 R.P. relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** di € 550.000,00 a favore **VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede a BOLZANO (domicilio ipotecario eletto presso Avv G. Solinas con sede a Treviso V.le F.lli Cairoli n. 15) a carico di **[REDACTED]** per la piena proprietà dei beni in oggetto a garanzia dell'originario debito di Euro 483.776,40 derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso n. 859/2016 avente R.G. n. 2015/2016 dichiarato definitivamente esecutivo nei confronti del sig. [REDACTED] in data 30/05/2016.**

17/58



## 2.2- VERIFICHE CATASTALI

Si allegano la mappa catastale, le visure catastali e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio (*sub. 4*)

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE

Si tratta di un fabbricato ad uso civile abitazione disposto su un piano seminterrato, rialzato e sottotetto, con garage di pertinenza e area scoperta in proprietà esclusiva di mq 4406 ubicata in Comune di Treviso, via Panigai n. 16. Dette unità immobiliari risultano così individuate al **Catasto Fabbricati**:

### COMUNE DI TREVISO

Sezione C, foglio 8, particelle:

- 71 sub 1, via Panigai, area urbana di mq. 4406;
- 71 sub 2, via Panigai, piano S1-T-1, cat. A/8, cl. 3, vani 15 – Superficie catastale mq. 428, R.C. € 2788,87;
- 71 sub 3, via Panigai, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 95 – Superficie catastale mq. 95, R.C. € 240,41;

Il tutto eretto sull'area individuata al Catasto terreni del Comune di Treviso al foglio 18 con il m.n. 71 ente urbano di Ha. 0.47.64.

Le unità immobiliari sopraindicate risultano attualmente catastalmente intestate a:

- [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per la quota 1/1

## 2.3- VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare si è riscontrato che il compendio immobiliare era intestato alla data del pignoramento:

- alla Ditta [REDACTED]  
[REDACTED]

Il compendio pervenne alla **ditta [REDACTED]** in virtù dell'atto di **compravendita a rogito del notaio** Roberto Galanti di Treviso in data 22 marzo 1974 rep. N. 40581, registrato a Treviso il 9 aprile 1974 al n. 1703 Mod. 71 M Pubblici, **trascritto a Treviso** il 16 aprile 1974 ai n.ri 7104/6344 con il quale il sig. [REDACTED] diventava proprietario, per **l'intero diritto di piena proprietà, del terreno censito al catasto terreni Comune di Treviso**

**Sezione C foglio 8 m.n. 71** sul quale **successivamente veniva eretta l'abitazione con le relative pertinenze, m.n. 71 subalterni 1, 2 e 3** introdotta

18/58



al catasto urbano con denuncia di accatastamento presentata in data 29 gennaio 1986 protocollo n. 1659.

La Ditta venditrice era:

-

successivamente è stata trascritta l'esclusione all'assoggettamento dei beni alla comunione legale prestata con atto a rogito del notaio Domenico Curione di Cornuda in data 22 febbraio 1977 rep. N. 10129, registrato a Montebelluna il 1 marzo 1977 al n. 1002 vol. 115, trascritto a Treviso il 26 marzo 1977 ai n.ri 5921/5107.

**Si allega copia dell'atto di provenienza dei beni pignorati e della successiva esclusione all'assoggettamento dei beni alla comunione legale (sub 5).**

A seguito della morte del sig. [REDACTED] la proprietà degli immobili sottoposti al pignoramento è stata devoluta per disposto di legge al figlio [REDACTED] in virtù della Dichiarazione di Successione, presentata il 20/01/2017 e registrata al n. 109 volume 9990, e trascritta in data 23/02/2018 nn. 6327/4713

### **3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

#### **3.1 - SOPRALLUOGO E VISITA ALL' IMMOBILE**

La sottoscritta, previo accordo con il dott. **FABIO DAL NEGRO** dell'IVG di Treviso, nominato custode del bene pignorato in sostituzione dell'esecutato, si è recata il giorno **09 marzo 2018** alle ore 9,30 presso l' immobile per effettuare il sopralluogo.

Erano presenti al sopralluogo il dott. FABIO DAL NEGRO custode giudiziario, la sig.ra APOLLONIA VEKAR coniuge superstite Si allega il Verbale di sopralluogo (sub 6).

#### **3.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **3.2.1 – IL CONTESTO**

Il **compendio immobiliare** in oggetto consiste in **una abitazione (tipologicamente riconducibile a villa)**, disposta su un **piano seminterrato, uno rialzato e un sottotetto, con garage di pertinenza e circondata da una vasta area di pertinenza in proprietà esclusiva**, in Comune di Treviso via Panigai n. 16.

Il compendio oggetto di perizia è ubicato al confine con il Comune di Carbonera in una parte del territorio comunale che ha conservato ancora le caratteristiche

19/58



**di zona agricola** pur avendo conosciuto negli ultimi decenni fenomeni insediativi residenziali consistenti attestati soprattutto lungo via Brigata Marche. La **zona è tranquilla e l'intorno è paesaggisticamente piacevole**, l'**ubicazione è relativamente vicina** al centro del **quartiere Selvana** (km 1,30), **al centro di Treviso** (circa Km. 3,00), **al centro di Carbonera** (circa Km 2,00), tutti nuclei dove si trovano servizi quali **negozi di vicinato, scuole, centri sportivi e luoghi di culto**.

### **3.2.2 – ACCESSIBILITA'**

L'accessibilità all'immobile avviene tramite un brevissimo tratto di **via Panigai, strada comunale**, che si immette **sulla SP 60 via Brigata Marche** che collega **Treviso con Carbonera**. L'immobile risulta **ben collegato** anche con la **viabilità di ordine superiore**, infatti dista circa Km 2,000 dalla strada statale SS13 Pontebbana e circa Km. 6,00 dal casello Treviso Nord dell'autostrada A27.

### **3.2.3 – DESCRIZIONE**

Il **compendio immobiliare** è composto da **una villa e da un'area di pertinenza esclusiva coltivata a parco alberato e giardino**. La villa, costruita negli anni dal 1974 al 1979, si sviluppa su un **piano seminterrato, uno rialzato e un sottotetto con garage di pertinenza**.

#### **area esterna**

Il **fabbricato** è collocato **planimetricamente** nel lotto in modo da lasciare la **maggior parte dell'area scoperta di pertinenza, coltivata a parco alberato, verso nord**, tanto che l'abitazione risulta non visibile da via Panigai.

**Altimetricamente, l'area scoperta si sviluppa su livelli diversi**, partendo dalla quota strada di via Panigai, si alza progressivamente fino a quota del piano rialzato dell'abitazione.

Nel vertice nord-est dell'area di pertinenza, in fregio a via Panigai, **è stato realizzato l'accesso alla proprietà, sia pedonale che carrabile**.

E' stata ricavata **una piazzola di parcheggio pavimentata, esterna alla recinzione e in fregio alla strada, a servizio dell'accesso alla proprietà**. Nel tratto di recinzione prospiciente la piazzola di sosta, sono inseriti i due cancelli (**uno pedonale e l'altro carrabile**).

**La recinzione è particolarmente curata nel disegno e nella realizzazione, i due cancelli** (carrabile a due ante, larghezza pari a L= 3,60 ml e pedonale, larghezza pari a L= 1,50 ml) **sono realizzati in ferro battuto, automatizzati, e sorretti da tre pilastri imponenti** (sezione 0,3x0,3 ml e H=2,55 ml).

Il resto della **recinzione che delimita la piazzola è realizzato con un muretto pieno, intonacato bianco, nel quale sono ricavati degli archi con inseriti elementi di ringhiera metallici**.

La recinzione prosegue per tutto il tratto **in fregio a via Panigai ed è realizzata con un muretto e rete metallica**, costruita a circa un metro dal limite della scarpata del canale di scolo che costeggia la strada .

20/58



**L'area di pertinenza** risulta **recintata** anche lungo verso il **confine Est** sempre con muretto H=50 cm e rete metallica per una altezza complessiva H=1,20 ml. mentre non ci sono recinzioni nel lato Sud in corrispondenza del limite catastale del mappale n. 71.

Entrando da via Panigai, ambedue i cancelli **immettono in un'unica area pavimentata**, dalla quale si dipartono, distinte, **le due percorrenze, quella carrabile e quella pedonale.**

**Il percorso carrabile**, pavimentato, ha **larghezza** pari a **ml 3.50**, è dotato di **illuminazione esterna**, fiancheggiato da **alberi e cespugli**, e conduce **ad una vasta area a parcheggio antistante il garage** al piano seminterrato .

**La percorrenza pedonale**, pavimentata anch'essa, ha **larghezza** pari a **ml 2.50**, si sviluppa **parallela al confine est** e conduce ad un'**area antistante l'ampio porticato e l'ingresso principale della villa a livello del piano rialzato, sul prospetto nord-est della villa.**

**Le percorrenze e le aree a parcheggio**, interne ed esterne alla proprietà, **sono tutte pavimentate con masselli autobloccanti in calcestruzzo.** Risulta sconnessa la percorrenza pedonale interna alla proprietà.

La **porzione di area scoperta antistante la villa, fino ai confini con via Panigai e con il confine est, costituisce un parco con alberi d'alto fusto (magnolie, palme) e cespugli.**

**Ad ovest dell'abitazione**, quasi in prossimità del parcheggio antistante il garage, **è stata realizzata nel 2010** una installazione di pannelli fotovoltaici.

L'area a sud e ad Ovest del fabbricato, esterne al limite del mappale n. 71 ma non fisicamente separate dallo stesso, in contiguità con l'area di pertinenza propria del fabbricato sono sistemate in parte a giardino ed in parte a frutteto.

**Si rileva la necessità di intervenire nei cancelli in ferro battuto per problemi di corrosione.**

### **Il fabbricato**

**Il fabbricato**, utilizzato come **abitazione unifamiliare, tipologicamente riconducibile a villa, ha uno sviluppo planimetrico regolare, inscrivibile in un rettangolo.**

**Altimetricamente** si sviluppa su **tre piani; il piano rialzato** dove sono ricavate **la zona giorno e la zona notte, i piani seminterrato e sottotetto** dove sono ricavati i **locali a servizio dell'abitazione e il garage.**

**Esternamente l'abitazione dimostra qualità architettonica e cura progettuale, sia nella scelta compositiva che nei materiali utilizzati.**

21/58



**I due fronti principali sono rivolti ad est e a sud, sono caratterizzati da un grande porticato che perimetra l'abitazione lungo tutto lo sviluppo di questi due fronti. In questi due prospetti, l'abitazione risulta ad un unico piano più sottotetto.**

**Il porticato è sorretto da grandi archi in muratura, rivestiti con intonachino rifinito con superficie grezza, in contrasto, anche cromatico, con i tratti di parete rivestiti in mattoni facciavista. La copertura, oltre la linea degli archi, prosegue a sbalzo per ml. 2,10.**

**Sul porticato si affacciano tutte le aperture della zona giorno: ingresso, studio, soggiorno e cucina che tramite il portico si collegano al giardino.**

**Il porticato è pavimentato in klinker cm 25x37,5 e la medesima pavimentazione ricopre il tratto di marciapiede lungo il perimetro della villa a sud e le due scale esterne.**

**Sono presenti fessurazioni nella pavimentazione e distacchi.**

**Davanti al portico, ad est, dove confluisce il percorso pedonale, è stata ricavata un'ampia zona pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo ed in essa sono presenti due pozzi con rivestimento in pietra.**

**Il porticato è perimetrato, esternamente alla copertura, da ciottoli cementati che lo raccordano al giardino e alle zone esterne pavimentate.**

**I prospetti nord e ovest hanno un disegno di facciata diverso e l'abitazione si presenta a due piani.**

**Nel prospetto nord, al piano seminterrato, emergono i due portoni in legno del garage, rientranti rispetto alla parete, e un portico. Al piano superiore, si affacciano le aperture del reparto notte e del vano scala interno.**

**Il prospetto ovest, oltre alle aperture del piano rialzato, è caratterizzato dalla scala esterna di collegamento tra piano seminterrato e piano rialzato.**

**Il disegno delle due facciate è caratterizzato dal contrasto cromatico dei paramenti in rilievo rivestiti in mattoni facciavista rispetto alla muratura rivestita con intonachino.**

**I raccordi tra i livelli altimetrici diversi avvengono, all'esterno del fabbricato, con muretti di contenimento e due scale, una a nord e una a ovest che mettono in comunicazione il piano seminterrato con quello rialzato. I muretti sono in c.a.**

**La lattoneria è in rame, gli scuri delle finestre e i portoni esterni sono a libro in legno massello con riquadrature diamantate, le porte-finestre sono in legno massello. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera. I davanzali delle finestre sono in marmo rosso Verona levigato, le soglie delle porte esterne in rosso Verona bocciardato.**

**La copertura è in coppi**

**Come sopra riportato, la zona giorno si sviluppa nell'ala est del piano rialzato, la zona notte ad ovest.**

22/58



**L'ingresso principale**, ricavato all'interno del grande portico ad est, **immette, tramite una bussola**, in un **locale ingresso** dal quale si accede, a destra, **allo studio** e al servizio igienico e, a sinistra, **al vasto soggiorno-sala da pranzo, alla cucina e al ripostiglio.**

Il **soggiorno e lo studio** hanno ampie **porte finestre** che si aprono nel **portico**, nella parete verso nord del soggiorno è stato realizzato **un caminetto in marmo.**

**La cucina**, illuminata dall'ampia **porta a vetri** a due ante che si affaccia sul portico, ha la parete **ad ovest rivestita di piastrelle di gres dove sono collocati i pensili della cucina.**

**L'entrata, il soggiorno-sala da pranzo e la cucina sono pavimentati in granito, lo studio in parquet di legno.**

**Le porte interne del reparto giorno sono in legno con specchiatura e sopra luce in vetro.**

**Dall'entrata**, tramite due gradini e superata una porta a vetri, **si entra nel reparto notte.**

**Il reparto notte** ha un **corridoio centrale** nel quale si affacciano direttamente **le cinque camere e i due bagni.**

Ognuno dei **due bagni** è pavimentato e rivestito **in piastrelle di gres cm 20x20 fino all'altezza H=2.60 ml, è fornito di box doccia e vasca, di water, di bidet e lavello.**

**I bagni** sono illuminati e arieggiati **da ampie finestre, riscaldati da termosifoni lamellari.**

Le camere verso sud hanno porte-finestre che si affacciano sul portico, quelle a nord sono illuminate da finestre.

Tutto il **reparto notte** è pavimentato in **parquet di rovere e battiscopa in legno. Le camere sono riscaldate con sistemi a ventilconvettori.**

**I locali hanno tutti altezza H=2,70.**

**Le porte interne del reparto notte sono in legno massello.**

Dal locale ingresso del piano rialzato si accede sia al piano sottotetto che a quello seminterrato attraverso una scala con il parapetto realizzato in aste di legno.

Il **tratto di scala** fino al **sottotetto** è rivestito in **legno, illuminato da una finestra con inferriata in ferro**, mentre le **rampe** che scendono nell'**interrato** sono in **granito.**

23/58



**Al sottotetto** si accede tramite **una porta a vetri** che immette in un grande locale diviso, in corrispondenza del colmo della copertura, dalla **muratura portante**, illuminato da **piccole finestre a sud** e una **finestra triangolare a est** nella parte alta del tetto.

**Il locale mansardato è diviso in due ampie zone: una con altezza** al colmo pari a ml. 2,84 e all'imposta di ml. 1,38 **ed una con altezza** al colmo pari a ml. 2,24 e all'imposta di ml. 0.78).

**Il locale è pavimentato in parquet di legno, riscaldato con radiatori lamellari, illuminato con faretto a soffitto.**

**Il locale presenta fessurazioni orizzontali e qualche macchia di umidità.**

Scendendo la **scala interna si arriva al corridoio** del piano **seminterrato** dal quale si accede, a **destra, all'ampio garage e alla lavanderia, a sinistra al portico e alla taverna.**

**Frontalmente alla scala si trova la porta che immette nel bagno, attrezzato con lavello, vasca, doccia, water e bidet, riscaldato con radiatore, avente pareti rivestite in piastrelle cm 30x7 e pavimento in piastrelle cm 7x7 . prende luce da una finestra interna.**

**Al piano seminterrato, lungo il perimetro esterno est e sud, è stata realizzata una bocca di lupo esterna praticabile, con funzione di aerazione tramite una griglia che corre tutta lunghezza. Da questa bocca di lupo, prende aria e luce tramite una serie di finestre, un corridoio interno, utilizzato come deposito, in comunicazione con la taverna, il garage e la cantina.**

**Il garage, ampio e illuminato da due finestre, ha accesso da due ampi portoni in legno** con apertura a due ante.

**Il locale lavanderia, dotato di lavello e parete parzialmente rivestita in piastrelle** ed illuminato da **una finestra** che si affaccia sul corridoio interno, è in comunicazione anche con il garage.

**La taverna e la cantina** sono in comunicazione con **il portico e con il corridoio interno.** La taverna è dotata di caminetto.

Tutti i locali del piano seminterrato sono pavimentati in piastrelle di gres cm 25x27, hanno altezza compresa tra cm 230 240

Il locale caldaia, ricavato tra la scala e il garage al piano seminterrato, è comunicante solo con l'esterno tramite una porta metallica.

**Le finiture dell'abitazione presentano:**

- intonaci interni di tipo civile, idropittura nelle stanze;

24/58





- pavimenti al piano rialzato in granito nella zona giorno, in buono stato di conservazione;
- pavimenti in parquet di legno con listelli a correre nelle camere, nel corridoio, nello studio e nel locale sottotetto, tutti in buone condizioni;
- rivestimento della parete della cucina con piastrelle in gres cm 15x15, in buono stato di conservazione;
- rivestimento dei bagni piano rialzato, fino all'altezza di cm 260, e pavimento in piastrelle in gres 20x20 cm;
- scala interna rivestita per due rampe in legno, per due rampe in granito, parapetto in legno;
- porte interne in legno noce, a due specchiature diamantate;
- porte interne in legno noce con specchiature trasparenti in vetro stampato ;
- infissi esterni in legno con vetro camera;
- gli scuri delle finestre e i portoni esterni sono a libro in legno massello con riquadrature diamantate;
- i davanzali in marmo rosso Verona levigato;
- le soglie in marmo rosso Verona bocciardato;
- porta esterna locale caldaia in metallo;
- pavimento al piano seminterrato in piastrelle di gres cm 25x27;
- pavimento esterno portico, marciapiede e scale in klinker;
- lattoneria in rame;
- paramenti esterni in rilievo rivestiti in mattoni facciavista;
- rivestimento muri esterni con rivestimento con intonachino, rifinito con superficie grezza;
- impianto elettrico sottotraccia,
- impianto idrico e sanitario;
- impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio lamellare e caldaia a gasolio

Viene allegata alla presente perizia documentazione fotografica (*sub. 6*)

L'immobile, sia **nell'aspetto esterno che interno**, si presenta in **discrete condizioni**.

La **struttura portante** del fabbricato è **una struttura mista**, parte in **cemento armato** e parte in **muratura portante**, i **solai** sono del tipo "**Bausta**" e la **copertura** è in **laterocemento**.

### **3.2.4 – CONFINI**

Il compendio immobiliare oggetto di perizia ricade interamente in Comune di Treviso e costituisce un unico aggregato comprendente il fabbricato e l'area di pertinenza.

I confini in senso N.E.S.O.: via Panigai, con altro foglio di mappa Comune di Carbonera, mapp. n. 1028 (di proprietà della stessa ditta), via Panigai



#### **4. CONFORMITA' DEI DATI**

Si è verificato che esiste precisa identità tra i dati descrittivi e identificativi dei beni e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

#### **5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI**

Dalla verifica effettuata, le **planimetrie catastali** relative al compendio immobiliare risultano corrispondere allo stato dei luoghi ad eccezione di una piccola variazione nel disimpegno del reparto notte e relativa alla posizione della porta di accesso alla camera matrimoniale e alcune lievi difformità nelle aperture del piano seminterrato che non modificano la rendita catastale dell'unità immobiliare.

#### **6. UTILIZZAZIONE PREVISTA**

L'immobile, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Treviso, fino all'approvazione del P.I. essendo in regime di salvaguardia, ricade:

- secondo il PRG in Zona Agricola E2/1, zona E2: zona agricola produttiva, normata dall'art. 61 delle N.T.A.;
- secondo il P.I. di adeguamento al PAT **adottato**, ricade in zona classificata agricola e normata dall'art. 85 delle NTO; l'area è classificata a moderato rischio idraulico; è individuata la Fascia di rispetto stradale lungo via Panigai. (sub. 7)

#### **7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA' ART. 17 L. 47/85)**

L'immobile in oggetto è stato costruito in virtù di:

- Licenza edilizia Prot. Gen. N. 29410 spec. 24/5-75 del 21 maggio 1975 per costruzione nuova costruzione residenza agricola;
- Concessione per costruzione nuova recinzione Prot. Gen. N. 16782 spec. 53/20-78 del 1 settembre 1978;
- Concessione in Variante in corso d'opera per varianti interne relativa al fabbricato Prot. Gen. N. 30863 spec. 55/1-79 del 13 marzo 1979;
- Comunicazione Preventiva allo Sportello Unico – Attività per l'edilizia del Comune di Treviso spec. N. 1852/10/AE del 23/09/10 per l'installazione di pannelli fotovoltaici – Asseverazione di fine lavori e conformità alle norme in data 03/12/2010.

Per l'immobile non è stata rilasciata la **Licenza di Abitabilità**

26/58



## **8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 173 BIS PUNTO 7)**

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune lievi difformità rispetto a quanto previsto dal progetto autorizzato.

Le difformità riguardano modeste variazioni interne

Tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una CILA a sanatoria con un costo complessivo di spese tecniche e sanzioni stimato in € 1.300,00

## **9. FORMAZIONE LOTTI**

L'immobile oggetto di stima non è divisibile e pertanto costituisce un unico lotto.

L'immobile oggetto di stima è pignorato per l'intero,

## **10. STATO DI OCCUPAZIONE**

Nel sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito il giorno 09 marzo 2018 alla presenza dell'incaricato dall'IVG sig. Fabio Del Negro nominato custode del compendio immobiliare pignorato, è stato riscontrato che l'immobile **risultava occupato** dalla sig.ra [REDACTED] coniuge superstite del sig. [REDACTED] con diritto di abitazione.

## **11. VINCOLI O SERVITU'**

Esiste una Servitù non edificandi a favore del Comune di Treviso, costituita con atto a rogito notaio Roberto Galanti di Treviso in data 22 aprile 1975 repertorio n. 41438, registrata a Treviso il 9 maggio 1975 al n. 1755 Mod. 71 M pubblici, trascritta a Treviso il 14 maggio 1976 ai n.ri 7088/6149, a carico dei terreni individuati alla sezione C foglio 8 m.n. 71, 100,101.103 e 104

## **12. REPLICA ALLE OSSERVAZIONI**

Il sottoscritto perito ha inviato in data 23/04/2018 ai creditori precedenti e intervenuti, ai debitori costituiti e al custode giudiziario la bozza della presente relazione perché potessero effettuare le loro osservazioni di replica entro il termine prefissato.

In data 08/05/2018 (entro i termini) l'avvocato Franco Meo, per conto dei debitori, trasmetteva al sottoscritto le proprie osservazioni (allegato 9) in merito alle quali il sottoscritto perito osserva quanto segue:

27/58



**Premesso che le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima e che solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli e che lo stato conservativo "NORMALE" a cui fa riferimento l'OMI, e riportato in perizia, è relativo, come ben precisa l'OMI, a quello più frequente nella zona e non è riferibile allo stato dell'immobile oggetto di stima, come lascia intendere l'osservazione, si precisa che il valore attribuito all'immobile è conseguente ad una accurata valutazione dell'immobile stesso effettuata in sede di sopralluogo.**

**Il fabbricato è stato costruito negli anni settanta del secolo scorso, con le caratteristiche costruttive, di finitura e con impianti tecnologici dell'epoca che, alla data attuale, risultano obsoleti e portano i segni dell'usura del tempo.**

**In particolare si è rilevata la bassa efficienza energetica e tecnologica e la necessità di interventi sostanziali di manutenzione.**

Si osserva, ad esempio, per quanto riguarda il tema energetico:

- che i corpi scaldanti sono costituiti da ventilconvettori, elementi che oggi non vengono più usati,
- che i serramenti costituiscono dei formidabili ponti termici con il conseguente alto onere per il riscaldamento a causa delle enormi dispersioni di calore;
- che è assente l'isolamento termico nella copertura evidenziato dalla leggibilità del disegno della struttura di copertura.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione sono evidenti:

- le fessurazioni presenti nelle pareti del sottotetto;
- il distacco della pavimentazione esterna dalla muratura perimetrale;
- l'umidità di risalita che imbibisce completamente le murature contro terra del piano interrato provocando il distacco del rivestimento con rigonfiamenti tipici di murature intrise d'acqua e per la per la cui eliminazione si dovranno affrontare elevati costi di risanamento e impermeabilizzazione;
- i cancelli esterni richiedono radicali interventi di manutenzione.

**Per quanto sopra esposto si conferma la stima del valore di mercato dell'immobile riportata nella bozza di perizia e si rigettano le osservazioni fatte dall'avv. Meo.**

Per quanto riguarda il valore indicato a base d'asta per la vendita forzata, tale valore è stato determinato valutando la riduzione del valore di stima per l'assenza di garanzia sui vizi, per l'incertezza della qualità del bene, per il deterioramento del bene per scarsa manutenzione per il periodo previsto di un anno tra la perizia di stima e la data di aggiudicazione e per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.

**Per quanto sopra esposto, si conferma la riduzione applicata al valore di stima dell'immobile e si rigettano le osservazioni fatte dall'avv. Meo.**



### **13. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Sulla base di quanto sopra esposto:

- esaminato lo stato di fatto del bene immobile, la sua collocazione, la forma, la destinazione, la tipologia edilizia, il grado di finitura, la vetustà, lo stato di manutenzione e di conservazione;
- valutato l'onere derivante dalle irregolarità urbanistiche;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dal vigente PAT, dal Piano Regolatore Generale e delle relative N.T.A., dal PI e dalle relative N.T.O. (attualmente in regime di salvaguardia);
- tenuto conto delle richieste di mercato specifiche per la zona in cui sorge e di recenti compravendite eseguite per immobili aventi simili caratteristiche, nonché dell'attuale particolare situazione di negatività del mercato immobiliare;

il **sottoscritto perito**, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, nonché della propria esperienza e conoscenza professionale, considerati i costi di costruzione e ricostruzione per fabbricati urbani aventi analoghe caratteristiche, interpellati vari operatori del settore e avuto informazioni circa il corrispettivo pattuito in transazioni aventi per oggetto il trasferimento di beni simili nelle vicinanze e/o in posizioni assimilabili, consultati i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2017 relativamente ad immobili di tipologia residenziale Ville in zona Periferica in Comune di TREVISO (range di oscillazione €/mq. 1.400 – 1.550 – per lo stato conservativo normale) **individua in €/mq. 900,00 il valore unitario dell'immobile oggetto di stima.**

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

- Piano seminterrato				
Taverna	mq.	59,03 x 0,60	= mq.	35,42
Garage	mq.	101,74 x 0,60	= mq.	61,04
Locali accessori	mq.	105,53 x 0,25	= mq.	26,38
Portico	mq.	39,19 x 0,25	= mq.	9,80
Cantina - lavanderia	mq.	39,26 x 0,20	= mq.	7,85
Centrale termica	mq.	12,25 x 0,15	= mq.	1,84

#### Piano rialzato

Abitazione	mq.	277,73 x 1	= mq.	277,73
Portico	mq.	79,27 x 0,25	= mq.	19,82

#### Sottotetto

- sottotetto con H min maggiore cm 150	mq.	49,17 x 0,35	= mq.	17,21
- soffitta con H min cm 150	mq.	27,66 x 0,20	= mq.	5,53

Corte esclusiva	mq.	4406 x 0,02	= <u>mq.</u>	<u>88,12</u>
-----------------	-----	-------------	--------------	--------------

- Superficie totale			mq.	649,88
---------------------	--	--	-----	--------

29/58



Valore totale di stima dell'immobile: mq. 550,74 x €/mq. 900,00 = € 495.666,00

Portando in detrazione i costi di:

- € 1.300,00 per la pratica di sanatoria delle difformità edilizie;

**il sottoscritto perito stima in € 494.366,00 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 370.800,00 (euro trecentosettantamilaottocento/00).**

#### **14. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 e successive modificazioni, si riscontra che l'immobile risulta essere privo dell'attestato di prestazione energetica (APE) e che lo stesso sarà redatto dalla sottoscritta successivamente all'aggiudicazione del bene.

Il sottoscritto esperto stimatore, determinato il valore del lotto come sopra espresso nella perizia di stima, pur ritenendo di aver assolto l'incarico affidatogli, rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, accertamenti tecnici che il giudice delle Esecuzioni e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Treviso li 09/05/2018

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore

30/58



**CESPITE B)**  
**LOTTO N° 2 – COMUNE DI CARBONERA**

TRIBUNALE DI TREVISO - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione immobiliare n. 563/2014**

Giudice Esecutore: Dott.ssa **FRANCESCA VORTALI**

*promossa da*

**FLORA DOLCIARIA di F. MACCATROZZO & C s.a.s.**

con sede a Zero Branco, via Noalese n. 58

**contro**

[REDACTED]

[REDACTED]

Esperto stimatore nominato

**ing. Maria Possamai – via S. Andrea 9 – 31100 Treviso**

## Sommario – Cespite B) – Lotto 2

<b>1. INCARICO</b>	<b>32</b>
<b>2. VERIFICHE DOCUMENTALI</b>	<b>32</b>
2.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	32
2.1.1 – TRASCRIZIONI A FAVORE	32
2.1.2 – TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE	33
2.1.3 – ISCRIZIONI IPOTECARIE	34
2.2 – VERIFICHE CATASTALI	34
2.3 – VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO	35
<b>3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</b>	<b>36</b>
3.1 – SOPRALLUOGO E VISITE ALL'IMMOBILE	36
3.2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	36
3.2.1 – IL CONTESTO	36
3.2.2 – ACCESSIBILITA'	36
3.2.3 – DESCRIZIONE	37
3.2.4 – CONFINI	40
<b>4. CONFORMITA' DEI DATI</b>	<b>40</b>
<b>5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI</b>	<b>40</b>
<b>6. UTILIZZAZIONE PREVISTA</b>	<b>40</b>
<b>7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA' ART. 17 L. 47/85)</b>	<b>41</b>
<b>8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 173 BIS PUNTO 7)</b>	<b>41</b>
<b>9. FORMAZIONE LOTTI</b>	<b>42</b>
<b>10. STATO DI OCCUPAZIONE</b>	<b>42</b>
<b>11. VINCOLI O SERVITU'</b>	<b>42</b>
<b>12. REPLICA ALLE OSSERVAZIONI</b>	<b>43</b>
<b>13. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<b>43</b>
<b>14. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	<b>44</b>
	<b>31/58</b>

studio associato di architettura e ingegneria Pandolfo - Possamai

31100 TREVISO via S. Andrea, 9

info@panposs.com - [maria.possamai@ingpec.eu](mailto:maria.possamai@ingpec.eu)

Tel. 0422 543314 - Fax 0422 543314 - [www.panposs.com](http://www.panposs.com)

partita IVA 00809740269



## 1. INCARICO

La sottoscritta **ing. Maria Possamai** con studio a Treviso via S. Andrea 9, iscritta all'albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso al N. A868, con **provvedimento in data 18/09/2017 del G.E. Dott.ssa Francesca Vortali del Tribunale di Treviso** veniva nominata quale esperto stimatore nell'esecuzione in corso, il cui verbale di giuramento e tutti i quesiti relativi all'incarico in oggetto, vengono allegati alla presente relazione (*sub. 1*).

L'Esecuzione immobiliare è stata promossa contro i sigg. [REDACTED]

L'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 14/12/2017 con l'esame della documentazione e il successivo inoltro delle richieste di accesso atti per le verifiche presso i competenti uffici del Comune di CARBONERA

Successivamente, in data 26/03/2018, in accordo con il custode, sono iniziati i sopralluoghi presso gli immobili oggetto della dell'Esecuzione Immobiliare n. 563/2014.

La sottoscritta ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- **Agenzia del Territorio di Treviso**, per le visure catastali, estratti mappa e planimetrie catastali (accesso telematico);
- **Ufficio tecnico del Comune di CARBONERA**
- **Agenzia del Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare** per la verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (accesso telematico)

Precisazione:

Alla data del pignoramento il cespite B era di piena proprietà del sig. [REDACTED]

A seguito della morte del sig. [REDACTED], la proprietà degli immobili sottoposti al pignoramento è stata devoluta per disposto di legge al figlio [REDACTED]

[REDACTED], in virtù della Dichiarazione di Successione, presentata il 20/01/2017 e registrata al n. 109 volume 9990, e trascritta in data 23/02/2018 nn. 6327/4713

## 2. VERIFICHE DOCUMENTALI

### 2.1- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

La sottoscritta ha provveduto ad una ispezione ipotecaria di aggiornamento sino alla data del 12/04/2018 che si allega (*sub. 3*)

#### 2.1.1 - TRASCRIZIONI A FAVORE

- Con **atto di compravendita** a rogito del notaio Paolo Talice di Treviso in data 21 dicembre 2006 rep. N. 65425, registrato a Treviso il 21 dicembre 2006 al n.

32/58





18267Serie 1T, **trascritto a Treviso** il 22 dicembre 2006 ai n.ri 63149/36508 il sig. [REDACTED]

[REDACTED] coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, acquistava la proprietà, per l'intero diritto di piena proprietà, dai signori [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] che trasferivano ciascuno per i diritti spettanti, gli immobili in oggetto individuati al Catasto fabbricati del Comune di Carbonera alla Sez. D foglio 1 m.n. 114 sub 9, sub 6 e sub 8

*Precisazione: nella dimostrazione grafica dell'elaborato planimetrico in data 7 luglio 2004 prot. n. TV0247317 risulta erroneamente individuata in maggior consistenza l'area pertinenziale identificata al m.n. 114 sub 8, così come precisato da succitato atto notarile del notaio Paolo Talice.*

I beni erano pervenuti ai signori [REDACTED] [REDACTED] in forza di successione legittima in morte del sig. [REDACTED]

[REDACTED] di cui alla denuncia di successione n. 72 vol. 896 registrata all'Ufficio Entrate di Treviso in data 21 febbraio 2001, **trascritta a Treviso il 15 novembre 2001 ai n. ri 46517/33237** e precisamente: la quota  $\frac{1}{2}$  spettante al de cuius sugli immobili in oggetto, allora individuati al Catasto fabbricati del Comune di Carbonera alla Sez. D foglio 1 m.n. 114 sub 5, sub 6 e sub 7 ed al catasto terreni al fg. 13 m.n. 502 e 503, veniva trasferita alla coniuge sig.ra [REDACTED] (già proprietaria della restante quota di una metà) e al figlio sig. [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{4}$  indiviso ciascuno del diritto di piena proprietà.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Treviso il 22 dicembre 2006 ai n.ri 63150/36509.

### **2.1.2- TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE**

- Trascrizione **del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** in **data 08 ottobre 2003 n.ri 42580/28642** derivante da atto di pignoramento del Tribunale di Treviso in data 23 settembre 2003 rep. N. 3036, a favore della "BANCA ANTONVENETA S.P.A." con sede in Padova a carico del sig. [REDACTED] [REDACTED] gravante per la quota  $\frac{1}{4}$  indiviso del diritto di proprietà gli immobili in oggetto individuati al Catasto fabbricati del Comune di Carbonera alla Sez. D foglio 1 m.n. 114 sub 5, sub 6 e sub 7 ed al catasto terreni al fg. 13 m.n. 502 e 503.
- Trascrizione **del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** in **data 15 dicembre 2004 n.ri 53040/34145** derivante da atto di pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso in data 22 novembre 2004 rep. N. 4016/2004, a favore della "UNICREDIT BANCA S.P.A." con sede a Bologna, a carico della sig.ra [REDACTED] gravante per la quota  $\frac{3}{4}$  indivisi del diritto di proprietà gli immobili in oggetto individuati al Catasto fabbricati del Comune di Carbonera alla Sez. D foglio 1 m.n. 114 sub 5, sub 6 e sub 7 ed al catasto terreni al fg. 13 m.n. 502 e 503.

33/58



- Trascrizione **del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** in **data 29 settembre 2014 n.ri 25728/18964** derivante da atto di pignoramento a favore della società "Flora Dolciaria di F. Maccatrozzo & C. s.a.s." con sede in Zero Branco (TV) cod. fisc. 01694210269 in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. n. 7163 del 12/08/2014 a carico tra l'altro del sig. [REDACTED] [REDACTED] gravante gli immobili in oggetto individuati al Catasto fabbricati del Comune di Carbonera alla Sez. D foglio 1 m.n. 114 sub 6, sub 9;

**Il pignoramento è altresì gravante su beni immobili:**

- nei Comuni di **TREVISO** e di **MASERADA SUL PIAVE** di cui al **CESPITE B) - LOTTO 1) E LOTTO 3) di proprietà'** [REDACTED];
- in Comune di **CASALE SUL SILE** di cui al **CESPITE A) di proprietà** [REDACTED];

- Trascrizione del **Certificato di Successione** in data 23/02/2018 nn, 6327/4713 derivante dalla **morte del sig.** [REDACTED] [REDACTED] a favore del figlio [REDACTED] [REDACTED]; Dichiarazione di Successione, presentata il 20/01/2017 e registrata al n. 109 volume 9990;

### **2.1.3 - ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- Iscrizione in data 11 marzo 2016 n.ro 8757 R.G. e n.ro 1390 R.P. relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** di € 550.000,00 a favore **VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede a **BOLZANO** (domicilio ipotecario eletto presso Avv G. Solinas con sede a Treviso V.le F.lli Cairoli n. 15) a carico di [REDACTED] per la piena proprietà dei beni in oggetto a garanzia dell'originario debito di Euro 483.776,40 derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso n. 859/2016 avente R.G. n. 2015/2016 dichiarato definitivamente esecutivo nei confronti del sig.** [REDACTED] in data 30/05/2016.

### **2.2- VERIFICHE CATASTALI**

Si allegano la mappa catastale, le visure catastali e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio (*sub. 4*)

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE

Si tratta di un fabbricato ad uso civile abitazione disposto su un piano terra e primo, con garage di pertinenza e area scoperta in proprietà esclusiva ubicata in Comune di Carbonera, via Biban n. 13.

Dette unità immobiliari risultano così individuate al **Catasto Fabbricati**:

#### **COMUNE DI CARBONERA**

Sezione D, foglio 1, particelle:

34/58



- 114 sub 9, via Biban 13, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 6,5, superficie catastale mq. 123 - R.C. € 402,84;
- 114 sub 6, via Biban, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 10, superficie catastale mq. 11 - R.C. € 18,59;

Alle unità immobiliari spetta l'area scoperta individuata con il m.n. 114 sub 8 – via Biban 13, BENE COMUNE NON CENSIBILE, area scoperta di mq. 360 comune ai subalterni 6 e 9 .

*Precisazione: nella dimostrazione grafica dell'elaborato planimetrico in data 7 luglio 2004 prot. n. TV0247317 risulta erroneamente individuata in maggior consistenza l'area pertinenziale identificata al m.n. 114 sub 8, così come precisato dal succitato atto notarile del notaio Paolo Talice.*

Le unità immobiliari sopraindicate risultano ora catastalmente intestate a:

- [redacted] proprietario per la quota 1/1

All'atto del Pignoramento le unità immobiliari sopraindicate risultavano catastalmente intestate a:

- [redacted] proprietario per la quota 1/1

### 2.3- VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare si è riscontrato che, con gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, i beni in oggetto erano intestati alla data del pignoramento:

- alla Ditta [redacted]

Il compendio pervenne alla ditta [redacted] in virtù dell'atto di **compravendita a rogito del notaio** Paolo Talice di Treviso in data 21 dicembre 2006 rep. N. 65425, registrato a Treviso il 21 dicembre 2006 al n. 18267 Serie 1T, **trascritto a Treviso** il 22 dicembre 2006 ai n.ri 63149/36508 in forza del quale il sig. [redacted] coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, **acquistava per l'intero diritto di piena proprietà** dai signori [redacted] che trasferivano ciascuno per i diritti spettanti, gli immobili in oggetto individuati al **Catasto fabbricati del Comune di Carbonera alla Sez. D foglio 1 m.n. 114 sub 6, sub 9 e sub 8**

**Si allega copia dell'atto di provenienza dei beni pignorati (sub 5).**

35/58



A seguito della morte del sig. [REDACTED] la proprietà degli immobili sottoposti al pignoramento è stata devoluta per disposto di legge al figlio [REDACTED] in virtù della Dichiarazione di Successione, presentata il 20/01/2017 e registrata al n. 109 volume 9990, e trascritta in data 23/02/2018 nn. 6327/4713

### **3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

#### **3.1 - SOPRALLUOGO E VISITA ALL' IMMOBILE PIGNORATO**

La sottoscritta, previo accordo con il dott. **FABIO DAL NEGRO** dell'IVG di Treviso, nominato custode del bene pignorato in sostituzione dell'esecutato, si è recata il giorno **26 marzo 2018** alle ore 9,30 presso l' immobile per effettuare il sopralluogo.

Erano presenti al sopralluogo il dott. **FABIO DAL NEGRO** custode giudiziario, la sig. [REDACTED] erede e locatore, il sig. [REDACTED] conduttore. Si allega il Verbale di sopralluogo (*sub 6*).

#### **3.2 - DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

##### **3.2.1 – IL CONTESTO**

Il **compendio immobiliare** in oggetto consiste in **una abitazione economica**, che si sviluppa su un **piano terra e primo, con box auto e area scoperta pertinenziale in proprietà esclusiva**, in Comune di Carbonera via Biban n. 13. **L'abitazione costituisce la porzione di testata di un fabbricato tipologicamente riconducibile alle case in linea.**

**E' inserita nel centro abitato della frazione di Biban**, nucleo che negli ultimi anni si è sviluppato in assenza di un coerente disegno urbanistico.

L'intorno è caratterizzato da edifici residenziali eterogenei, per tipologia e data di costruzione.

Sono presenti verso sud, ovest e nord condomini di quattro/cinque piani.

**L'ubicazione è centrale rispetto alla frazione di Biban, dista km 0,700 dal capoluogo Carbonera e Km 6,00 dal centro di Treviso.**

Risulta ben servita da **negozi di vicinato, scuole, centri sportivi e luoghi di culto.**

##### **3.2.2 – ACCESSIBILITA'**

**L'accessibilità all'immobile** avviene tramite un **accesso laterale di via Biban** che serve esclusivamente come accesso carrabile e pedonale alle varie unità abitative del fabbricato in linea.

La strada di accesso non è asfaltata e termina in corrispondenza dell'abitazione oggetto di stima.

L'immobile risulta **ben collegato** tramite la strada comunale via Biban anche con la **viabilità di ordine superiore**, infatti dista circa Km 5,00 dalla strada

36/58



statale SS13 Pontebbana e circa Km 6,00 dal casello Treviso Nord dell'autostrada A27.

### **3.2.3 – DESCRIZIONE**

Il **compendio immobiliare** è composto da **una abitazione economica, porzione di testata di un fabbricato in linea, da un box auto e da un'area di pertinenza esclusiva.**

#### **area esterna**

L'**area esterna di pertinenza** dell'abitazione, in proprietà esclusiva, si sviluppa, per la maggior parte **davanti al fronte principale dell'abitazione, verso sud.** Una piccola porzione di area scoperta si sviluppa attorno al fabbricato, permettendo di accedere al retro dell'abitazione, a nord.

L'**area è recintata a sud**, verso la strada di accesso, con una **recinzione metallica** nella quale sono inseriti il **cancello pedonale**, sostenuto da due pilastri in muratura, e il **cancello carrabile scorrevole** che permette l'accesso al box auto.

Lungo il **confine est**, l'area è divisa dal giardino dell'abitazione adiacente, da **una rete metallica.** Il **confine ovest e quello nord** sono delimitati da **muretto in c.a. e rete metallica** e da un piccolo tratto da un muro in blocchi di cemento. Il cancello carrabile e un tratto di recinzione presentano evidenti segni di cattiva manutenzione.

Dal cancello pedonale si sviluppa un **percorso pedonale** che arriva ad una zona prospiciente l'entrata dell'abitazione. Il percorso e la zona prospiciente l'entrata sono pavimentati con piastrelle di gres cm 15x15.

La corsia carrabile, che dal cancello carrabile conduce al box garage, e una piccola piazzola inserita nel giardino sono invece pavimentate in lastre di ghiaino lavato.

La rimanente parte di area scoperta a sud è organizzata a giardino.

La parte di area scoperta nel retro della casa, a nord, è in parte pavimentata in cemento ed in parte incolta e utilizzata come deposito.

A nord, parte dell'area scoperta è occupata da tettoie non autorizzate.

#### **Il fabbricato**

L'**abitazione oggetto di stima costituisce la porzione di testata** di un fabbricato tipologicamente riconducibile **alle case in linea; si sviluppa su due piano fuori terra, come il resto del fabbricato a cui è in aderenza.**

Edificata anteriormente **al 1967**, l'**abitazione** ha il **suo fronte principale** rivolto **verso il giardino a sud**, mentre il **fronte nord**, prossimo al confine, rappresenta il **retro dell'abitazione**, con **corpi ad un piano utilizzati come locali di servizio all'abitazione e tettoie non autorizzate** .

Verso ovest, l'abitazione è prossima al box auto ed è separata da questo da un passaggio scoperto della larghezza di un metro.



Il **fronte principale** ha un **disegno di facciata semplice e ordinato**, con forometrie simmetriche. Al centro della facciata, al piano terra c'è il **portoncino d'entrata in legno e vetro stampato** e al piano primo un piccolo terrazzino con **parapetto metallico** e la **porta finestra del bagno**, a destra e a sinistra **due finestre per piano**.

Gli **infissi delle finestre** sono in **legno con vetrocamera**, la **porta finestra del bagno**, al piano primo, **ha montato un serramento in alluminio anodizzato** con vetro apribile.

Gli elementi oscuranti delle finestre sono costituiti da persiane in PVC.

Si accede all'abitazione dal **portoncino** che immette in un'entrata, dalla quale a destra si entra in soggiorno e a sinistra in cucina. Sempre dall'entrata parte la scala che conduce al primo piano. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo bagno.

Il **soggiorno e la cucina** sono illuminati ciascuno da **due finestre**, pavimentati con **marmette cm 25x25** e **porte interne in legno con vetro stampato**.

La **cucina** ha un soffitto decorato, ha altezza pari a ml. 2,65 e ha la parete al di sotto dei pensili da cucina rivestita, per la parte centrale, in **piastrelle cm 20x20**; dalla cucina si accede al ripostiglio pavimentato in **marmette cm 25x25**, dotato di lavello, dal quale tramite una porta a vetri si accede all'area scoperta a nord.

In questo locale è installata la caldaia a gas.

Il bagno ricavato nel sottoscala, è illuminato da una finestra, pavimentato in piastrelle cm 10x10, rivestito in piastrelle cm 20x20, dotato di lavello, water, bidet, doccia e radiatore tubolare scaldasalviette.

La **scala** che porta al primo piano ha pedate in marmo, ringhiera in metallo, corrimano in legno ed è illuminata da una finestra, verso nord con scuri in legno.

Al piano primo si trovano un **disimpegno, due camere e un bagno**.

La **camera a sinistra** è pavimentata in **listelli a correre in legno prefinito** chiaro come il **disimpegno**, ha **tre finestre**, due a sud e una a nord con scuri in legno, ha altezza ml. 2,60.

La **camera a destra**, è pavimentata con **tavole a correre in legno** della larghezza di cm 13, illuminata da **due finestre**, ha altezza ml. 2,74

Le **porte interne** del primo piano sono in legno.

Il **bagno**, pavimentato e rivestito (fino a all'altezza di cm 250) in **piastrelle cm 25x20**, è dotato di **vasca, water, bidet e lavello e radiatore tubolare scaldasalviette** e ha l'altezza di ml. 2,85.

E' dotato di porta finestra che dà accesso al terrazzino.

38/58



## **I radiatori al piano terra e primo sono del tipo lamellare.**

Sul retro dell'abitazione al piano terra con accesso dall'esterno si trova il **locale magazzino**, pavimentato in cemento con copertura in legno con travetti e tavelloni, in cattive condizioni.

Sempre sul retro è stata realizzata una veranda con struttura metallica, copertura in lamiera, parzialmente chiusa lateralmente con vetri e una tettoia coperta verso il confine nord-ovest. Tali strutture risultano non autorizzate.

## **Il box auto è realizzato in lamiera.**

### **Le finiture dell'abitazione presentano:**

- intonaci interni di tipo civile, idropittura nelle stanze;
- pavimenti al piano terra in marmette cm 25x25 nella zona giorno, in discreto stato di conservazione;
- pavimenti in listelli a correre di legno prefinito nella camera a due letti e disimpegno, nella camera matrimoniale tavole a correre in legno, larghezza cm 13, tutti in buone condizioni;
- rivestimento della parete della cucina con piastrelle in gres cm 20x30, in buono stato di conservazione;
- rivestimento del bagno piano terra in piastrelle cm 20x20, pavimento in piastrelle cm 10x10, dotato di lavello, water, bidet, doccia e scaldasalviette.
- Il bagno al piano primo ha il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza di cm 250 in piastrelle di gres cm 25x20 ed è dotato di lavello, water, bidet, vasca e scaldasalviette.
- scala interna rivestita in marmo, parapetto in metallo, corrimano in legno;
- porte interne al piano terra in legno e vetro stampato, al piano primo in legno;
- infissi esterni in legno con vetro camera esclusi locali accessori;
- persiane in PVC nella facciata principale a sud, scuri il legno a nord;
- pavimento esterno percorso pedonale e marciapiede davanti portoncino entrata piastrelle di gres cm 15x15; percorso carrabile e altri tratti pavimentati in lastre di ghiaino lavato;
- lattoneria in alluminio preverniciato;
- rivestimento muri esterni con rivestimento con intonachino,
- impianto elettrico sottotraccia,
- impianto idrico e sanitario;
- impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio lamellare e caldaia a gas

Viene allegata alla presente perizia documentazione fotografica (*sub. 6*)

L'**immobile** si presenta in **mediocri condizioni**,

La **struttura portante** del fabbricato è una **struttura tradizionale con muratura portante, solaio e copertura** in legno.



### **3.2.4 – CONFINI**

Il compendio immobiliare oggetto di perizia ricade interamente in Comune di Carbonera e costituisce un unico aggregato comprendente il fabbricato, il box auto e l'area di pertinenza.

Risulta così censito all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati:

I confini in senso N.E.S.O. sono: mappali 686, 314, 299,126, 113, 566 dello stesso foglio

## **4. CONFORMITA' DEI DATI**

Si è verificato che esiste precisa identità tra i dati descrittivi e identificativi dei beni e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

## **5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI**

Dalla verifica effettuata, le planimetrie catastali relative al compendio immobiliare risultano corrispondere allo stato dei luoghi, fatta eccezione per i fori porta e finestra del bagno al piano terra e per una porzione di tettoia non più esistente tra l'abitazione e il box auto.

Le planimetrie riportano anche le parti di fabbricato che dovranno essere oggetto di rimozione per cui si dovrà procedere comunque ad un nuovo accatastamento per adeguare le planimetria catastali alla nuova situazione conseguente alla regolarizzazione urbanistica.

Per la regolarizzazione catastale al catasto terreni e al catasto fabbricati si stima un costo di € 2.000,00.

Si precisa che nella dimostrazione grafica dell'elaborato planimetrico redatto in data 7 luglio 2004 prot. n. TV0247317 risulta erroneamente individuata in maggior consistenza l'area pertinenziale identificata al m.n. 114 sub 8.

## **6. UTILIZZAZIONE PREVISTA**

L'immobile, secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Carbonera ricade:

- secondo il PAT in Zona "Aree di urbanizzazione consolidata", normata dall'art. 41 delle N.T.A.;
- secondo il P.I. N. 2, ricade in zona classificata "Zona di riqualificazione residenziale" e normata dall'art. 68 delle NTO; nella tavola Zone significative Pezzan Biban ricade in zona classificata TRQ "TESSUTI DA

40/58





RIQUALIFICARE” e normata dall’art. 69 delle NTO; è classificata TRQ n. 9 sottoclasse a intervento diretto. (*sub. 7*)

## **7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL’ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA’ ART. 17 L. 47/85)**

Dall’accesso atti effettuato presso il Comune di Carbonera risultano le seguenti pratiche:

- E’ stata presentata in data **01/04/1986 prot. n. 2643** Domanda di Condono Edilizio per **“COSTRUZIONE DI DUE BOX IN LAMIERA AD USO GARAGE”** a nome di [REDACTED] per i quali in data **21/05/1992 prot. n. 86/26434** è stata rilasciata dal Comune di Carbonera la **Concessione Edilizia in Sanatoria**.

*Uno dei due box oggetto di sanatoria riguarda quello edificato sul m.n. 114 e ora censito al sub 6 oggetto del presente pignoramento e alienato in favore di [REDACTED] con atto del Notaio Domenico Curione in data 7/04/1988 n. 88066/9759 registrato a Treviso il 21 aprile 1988 al N. 2066/V Vol. pubb. .*

- E’ stata presentata in data 17/07/1992 prot. n. 7433 a nome di [REDACTED] [REDACTED] “Segnalazione ex art. 48 Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per Realizzazione opere interne” per la realizzazione di un servizio igienico al primo piano.

- E’ stata presentata in data 25/02/1997 prot. n. 2469 a nome di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] “Denuncia Inizio Attività Edilizia MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI FABBRICATO RESIDENZIALE “ della quale il Comune di Carbonera non ha trasmesso la documentazione completa per cui non si è a conoscenza dei lavori realizzati a seguito di tale titolo

## **8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL’ART. 173 BIS PUNTO 7)**

In sede di sopralluogo sono state rilevate sul retro dell’abitazione, verso i confini nord e ovest, un magazzino non autorizzato, ancorché accatastato, e una tettoia (accatastata ma difforme dall’esistente) non autorizzata. Tali manufatti non sono sanabili in quanto in difformità dalla vigente normativa urbanistica.

Si dovrà pertanto procedere alla loro demolizione per la cui realizzazione si stima un costo di € 500,00.



## 9. FORMAZIONE LOTTI

L'immobile oggetto di stima non è divisibile e pertanto costituisce un unico lotto.

L'immobile oggetto di stima è pignorato per l'intero,

## 10. STATO DI OCCUPAZIONE

Nel sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito il giorno 26 marzo 2018 alla presenza dell'incaricato dall'IVG sig. Fabio Del Negro nominato custode del compendio immobiliare pignorato, è stato riscontrato che l'immobile **risultava occupato** dal sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] CONDUTTORE in virtù del Contratto d'affitto stipulato con il sig. [REDACTED] [REDACTED] con decorrenza dal giorno 01/10/2017, successiva alla trascrizione dell'atto di pignoramento; contratto registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Treviso il 25 ottobre 2017 n. 9643 priv. 35. Il contratto ha scadenza il 30/09/2021 con tacito rinnovo per ulteriori anni 4. (sub. 9)

## 11. VINCOLI O SERVITU'

Non risultano vincoli o servitù a carico degli immobili oggetto di perizia.

## 12. REPLICA ALLE OSSERVAZIONI

Il sottoscritto perito ha inviato in data 23/04/2018 ai creditori precedenti e intervenuti, ai debitori costituiti e al custode giudiziario la bozza della presente relazione perché potessero effettuare le loro osservazioni di replica entro il termine prefissato.

In data 08/05/2018 (entro i termini) l'avvocato Franco Meo, per conto dei debitori, trasmetteva al sottoscritto le proprie osservazioni (allegato 10) in merito alle quali il sottoscritto perito osserva quanto segue:

**Premesso che le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima e che solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli e che lo stato conservativo "NORMALE" a cui fa riferimento l'OMI, e riportato in perizia, è relativo, come ben precisa l'OMI, a quello più frequente nella zona e non è riferibile allo stato dell'immobile oggetto di stima, come lascia intendere l'osservazione, si precisa che il valore attribuito all'immobile è conseguente**

42/58



ad una accurata **valutazione dell'immobile stesso effettuata in sede di sopralluogo.**

Il **fabbricato**, come ben descritto al capitolo 3.2, è stato costruito anteriormente al 1967 **in assenza di un progetto autorizzato, con tecnologia povera e a seguito di interventi successivi non coordinati e non pianificati**, volti a soddisfare di volta in volta le esigenze dei proprietari, con le **caratteristiche costruttive, di finitura e di impianti tecnologici delle varie epoche in cui sono stati realizzati gli interventi stessi.**

Il **fabbricato** risulta quindi costruito **in assenza di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica** per cui non è confrontabile con fabbricati costruiti in epoca successiva nella quale tutte le suddette progettazioni erano obbligatorie; la **non confrontabilità** non è solo relativa agli atti formali ma soprattutto alla **sicurezza strutturale e alle prestazioni del fabbricato.**

Si noti che è del tutto **privo di isolamenti termici e i serramenti e le stesse pareti non isolate sono fonte di dispersione termica** con notevole aggravio dei costi per il riscaldamento.

Il **box auto** è in **lamiera zincata in cattivo stato di manutenzione**, di dimensioni inferiori a quelle che sono attualmente previste per un posto auto scoperto ed ha un valore intrinseco nullo; per renderlo effettivamente utilizzabile come box auto dovrà essere **demolito e ricostruito.**

Il locale adibito a magazzino è una costruzione allo stato grezzo, privo delle opere di finiture che non può essere paragonato ad un magazzino a servizio di una civile abitazione rifinito secondo le buone regole dell'arte.

**L'ubicazione dell'immobile è penalizzante**, è circondato da condomini incombenti e raggiungibile attraverso una strada di ridotta sezione e senza via d'uscita.

**Per quanto sopra esposto si conferma la stima del valore di mercato dell'immobile riportata nella bozza di perizia e si rigettano le osservazioni fatte dall'avv. Meo.**

Per quanto riguarda il valore indicato a base d'asta per la vendita forzata tale valore è stato determinato valutando la riduzione del valore di stima per l'assenza di garanzia sui vizi, per l'incertezza della qualità del bene, per il deterioramento del bene per scarsa manutenzione per il periodo previsto di un anno tra la perizia di stima e la data di aggiudicazione e per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.

**Per quanto sopra esposto, si conferma la riduzione applicata al valore di stima dell'immobile e si rigettano le osservazioni fatte dall'avv. Meo.**

### **13. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Sulla base di quanto sopra esposto:

- esaminato lo stato di fatto del bene immobile, la sua collocazione, la forma, la destinazione, la tipologia edilizia, il grado di finitura, la vetustà, lo stato di manutenzione e di conservazione;
- valutato l'onere derivante dalle irregolarità urbanistiche e catastali;

43/58



- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dal vigente PAT, delle relative N.T.A., dal PI N. 2 e dalle relative N.T.O.;
- tenuto conto delle richieste di mercato specifiche per la zona in cui sorge e di recenti compravendite eseguite per immobili aventi simili caratteristiche, nonché dell'attuale particolare situazione di negatività del mercato immobiliare;

il **sottoscritto perito**, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, nonché della propria esperienza e conoscenza professionale, considerati i costi di costruzione e ricostruzione per fabbricati urbani aventi analoghe caratteristiche, interpellati vari operatori del settore e avuto informazioni circa il corrispettivo pattuito in transazioni aventi per oggetto il trasferimento di beni simili nelle vicinanze e/o in posizioni assimilabili, consultati i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2017 relativamente ad immobili di tipologia residenziale in Comune di Carbonera (range di oscillazione €/mq. 950 – 1350 per lo stato conservativo normale) **individua in €/mq. 450,00 il valore unitario dell'immobile oggetto di stima.**

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

Piano terra			
Abitazione	mq. 60,96 x 1	= mq.	60,96
Magazzino	mq. 16,40 x 0,35	= mq.	5,74
Box auto	mq. 11,70 x 0,50	= mq.	5,85
Piano primo			
Abitazione	mq. 56,03 x 1	= mq.	56,03
Terrazzo	mq. 1,80 x 0,35	= mq.	0,63
Corte esclusiva	mq. 25 x 0,05	= mq.	1,25
Corte esclusiva	mq. 335 x 0,02	= <u>mq.</u>	<u>6,70</u>
- Superficie totale		mq.	137,16

Valore totale di stima dell'immobile: mq. 137,16 x €/mq. 450,00 = € 61.722,00

Portando in detrazione i costi di:

- € 2.000,00 per la pratica di variazione catastale;
  - € 500,00 per la demolizione del magazzino e della tettoia,
- per un totale di € 2.500,00

**il sottoscritto perito stima in € 59.222,00 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 44.500,00 (euro quarantaquattromilacinquecento/00**

44/58



## **14. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 e successive modificazioni, si riscontra che l'immobile risulta essere privo dell'attestato di prestazione energetica (APE) e che lo stesso sarà redatto dalla sottoscritta successivamente all'aggiudicazione del bene.

Il sottoscritto esperto stimatore, determinato il valore del lotto come sopra espresso nella perizia di stima, pur ritenendo di aver assolto l'incarico affidatogli, rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, accertamenti tecnici che il giudice delle Esecuzioni e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Treviso li 09/05/2018

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore



# **CESPITE B)**

## **LOTTO N° 3 – COMUNE DI MASERADA SUL PIAVE**

TRIBUNALE DI TREVISO - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione immobiliare n. 563/2014**

Giudice Esecutore: Dott.ssa **FRANCESCA VORTALI**

*promossa da*

**FLORA DOLCIARIA di F. MACCATROZZO & C s.a.s.**

con sede a Zero Branco, via Noalese n. 58

*contro*

[REDACTED]

[REDACTED]

Esperto stimatore nominato

**ing. Maria Possamai – via S. Andrea 9 – 31100 Treviso**

### **Sommario – Cespite B) – Lotto 3**

<b>1. INCARICO</b>	<b>47</b>
<b>2. VERIFICHE DOCUMENTALI</b>	<b>47</b>
2.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	47
2.1.1 – TRASCRIZIONI A FAVORE	48
2.1.2 – TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE	48
2.1.3 – ISCRIZIONI IPOTECARIE	48
2.2 – VERIFICHE CATASTALI	49
2.3 – VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO	49
<b>3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</b>	<b>50</b>
3.1 – SOPRALLUOGO E VISITE ALL'IMMOBILE	50
3.2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	51
3.2.1 – IL CONTESTO	51
3.2.2 – ACCESSIBILITA'	51
3.2.3 – DESCRIZIONE	51
3.2.4 – CONFINI	52
<b>4. CONFORMITA' DEI DATI</b>	<b>52</b>
<b>5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI</b>	<b>52</b>
<b>6. UTILIZZAZIONE PREVISTA</b>	<b>52</b>
<b>7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA' ART. 17 L. 47/85)</b>	<b>53</b>
<b>8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 173 BIS PUNTO 7)</b>	<b>53</b>
<b>9. FORMAZIONE LOTTI</b>	<b>53</b>
<b>10. STATO DI OCCUPAZIONE</b>	<b>53</b>
<b>11. VINCOLI O SERVITU'</b>	<b>54</b>
<b>12. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<b>54</b>
	<b>46/58</b>

studio associato di architettura e ingegneria Pandolfo - Possamai

31100 TREVISO via S. Andrea, 9

info@panposs.com - [maria.possamai@ingpec.eu](mailto:maria.possamai@ingpec.eu)

Tel. 0422 543314 - Fax 0422 543314 - [www.panposs.com](http://www.panposs.com)

partita IVA 00809740269



## 1. INCARICO

La sottoscritta **ing. Maria Possamai** con studio a Treviso via S. Andrea 9, iscritta all'albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso al N. A868, con **provvedimento in data 18/09/2017 del G.E. Dott.ssa Francesca Vortali del Tribunale di Treviso** veniva nominata quale esperto stimatore nell'esecuzione in corso, il cui verbale di giuramento e tutti i quesiti relativi all'incarico in oggetto, vengono allegati alla presente relazione (*sub. 1*).

L'Esecuzione immobiliare è stata promossa contro i sigg. [REDACTED]

L'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 14/12/2017 con l'esame della documentazione e il successivo inoltro delle richieste di accesso atti per le verifiche presso i competenti uffici del Comune di Maserada sul Piave

Successivamente, in data 26/03/2018, in accordo con il custode, sono iniziati i sopralluoghi presso gli immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 563/2014

La sottoscritta ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- **Agenzia del Territorio di Treviso**, per le visure catastali, estratti mappa e planimetrie catastali (accesso telematico);
- **Archivio Notarile** dove è stata reperita copia dell'atto di provenienza dell'immobile a rogito del notaio Domenico Curione non più in attività;
- **Ufficio tecnico del Comune di MASERADA SUL PIAVE** (accesso telematico);
- **Agenzia del Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare** per la verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (accesso telematico)

Precisazione:

Alla data del pignoramento il cespite B era di piena proprietà del sig. [REDACTED]

A seguito della morte del sig. [REDACTED] la proprietà degli immobili sottoposti al pignoramento è stata devoluta per disposto di legge al figlio [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in virtù della Dichiarazione di Successione, presentata il 20/01/2017 e registrata al n. 109 volume 9990, e trascritta in data 23/02/2018 nn. 6327/4713

## 2. VERIFICHE DOCUMENTALI

### 2.1- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

La sottoscritta ha provveduto ad una ispezione ipotecaria di aggiornamento sino alla data del 12/04/2018 che si allega (*sub. 3*) dalla quale risulta confermato il certificato notarile predisposto.

47/58



### 2.1.1 - TRASCRIZIONI A FAVORE

- Con **atto di compravendita** a rogito del notaio Domenico Curione di Treviso in data 12 novembre 1999 rep. N. 144076, registrato a Treviso il 30 novembre 1999 al n. 8613/V Pubblici, **trascritto a Treviso** il 16 novembre 1999 ai n.ri 40071/25660 il sig. [REDACTED]  
[REDACTED] coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, acquistava per l'intero diritto di piena proprietà, dal sig. [REDACTED]  
[REDACTED] tra maggior consistenza, il terreno in Comune di Maserada sul Piave censito al Catasto Terreni al foglio 31 mapp. nn. 117 e 257, su porzione del quale sono state edificate le unità immobiliari oggetto di pignoramento ora censite al mappale n. 424. Si specifica che il mapp. n. 117 della superficie di mq. 326 era accatastato come fabbricato rurale e su di esso insisteva una porzione di fabbricato costruito prima del 01/09/1967 e non denunciato al Catasto Fabbricati.
- Il compendio di cui la porzione immobiliare pignorata è parte, è pervenuto al sig. [REDACTED]  
[REDACTED] tra maggior consistenza per l'intero diritto di piena proprietà in virtù dell'**ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio Raffaele Salonia** in data 18 giugno 1968 rep. n. 25241, registrato a Treviso il 27 luglio 1968 al n. 2770, trascritto **a Treviso** in data **01 luglio 1968 ai n.ri 11958/10167**.

### 2.1.2- TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- Trascrizione del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** in data **29 settembre 2014 n.ri 25728/18964** derivante da atto di pignoramento a favore della società "Flora Dolciaria di F. Maccatrozzo & C. s.a.s." con sede in Zero Branco (TV) cod. fisc. 01694210269 in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. n. 7163 del 12/08/2014 a carico tra l'altro del sig. [REDACTED] gravante gli immobili in oggetto individuati al Catasto fabbricati del Comune di Maserada sul Pave alla Sez. C foglio 1 m.n. 424 sub 2, sub 3;.

**Il pignoramento è altresì gravante su beni immobili:**

- nei comuni di **TREVISO** e di **MASERADA SUL PIAVE** di cui al **CESPITE B) - LOTTO 2) E LOTTO 3) di proprietà'** [REDACTED];
- in Comune di **CASALE SUL SILE** di cui al **CESPITE A) di proprietà'** [REDACTED];
- Trascrizione del **Certificato di Successione** in data 23/02/2018 nn. 6327/4713 derivante dalla **morte del sig.** [REDACTED]  
[REDACTED] a favore del figlio [REDACTED]  
[REDACTED]; Dichiarazione di Successione, presentata il 20/01/2017 e registrata al n. 109 volume 9990;

### 2.1.3 - ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Iscrizione in data 11 marzo 2016 n.ro 8757 R.G. e n.ro 1390 R.P. relativa all'**IPOTECA GIUDIZIALE** di € 550.000,00 a favore **VOLKSBANK BANCA**  
48/58





POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a BOLZANO (domicilio ipotecario eletto presso Avv G. Solinas con sede a Treviso V.le F.lli Cairoli n. 15) a carico di [REDACTED] per la piena proprietà dei beni in oggetto a garanzia dell'originario debito di Euro 483.776,40 derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso n. 859/2016 avente R.G. n. 2015/2016 dichiarato definitivamente esecutivo nei confronti del sig. [REDACTED] in data 30/05/2016.**

## 2.2 - VERIFICHE CATASTALI

Si allegano la mappa catastale, le visure catastali e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio (sub. 4)

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE

Si tratta di una unità immobiliare ad uso civile abitazione, con annessi locale autorimessa e ripostiglio al piano terra e scoperto di ubicata in Comune di Maserada sul Piave , via Montello.

Dette unità immobiliari risultano così individuate al **Catasto Fabbricati**:

## COMUNE DI MASERADA SUL PIAVE

### Sezione C, foglio 1, :

- **m. n. 424 sub 2**, via Montello piano T, cat. A/3, cl. 1, vani 1,5, Superficie catastale mq. 32, R.C. € 69,72;
- **m. n. 424 sub 3**, via Montello piano T, cat. C/6, cl. U, mq. 28, Superficie catastale mq. 30, R.C. € 82,43;

Alle suddette unità immobiliari compete l'area scoperta individuata con il **m. n. 424 sub 1** – via Montello, **bene comune non censibile**, area scoperta di mq. 1824 **comune ai subalterni 2 e 3** .

Le unità immobiliari sopraindicate risultano attualmente catastalmente intestate a:

- [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per la quota 1/1

## 2.3 - VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO

A seguito delle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso si è riscontrato che, con gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, i beni in oggetto erano intestati alla data del pignoramento:

- alla Ditta [REDACTED]  
[REDACTED]

49/58



Il compendio pervenne alla **ditta** [REDACTED] **in virtù dell'atto di compravendita** a rogito del notaio Domenico Curione di Treviso in data 12 novembre 1999 rep. N. 144076, registrato a Treviso il 30 novembre 1999 al n. 8613/V Pubblici, **trascritto a Treviso** il 16 novembre 1999 ai n.ri 40071/25660 con il quale il sig. [REDACTED]

[REDACTED] coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, acquistava per l'intero diritto di piena proprietà, dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] tra maggior consistenza, il terreno in Comune di Maserada sul Piave censito al Catasto Terreni al foglio 31 mapp. nn. 117 e 257 su porzione del quale sono state edificate le unità immobiliari oggetto di pignoramento ora censite al mappale n. 424. Si specifica che il mapp. n. 117 della superficie di mq. 326 era accatastato come fabbricato rurale e su di esso insisteva una porzione di fabbricato costruita prima del 01/09/1967 e non denunciato al Catasto Fabbricati.

**Si allega copia dell'atto di provenienza dei beni pignorati (sub 5).**

A seguito della morte del sig. [REDACTED] la proprietà degli immobili sottoposti al pignoramento, individuati con l'esatta attuale descrizione catastale:

## **COMUNE DI MASERADA SUL PIAVE**

### **Sezione C, foglio 1, :**

- **m. n. 424 sub 2**, via Montello piano T, cat. A/3, cl. 1, vani 1,5, Superficie catastale mq. 32, R.C. € 69,72;
- **m. n. 424 sub 3**, via Montello piano T, cat. C/6, cl. U, mq. 28, Superficie catastale mq. 30, R.C. € 82,43;

è stata devoluta per disposto di legge al figlio [REDACTED] [REDACTED] in virtù della Dichiarazione di Successione, presentata il 20/01/2017 e registrata al n. 109 volume 9990, e trascritta in data 23/02/2018 nn. 6327/4713

## **3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

### **3.1 - SOPRALLUOGO E VISITA ALL' IMMOBILE**

La sottoscritta, previo accordo con il dott. FABIO DAL NEGRO dell'IVG di Treviso, nominato custode del bene pignorato in sostituzione degli esecutati, si è recata il giorno **26 marzo 2018** alle ore 11,00 presso l' immobile per effettuare il sopralluogo.

Era presente al sopralluogo il dott. FABIO DAL NEGRO custode giudiziario. Si allega il Verbale di sopralluogo (sub 6).

50/58



## 3.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### 3.2.1 – IL CONTESTO

Il bene pignorato è sito in Comune di Maserada sul Piave (TV) via Montello, nella parte di territorio comunale prossima al confine con il Comune di Carbonera.

Il contesto è prevalentemente agricolo, con la presenza di edificazione sparsa.

### 3.2.2 – ACCESSIBILITA'

L'accessibilità al bene pignorato avviene tramite **la viabilità comunale** (via Montello in Comune di Maserada sul Piave, via Farina in Comune di Carbonera). **Dista dal centro di Maserada sul Piave circa km 2,00 e dallo svincolo dell'autostrada A 27 - Treviso nord circa km 5,00.**

### 3.2.3 – DESCRIZIONE

Si accede al bene pignorato tramite un **accesso su via Montello**, delimitato da un **cancello in ferro**, in pessime condizioni.

Superato il cancello si raggiunge l'unità immobiliare ad uso civile abitazione pignorata e i due locali annessi.

La parte edificata è in aderenza lungo il confine sud ovest ad un edificio residenziale di altra proprietà.

Dal **sopralluogo**, si è verificato che lo **stato dei luoghi**, per quanto riguarda l'**unità immobiliare autorizzata e individuata come cucina e i due locali annessi (ripostiglio e autorimessa) si trovano in condizioni pessime.**

**Non è stato possibile procedere con alcun rilievo perché impossibile accedere ai locali per ragioni di sicurezza in quanto le strutture portanti sono pericolanti e alcune già crollate.**

**Mancano tutti gli impianti.**

**La copertura del locale cucina è in parte crollata, le murature perimetrali in sasso sono ammalorate, il locale è occupato da calcinacci e dalle tavole crollate della copertura.**

**Anche il locale autorimessa e il ripostiglio si presentano non accessibili, ingombri di mobili vecchi e rifiuti, con strutture portanti in pali di legno in pessime condizioni, prossime al crollo. Il manto di copertura e i tamponamenti sono per la maggior parte in lamiera.**

In aderenza alla parte autorizzata, verso sud, è stata realizzata una tettoia non autorizzata, altre tettoie non autorizzate sono presenti lungo il confine nord est.

Superata la parte edificata, l'area scoperta diventa un appezzamento di terreno di forma regolare, quasi rettangolare, lasciato incolto.

L'area risulta recintata lungo tutti i confini.

51/58



**Per le precarie condizioni statiche, la pessima situazione igienica e la totale assenza di impianti, i locali non sono agibili**

Viene allegata alla presente perizia di stima documentazione fotografica (*sub 6*).

### **3.2.4 – CONFINI**

Il bene oggetto di **perizia** ricade interamente in Comune di Maserada sul Piave. **Confina con via Montello, mm. nn. 116, 440, 256, 404 del foglio n. 31 e con foglio di mappa di altro Comune.**

## **4. CONFORMITA' DEI DATI**

Si è verificato se esista precisa identità tra i dati descrittivi e identificativi del bene e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Si è rilevato che esiste precisa identità e quindi i beni sono da ritenersi univocamente determinati.

## **5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI**

Considerato lo stato dell'immobile, prossimo al crollo e privo di elementi che possano indicare la destinazione dei locali non si può attualmente dichiarare la conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi. E' comunque individuabile una disposizione dei locali compatibile con quanto riportato nelle planimetrie catastali.

## **6. UTILIZZAZIONE PREVISTA**

I beni pignorati, secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Maserada sul Piave, ricadono:

- per il PAT in zona di ATO (Agricola Nord-Ovest) n. 6, Ambito Agricolo di protezione e tutela; è inserito in un'area di Connessione naturalistica (Buffer zone) ;
- per il PI Variante 1 ricadono in "AREA AGRICOLA" ZTO E, parzialmente perimetrata come "area di connessione naturalistica";
- la fascia fronte via Montello è perimetrata come "fascia di rispetto s stradale" è normata dall'art. 33 delle NTO del PI Variante 2 .  
(*sub. 7*)

52/58



## **7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA' ART. 17 L. 47/85)**

Per l'unità immobiliare ad uso civile abitazione, con annessi locale autorimessa e ripostiglio al piano terra il Comune di Maserada ha rilasciato:

- in data 01/03/2007 "PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA" per "NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE AL P.T. CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (CUCINA-PRANZO, AUTORIMESSA E RIPOSTIGLIO);
- in data 01/03/2007 "CERTIFICATO DI AGIBILITA' IN SANATORIA" (sub. 8)

## **8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 173 BIS PUNTO 7)**

In sede di sopralluogo si è verificato lo stato dei luoghi.

Come descritto al punto 3.2.3, l'unità immobiliare ad uso civile abitazione, con annessi locale autorimessa e ripostiglio al piano terra **risulta in pessime condizioni statiche, parzialmente crollata, nessun impianto realizzato, in pessime condizioni igieniche-sanitarie.**

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione, l'autorimessa e il ripostiglio al piano terra **risultano non agibili.**

Si sono rilevate delle tettoie non autorizzate che dovranno essere demolite e si stima in € 1.000,00 il costo di tali demolizioni.

## **9. FORMAZIONE LOTTI**

L'immobile oggetto di stima non è divisibile e pertanto costituisce un unico lotto.

## **10. STATO DI OCCUPAZIONE**

Nel sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U. il giorno 26 marzo 2018 alla presenza dell'incaricato dall'IVG sig. Fabio Dal Negro nominato custode del bene pignorato, è stato riscontrato che l'unità abitativa e i due locali annessi **risultavano non occupati e il terreno di pertinenza in stato di abbandono.**



## 11. VINCOLI O SERVITU'

Nell'area è presente un cavidotto Enel a Media Tensione che origina una servitù di elettrodotto.

Si richiama la servitù di distanza costituita con l'atto a rogito del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 21 maggio 1984 rep. n. 7372 registrato a Treviso l'1 giugno 1984 al n. 4676 Mod. 71 M Pubblici, trascritto a Treviso il 15 giugno 1984 ai n.ri 13983/11598, a favore dei mapp. n.ri 256, 258, 260, 259 del foglio 31 del Catasto Terreni, servitù così come richiamata all'art. 4 dell'atto di provenienza a rogito del Notaio Domenico Curione di Treviso rep. n. 144076 del 12 novembre 1999.

## 12. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Sulla base di quanto sopra esposto, si propone:

- esaminato lo stato di fatto del bene immobile, la sua collocazione, la destinazione, la vetustà, lo stato di manutenzione e di conservazione;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dalla normativa urbanistica del Comune di Maserada sul Piave e la possibilità di edificazione attualmente realizzabile secondo la normativa vigente sull'area oggetto del pignoramento

il **sottoscritto perito**, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, nonché della propria esperienza e conoscenza professionale, considerata la potenzialità edificatoria dell'area **individua in €/mq. 300,00 il valore unitario dell'immobile oggetto di stima.**

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

Piano terra			
Abitazione	mq. 15,40 x 1	= mq.	15,40
Magazzino	mq. 13,21 x 0,35	= mq.	4,62
autorimessa	mq. 29,97 x 0,50	= mq.	14,99
Corte esclusiva	mq.1824 x 0,02	= <u>mq.</u>	<u>36,48</u>
- Superficie totale		mq.	71,49

Valore totale di stima dell'immobile: mq. 71,49 x €/mq. 400,00 = € 28.596,00

Portando in detrazione i costi di:

- € 1.000,00 per la demolizione delle tettoie,

**il sottoscritto perito stima in € 27.596,00 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia e, considerato che trattasi di immobile soggetto a**

54/58



**vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 20.700,00 (euro ventimilasettecento/00)**

Treviso li 23/04/2018

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore

55/58

studio associato di architettura e ingegneria Pandolfo - Possamai  
31100 TREVISO via S. Andrea, 9  
info@panposs.com - [maria.possamai@ingpec.eu](mailto:maria.possamai@ingpec.eu)  
Tel. 0422 543314 - Fax 0422 543314 - [www.panposs.com](http://www.panposs.com)  
partita IVA 00809740269



## RIEPILOGO STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

- **CESPITE A)**  
**LOTTO UNICO - CASALE SUL SILE**

il sottoscritto perito stima in € 5.589,30 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia in Comune di Casale sul Sile e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 4.200,00 (euro quattromiladuecento/00)

- **CESPITE B)**

### LOTTO N° 1 – COMUNE DI TREVISO

il sottoscritto perito stima in € 494.366,00 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia in Comune di Treviso e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 370.800,00 (euro trecentosettantamilaottocento/00)

### LOTTO N° 2 – COMUNE DI CARBONERA

il sottoscritto perito stima in € 59.222,00 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia in Comune di Carbonera e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 44.500,00 (euro quarantaquattromilacinquecento/00)

### LOTTO N° 3 – MASERADA SUL PIAVE

il sottoscritto perito stima in € 27.596,00 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia in Comune di Maserada sul Piave e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 20.700,00 (euro ventimilasettecento/00)

CESPITE/LOTTO	VALORE DI MERCATO	PREZZO BASE D'ASTA
CESPITE A	€ 5.589,30	€ 4.200,00
CESPITE B - Lotto 1	€ 494.366,00	€ 370.800,00
CESPITE B – Lotto 2	€ 59.222,00	€ 44.500,00
CESPITE B – Lotto 3	€ 27.596,00	€ 20.700,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 586.773,30</b>	<b>€ 440.200,00</b>

Treviso li 09/05/2018

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore

56/58





## **ALLEGATI - CESPITE A – LOTTO UNICO**

- **CESPITE A)**  
LOTTO UNICO - **CASALE SUL SILE**

- Sub. 1 PROVVEDIMENTO DI NOMINA E VERBALE GIURAMENTO
- Sub. 2 RELAZIONE NOTARILE
- Sub. 3 ISPEZIONE IPOTECARIA
- Sub. 4 VISURE CATASTALI
- Sub. 5 ATTO DI PROVENIENZA
- Sub. 6 VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Sub. 7 ESTRATTO P.A.T. e P.I. e relative N.T.O.
- Sub. 8 ATTI AMMINISTRATIVI
- Sub. 9 SCHEDE SINTETICHE PER ORDINANZA DI VENDITA

## **ALLEGATI - CESPITE B) - LOTTO 1 - TREVISO**

- Sub. 1 PROVVEDIMENTO DI NOMINA E VERBALE GIURAMENTO
- Sub. 2 RELAZIONE NOTARILE
- Sub. 3 ISPEZIONE IPOTECARIA
- Sub. 4 VISURE CATASTALI
- Sub. 5 ATTO DI PROVENIENZA
- Sub. 6 VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Sub. 7 ESTRATTO P.A.T. e P.R.G. e relative N.T.A.
- Sub. 8 ATTI AMMINISTRATIVI
- Sub. 9 OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI PERIZIA
- Sub. 10 SCHEDE SINTETICHE PER ORDINANZA DI VENDITA

57/58



## **ALLEGATI - CESPITE B) - LOTTO 2 - CARBONERA**

- Sub. 1 PROVVEDIMENTO DI NOMINA E VERBALE GIURAMENTO
- Sub. 2 RELAZIONE NOTARILE
- Sub. 3 ISPEZIONE IPOTECARIA
- Sub. 4 VISURE CATASTALI
- Sub. 5 ATTO DI PROVENIENZA
- Sub. 6 VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Sub. 7 ESTRATTO P.A.T. e P.I. e relative N.T.O. e N.T.A.
- Sub. 8 ATTI AMMINISTRATIVI
- Sub. 9 CONTRATTO DI LOCAZIONE
- Sub. 10 OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI PERIZIA
- Sub. 11 SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA

## **ALLEGATI - CESPITE B) - LOTTO 3 - MASERADA SUL PIAVE**

- Sub. 1 PROVVEDIMENTO DI NOMINA E VERBALE GIURAMENTO
- Sub. 2 RELAZIONE NOTARILE
- Sub. 3 ISPEZIONE IPOTECARIA
- Sub. 4 VISURE CATASTALI
- Sub. 5 ATTO DI PROVENIENZA E
- Sub. 6 VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Sub. 7 ESTRATTO P.A.T. e P.I.
- Sub. 8 ATTI AMMINISTRATIVI
- Sub. 9 SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA

