

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 162/2015 R.G.E. promossa da:

- BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. con sede in ALTAMURA (BA)

(con Avv. Aldo Baruffi in Treviso)

Contro



(con Avv. Alberto Dal Bello in Castelfranco V.to –TV)

G.E.: Dott. ANTONELLO FABBRO

Esperto Estimatore: Arch. LUCIO CHIN

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI



TRIBUNALE DI TREVISO

Es. Imm.re n. 162/2015 R.G.

Sezione Esecuzioni Immobiliari

	<i>INDICE</i>	<i>pag. 2</i>
	<i>Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili -</i>	<i>pag. 4</i>
	<i>Incarico – Quesito</i>	<i>pag. 4</i>
	<i>Premessa</i>	<i>pag. 4</i>
	<i>Creditori intervenuti</i>	<i>pag. 4</i>
	<i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 5</i>
	LOTTO UNICO	<i>pag. 6</i>
1	AGENZIA DEL TERRITORIO	<i>pag. 6</i>
	<i>Identificazione catastale - Precisazioni</i>	
	<i>Attuale intestazione</i>	
	<i>Confini</i>	
	<i>Conformità catastale</i>	
2	SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	<i>pag.8</i>
	<i>Titoli di provenienza</i>	
	<i>Servitù</i>	
	<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	
3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	<i>pag.14</i>
4	CONTRATTO DI LOCAZIONE	<i>pag.19</i>
5	ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA	<i>pag. 19</i>
	URBANISTICA	



Destinazione urbanistica

Pratiche edilizie

Procedure amministrative sanzionatorie

Conformità dei fabbricati

*Sanabilità' delle opere abusive riscontrate e stima delle
spese di regolarizzazione*

6	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	<i>pag.30</i>
7	STIMA DELL'IMMOBILE	<i>pag. 30</i>
8	DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	<i>pag. 36</i>
	<i>Elenco allegati</i>	<i>pag. 36</i>



Udienza 12.09.2018

G.E. Fabbro Antonello

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare N° 162/2015 R.G.E.

promossa da:

- BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in ALTAMURA (BA), con Avv. Aldo Baruffi in Treviso

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E

STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto Arch. Lucio Chin, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dal G.E. Dott. ANTONELLO FABBRO in data 13.12.2017 con giuramento prestato il giorno 28.02.2018, veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione c.p.c.**

PREMESSA

Con provvedimento del G.E. in data 03.07.2018 è stata disposta la riunione della procedura n° 356/17 all'esecuzione in epigrafe, n°162/2015 R.G.

Si precisa che i beni di cui alla presente relazione sono identificati **in un fabbricato ad uso ambulatori clinici sito in Treviso, Strada Santa Bona Nuova ai civici nn° 2 e 3.**

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, alla data del 24.07.2018,



previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre al creditore esecutante **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A.** con sede in Altamura (BA), sono intervenuti:

1. con deposito in data 11.09.2017 **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI VENEZIA** con sede in Roma per l'importo di € 106.623,92.

Con riferimento alla procedura esecutiva n. 356/2017 R.G., riunita alla n° 162/2015 in epigrafe, alla data del 24.07.2018 sono intervenuti:

2. con deposito in data 11.09.2017 **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI VENEZIA** con sede in Roma per l'importo di € 106.623,92.

Alla data del 24.07.2018 **non risultavano intervenuti altri creditori.**

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201).

Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”.*

Sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni



assunte, vista;

- la presenza di un unico corpo di fabbrica distribuito su tre livelli fuori terra;
- l'area scoperta unica con definito il sistema della viabilità interna e dei posti auto esterni;
- visto il sistema impiantisco sostanzialmente unitario per l'intero compendio immobiliare;
- vista la relazione e la dipendenza reciproca dei singoli livelli di piano,

il sottoscritto architetto **NON RITIENE OPPORTUNO** procedere alla divisione del compendio e, pertanto, il **BENE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE È TALE DA FORMARE**, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, **UN LOTTO UNICO** non divisibile.

LOTTO UNICO

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare l'esecutata società è proprietaria dell'immobile sito nel Comune di Treviso come di seguito precisato:

proprietà per la quota di 1/1.

1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

1.1– IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso –Sezione Urbana A, Foglio 7 (*v.all.1-Visure Catasto Fabbricati*)

- **particella n. 920 sub 9** – Cat. A/10, Cl. 5, Cons. 18,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 488, Rendita € 6.162,62 – Strada Santa Bona Nuova n. 2, piano T-1-2.



L'attuale identificazione deriva dalla "VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23.12.2015, protocollo n.TV0247869 in atti dal 23.12.2015 RESIDENZIALE-DIREZIONALE (n. 122210.1/2015)", a cui ha seguito la soppressione delle particelle richiamate nel pignoramento, identificate come segue:

- particella n. 920 sub 4 – b.c.n.c., Strada Santa Bona Nuova, piano T-1-2; ingresso e vano scale comune ai subb. 6, 7 e 8;
- particella n. 920 sub 5 – b.c.n.c., Strada Santa Bona Nuova, piano T; area scoperta di mq 464 comune ai subb. 6, 7 e 8;
- particella n. 920 sub 6 – Cat. A/10, Cl. 5, Cons. 8 vani, Sup. Catastale Totale mq 174, Rendita € 2.664,92 – Strada Santa Bona Nuova n. 2, piano T;
- particella n. 920 sub 7 – Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 8,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 178, Totale escluse aree scoperte mq 178, Rendita € 943,82 – Strada Santa Bona Nuova n. 2, piano 1;
- particella n. 920 sub 8 – Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 2 vani, Rendita € 222,08 – Strada Santa Bona Nuova n. 2, piano 2.

PRECISAZIONI

- Presso il Catasto dei Fabbricati l'immobile è rappresentato graficamente da un elaborato planimetrico e da n. 1 planimetria (v. *all.2 – Elab. planimetrico e planimetria*);
- Presso il Catasto Terreni l'immobile oggetto della presente relazione insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI

Comune di Treviso – Foglio 9 (v. *all.3 - Visura Catasto Terreni*):

particella n. 920 – Ente Urbano, Ha 0.01.25.

1.2 – ATTUALE INTESAZIONE



Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sopra identificati sono intestati a (v. *all.1-Visura Catasto Fabbricati*):

- **PROFILO TRUST**, con sede in Venezia - C.F. 04163120274 – **Proprietà per 1/1.**

1.3 - CONFINI

Al Catasto Terreni

L'area di pertinenza e di sedime dell'immobile in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla particella n. 920 del foglio 9 confina, da nord-ovest in senso orario con le particelle nn. 70 e 1943, con Viale della Repubblica e con Strada Santa Bona Nuova (v. *all.4-Estratto di mappa*).

1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

Le unità immobiliari (particella 920 sub 9) come rilevate nel sopralluogo in data 10.05.2018 e 28.06.2018 non presentano difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate al Catasto Fabbricati.

2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO UNICO** in carico all'esecutata **UNINVEST S.R.L.**, si è pervenuti in forza del seguente atto (v. *all.5 – titolo di provenienza*):

- Atto per causa di morte in data 06.03.2013, rep. n.6255/4171, ACCETTAZIONE DELLA QUALIFICA DI TRUSTEE - Notaio Giuseppe SICARI in Castelfranco V.to (TV), trascritto presso Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.03.2013 al n.7663 del registro generale ed al n. 4859 del registro particolare, a favore di PROFILO TRUST in Venezia e contro UNINVEST SRL.



- Nota rettificata in data 03.07.2014, trascritta presso Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare al n.17595 del registro generale ed al n. 12924 del registro particolare di cui all'atto del 06.03.2013, rep. n. 6255/4171 Notaio Giuseppe SICARI in Castelfranco V.to (TV), a favore di UNINVEST SRL e contro [REDACTED]

2.2 – SERVITU'

Non sono presenti servitù trascritte.

Esistono comunque, *de facto*, due servitù di passaggio e di accesso a due fabbricati limitrofi, rispettivamente (v. *all. Doc. fot.*):

- accesso pedonale al fabbricato residenziale che insiste sulla particella n°70, confinante a nord;
- accesso meccanico al piano interrato del fabbricato che insiste sulla particella n° 1943, confinante a est.

Tale situazione deriva dalla presenza degli accessi ai due fabbricati sopra citati stante la mancanza di recinzioni del lotto oggetto del procedimento forzoso e dalla originaria continuità della stessa proprietà sulle particelle confinanti atto (v. *all.5 – titolo di provenienza*):

2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione di cui al LOTTO UNICO, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate (*documentazione agli atti e visure di aggiornamento al 11.07.2018 - v. all.6*):

❖ ISCRIZIONI

- 1) Iscrizione in data 10.08.2007 ai n.ri 40298/11161: Ipoteca volontaria per €



1.150.000,00 di cui capitale € 575.000,00;

a favore: BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. con sede in Matera

- C.F. 00604840777 per la quota di 1/1 della proprietà;

contro: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per la quota 1/2 e usufrutto per la quota 1/2

sull'unità immobiliare n. 920 sub 6;

[REDACTED]
nuda proprietà per la quota 1/2 sull'unità immobiliare n. 920 sub 6;

[REDACTED]
- proprietà per la quota 1/1 sulle unità immobiliari nn. 920 sub 7 e sub 8;

titolo: Atto del 03.08.2007 rep. 167790 Notaio Dall'Armi Giovanni Battista in Treviso.

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione A, Foglio 7:

- **particella n. 920 sub 6** – Cat. A/10, Cl. 5, Cons. 8 vani, Sup. Catastale Totale mq 174, Rendita € 2.664,92 – Strada Santa Bona Nuova n. 2, piano T;
- **particella n. 920 sub 7** – Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 8,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 178, Totale escluse aree scoperte mq 178, Rendita € 943,82 – Strada Santa Bona Nuova n. 2, piano 1;
- **particella n. 920 sub 8** – Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 2 vani, Rendita € 222,08 – Strada Santa Bona Nuova n. 2, piano 2.

Altri beni colpiti: no.

Durata: 15 anni concesso a [REDACTED]
[REDACTED]



❖ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 30.01.2008 ai n.ri 3645/2378:

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per la quota 1/2 in separazione dei beni;

[REDACTED] proprietà per la quota 1/2 in separazione dei beni;

contro: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per la quota 1/1;

titolo: Atto di costituzione di fondo patrimoniale in data 28.01.2008, rep 94776

Notaio Maurizio Bianconi in Treviso;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione A, Foglio 7:

- particella n. 920 sub 4 – b.c.n.c., Strada Santa Bona Nuova, piano T-1-2;
ingresso e vano scale comune ai subb. 6, 7 e 8;
- particella n. 920 sub 5 – b.c.n.c., Strada Santa Bona Nuova, piano T; area
scoperta di mq 464 comune ai subb. 6, 7 e 8;

Altri beni colpiti: sì.

2) Trascrizione in data 07.03.2013 ai n.ri 7664/4860:

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

contro: [REDACTED] proprietà per
la quota 1/1;

titolo: Atto di cessione di canoni di locazione in data 06.03.2013, rep. 6256

Notaio Giuseppe Sicari in Castelfranco V.to (TV);



beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

- **particella n. 920 sub 6** – Cat. A/10, Cl. 5, Cons. 8 vani, Sup. Catastale Totale mq 174, Rendita € 2.664,92 – Strada Santa Bona Nuova n. 2, piano T;
- **particella n. 920 sub 7** – Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 8,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 178, Totale escluse aree scoperte mq 178, Rendita € 943,82 – Strada Santa Bona Nuova n. 2, piano 1;
- **particella n. 920 sub 8** – Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 2 vani, Rendita € 222,08 – Strada Santa Bona Nuova n. 2, piano 2.

Altri beni colpiti: si.

3) Trascrizione in data 08.05.2013 ai n.ri 14452/9196:

a favore: BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. con sede in Matera

- C.F. 00604840777 per la quota di 1/1 della proprietà;

contro:

– proprietà per la quota 1/1;

titolo: Pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso rep. n.

11518 del 06.04.2013;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Comune di Treviso – Sezione A, Foglio 7:

- **particella n. 920 sub 7** – Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 8,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 178, Totale escluse aree scoperte mq 178, Rendita € 943,82 – Strada Santa Bona Nuova n. 2, piano 1;
- **particella n. 920 sub 8** – Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 2 vani, Rendita € 222,08 – Strada Santa Bona Nuova n. 2, piano 2.;
- **particella n. 920 sub 4** – Ente comune ;
- **particella n. 920 sub 5** – Terreno.



Altri beni colpiti: no.

4) Trascrizione in data 20.04.2015 ai n.ri 10525/7743:

a favore: BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. con sede in Altamura (BA) - C.F. 00604840777 per la quota di 1/1 della proprietà;

contro: [REDACTED] proprietà per la quota 1/1;

titolo: Pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso rep. n. 2678/2015 del 19.03.2015;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso Sezione A, Foglio 7:

- **particella n. 920 sub 6** – A/10, Cl. 5, vani 8 – Via Santa Bona, piano T;
 - o e diritto alla comproprietà delle parti comuni, in particolare di:
- **particella n. 920 sub 4** – ingresso e vano scale ;
- **particella n. 920 sub 5** – area scoperta.

Altri beni colpiti: no.

5) Trascrizione in data 22.06.2017 ai n.ri 21162/14733:

a favore: BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. con sede in Altamura (BA) - C.F. 00604840777 per la quota di 1/1 della proprietà;

contro: [REDACTED] proprietà per la quota 1/1;

titolo: Pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso rep. n. 5281/2017 del 29.05.2017;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Fabbricati



Comune di Treviso – Sezione A, Foglio 7:

- **particella n. 920 sub 6** – A/10, vani 8 – Via Santa Bona, piano T;
- **particella n. 920 sub 7** – Cat. A/2, Cons. 8,5 vani, Via Santa Bona, piano 1;
- **particella n. 920 sub 8** – Cat. A/2, Cons. 2 vani, Via Santa Bona, piano 2;
- **particella n. 920 sub 4*** – Ente comune ;
- **particella n. 920 sub 5** – Terreno.

Altri beni colpiti: no.

*Nell'atto di pignoramento la particella n. 920 sub 4 è correttamente identificata catastalmente; nella nota riportata nel SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO, la stessa particella è erroneamente descritta come segue:

- **particella n. 920 sub 4** – Cat. A/2, Cons. 2 vani, Via Santa Bona;

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un fabbricato con area scoperta di pertinenza sito nel Comune di Treviso, in Via Santa Bona Nuova al civico n° 2 e n° 3 (*v. doc. fotografica*).

L'area e il fabbricato sono delimitati, a sud da Viale della Repubblica e, a ovest, da Via Santa Bona Nuova. Orientato secondo l'asse nord-sud, l'immobile ha una pianta rettangolare e si sviluppa su tre livelli fuori terra.

La zona in cui è posto il fabbricato è di tipo residenziale, sita nella parte a nord di Treviso, appena oltre a Viale della Repubblica. Il fabbricato dista circa 500 mt dalle mura cinquecentesche di Treviso, oltre le quali sono presenti attività commerciali, servizi pubblici e alla residenza, attività amministrative pubbliche e il sistema dei trasporti pubblici.

L'area e il fabbricato si affacciano su un'arteria importante di connessione urbana



(Viale della Repubblica) che consente le relazioni con il sistema stradale di relazione territoriale verso nord e nord-est, in direzione di Belluno, Conegliano e Udine, ad ovest verso Padova, a sud verso Venezia.

I beni per i quali si relaziona, distano meno di dieci minuti dall'aeroporto "A. Canova" di Treviso e circa trenta minuti dall'aeroporto "Marco Polo" di Venezia, inoltre sono a circa quindici minuti dai caselli autostradali di Treviso (nord e sud).

Caratteri generali del fabbricato

Il fabbricato oggetto di relazione si presenta con una buona qualità del disegno architettonico tale da esprimere una propria alterità rispetto all'edilizia circostante di bassa qualità; la sua destinazione d'uso era di tipo sanitario ("Data Clinica" - ambulatori per visite specialistiche), con ambulatori medici nei primi due livelli e uffici all'ultimo livello. Data l'articolazione della pianta e dei locali, il fabbricato gode di un affaccio quadruplo.

La struttura portante verticale è realizzata in pilastri di calcestruzzo armato poggiati su plinti sempre in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio da cm 30, solai di piano in latero-cemento.

Le finiture esterne sono costituite da tetto a falde rivestite da lastre metalliche (rame); parte della copertura è rimasta a terrazzo (lastrico solare), grondaie e pluviali annegati all'interno della struttura, facciate finite con rivestimento lapideo e facciate strutturali con profili in acciaio e alluminio verniciato con ampie specchiature vitree.

L'unità immobiliare ha pianta rettangolare e si sviluppa su tre livelli (v. *all.7 - Pianta*):

- Piano terra: vano d'ingresso sul corpo scale, ampia sala d'attesa, corridoio distributivo a servizio di n. 4 vani-ambulatori, n. 2 servizi wc, locale caldaia.

La superficie utile del piano terra è di mq 174 circa, l'altezza interna misura mt 3.00.

La superficie lorda complessiva al piano terra è pari a mq 194 circa.



- Piano primo: accesso dal corpo scale, sala d'attesa, corridoio distributivo a servizio di n. 6 vani-ambulatori, n. 3 servizi wc.

La superficie utile del piano primo è di mq 161 circa, l'altezza interna misura mt 2,70.

La superficie lorda complessiva al piano primo è pari a mq 191 circa.

- Piano secondo: n. 2 vani a ufficio, soffitte, terrazza.

La superficie utile agibile del piano secondo è di mq 50 circa di cui mq 2,00 è relativa alla terrazza agibile. La superficie utile della parte accessibile, ma non agibile, è pari a mq 38 circa. L'altezza interna è variabile in ragione dell'andamento delle due falde.

La superficie lorda complessiva al piano secondo è pari a mq 62 circa oltre a mq 2,50 di terrazza; la superficie lorda della parte accessibile ma non agibile è pari a mq 63 circa. In copertura è presente una terrazza non praticabile (lastrico solare) di mq 64 circa.

Complessivamente la superficie utile agibile del fabbricato è pari a mq 387, mentre la superficie utile complessiva della parte accessibile, ma non agibile, è pari a mq 95 circa di cui mq 58 circa di terrazza non praticabile (lastrico solare).

La superficie lorda complessiva è pari a mq 441 circa mentre la superficie lorda della parte accessibile, ma non agibile, è pari a mq 63 circa oltre a mq 64 lordi di terrazza non praticabile (lastrico solare).

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

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: lastre lapidee e intarsio geometrico nella sala d'attesa al piano terra, battiscopa lapidei in alcuni casi sviluppato in altezza fin sotto il serramento della finestra, grés al piano primo e secondo, lastre lapidee nella terrazza;



- rivestimenti delle pareti: rivestimento parietale lapideo fino a metà altezza nelle pareti dei servizi, tinteggiatura lavabile nei vani eccetto nel locale tecnico trattato con dipintura normale; esternamente rivestimento in lastre di marmo trani; doghe metalliche nella bussola d'ingresso;
- infissi interni: porte interne in legno alcune a scorrere; finestre interne in legno con vetro acidato;
- corpo scala interno: gradini rivestiti in pietra lucidata con parte trattata antisdrucchiolo, montascale per accesso fino al piano primo, ringhiera in acciaio lucidato;
- infissi esterni: facciate strutturali in ferro e vetro camera riflettente, in alcune parti con vetro antisfondamento; alcune finestre con tende veneziane in alluminio, altre con tendina oscurante; porte esterne e finestre in ferro e vetrocamera, alcune fisse altre apribili; sopraluci alcuni apribili; bussola d'ingresso in alluminio preverniciato, tamponamenti in vetrocamera e copertura con pannelli sandwich; lucernari in metallo e vetrocamera al piano secondo, con apertura motorizzata alcuni completi di tendina a movimento manuale;
- Impianti: impianto elettrico con luci al neon, riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano, caldaia autonoma al piano terra, ventilconvettori e radiatori in acciaio, impianto telefonico, luci emergenza, cassa audio chiamata, montascale interno, parabola e prese elettriche in terrazza, telecamera interna.

I servizi wc sono dotati di tazze e lavabi con miscelatori, i servizi ciechi sono attrezzati con ventole per la ventilazione. È presente un servizio attrezzato per le persone diversamente abili.



L'intero fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale. Le acque bianche e nere delle singole unità immobiliari presenti nel fabbricato sono scaricate su vasca Imhoff e alla fognatura mista comunale.

Area scoperta di pertinenza

Trattasi di un'area pavimentata e priva di recinzione, ricavata intorno al fabbricato e finita superficialmente con massetti autobloccanti, caratterizzata dalla presenza di n° 9 posti auto a parcheggio per gli utenti della struttura sanitaria.

L'accesso meccanico ai posti auto nell'area scoperta è disciplinato da due sbarre azionate elettricamente poste sugli accessi, rispettivamente, da Viale della Repubblica e dalla Strada Nuova di Santa Bona.

Sono presenti ancora alcune fioriere a delimitare la viabilità carrabile all'interno dello spazio aperto. L'area è servita da alcuni punti luce fissi posti sulle pareti del fabbricato.

La superficie dell'area scoperta è pari a mq 464 circa.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sono evidenti segni di deterioramento all'interno del fabbricato dovuti a:

- Rigonfiamenti, bolle e conseguenti sfogliamenti del film pittorico su alcuni tratti di pareti, probabilmente a causa di rivestimenti plastici non traspirabili;
- Efflorescenze saline su pareti e pavimenti con distacco delle parti più superficiali dal substrato (disgregazione) dovuto da umidità di risalita capillare o da condensazione;
- Alterazione cromatica su parte delle lastre lapidee a pavimento dovute all'ossidazione delle vernici stese a seguito di trattamento superficiale (ossidazione) e affioramenti di macchie;



- Trattati di umidità e muffa a soffitto (piano primo).

Il grado delle finiture presenti nell'immobile (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali, corpi scaldanti,..), è di fattura corrente e, per alcuni tipi di lavorazione, anche di buona qualità. Per quanto sopra detto, per lo stato dei difetti e vizi presenti e per l'esigenza di intervenire nel fabbricato con lavori manutentivi adeguati, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente buono con esclusione del piano terra data la presenza di punti di degrado. L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, non era occupata.

4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con riferimento alla comunicazione mail del custode giudiziario in data 03.09.2017, si precisa che per Profilo [REDACTED] non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato in essere. In data 08.01.2008 è stato registrato al n. 190 un contratto di comodato della durata di anni 8, quindi scaduto, avente quale comodatario Dataclinica la quale risulta ancora con sede legale presso lo stesso immobile.

5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

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

5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

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



Il bene oggetto di procedura ricade all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo n°1 (A.T.O. 09 – MONIGO-SAN PELAJO), quali "AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE" disciplinati dall'art. 20.2 delle Norme Tecniche (N.T.). Tali ambiti rappresentano i contesti territoriali di "completamento" dotati delle principali opere di urbanizzazione all'interno dei quali sono sempre possibili interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti.

Il lotto sul quale è eretto il fabbricato pignorato si attesta su Viale della Repubblica che il P.A.T. individua quale "DORSALE DI RIORDINO URBANO" disciplinata dall'art. 22.2 .

Al fine di migliorare la qualità urbana lungo la dorsale di riordino urbano, il P.A.T. individua "Viale della Repubblica" quale dorsale di riordino urbano al fine di migliorare la qualità urbana del sistema insediativo su di essa articolato.

Il Consiglio Comunale ha **adottato** la **VARIANTE GENERALE al PIANO degli INTERVENTI** con deliberazione n°12 del 14.03.2018. Lo strumento attuativo, pur adottato ma non ancora approvato, individua l'area in questione quale ZONA OMOGENEA "B" – ZONA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATA -, disciplinata dall'art. 55 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.), con SOTTOZONA "B2-14 – RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA'", disciplinata dall'art. 58 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.). Salvo specifica prescrizione di sottozona, la destinazione di zona è residenziale. Sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di quanto prescritto dall'art. 18), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.



In queste zone il P.I. si attua per IED. Per gli edifici residenziali esistenti e per le aree inedificate, nelle sottozone B.1, B.2, B.3 e B.S, compatibilmente con i “gradi di protezione” di cui all’art. 22, sono ammessi, tramite IED, gli interventi di recupero dell’edilizia esistente (MO, MS, RS, RTE), di nuova costruzione, di demolizione, l’ampliamento e/o la sopraelevazione per l’altezza massima consentita, fino alla concorrenza della volumetria massima consentita per la sottozona, in proporzione alla superficie del lotto nel rispetto della distanza dalla strada, dai confini del lotto e dai fabbricati.

Nelle sottozone B.1, B.2, B.3, B.C, per i fabbricati esistenti, intesi nella loro interezza anche se composti da più unità con diverse destinazioni, che hanno saturato l’indice volumetrico o che abbiano una capacita volumetrica residua inferiore a m3 150, puo essere concesso, per una sola volta, un ampliamento di m3 150, sempre che tali ampliamenti siano armonizzati nell’edificio e non assumano il carattere di superfetazione e dovranno rispettare le distanze di sottozona.

La Sottozona B.2 comprende le parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino e visibili dalla strada. Sulle destinazioni d’uso valgono le norme previste all’art. 55. Sono concessi tutti gli interventi previsti dall’art. 55.

Le nuove edificazioni o la saturazione degli indici sono ammessi con i parametri sotto riportati.

Parametri urbanistici

- Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,75 mc/mq
- Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,75 mc/mq, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente art. 14;



qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4, di cui al D.M. 26 giugno 2015 e s.m.i., gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione, e riconosciuto al medesimo 1 mc di jus edificandi aggiuntivo per ogni mc di credito edilizio localizzato entro l'ambito di intervento, fino ad un massimo di 0,75 mc/mq aggiuntivi;

- Dc min: meta dell'altezza del fronte più alto con un minimo di m 5;

- Ds min: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla meta dell'altezza del fronte prospiciente la strada, con un minimo di m 5;

- Df min: conformemente all'articolo 9 del D.M. 1444/1968;

- H max: 10 m.

L'area è definita quale AREA A MODERATO RISCHIO IDRAULICO, di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.). In queste zone:

- non è ammessa la costruzione di piani interrati;
- il piano d'imposta di eventuali nuovi edifici dovrà essere sopraelevato rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante di almeno 40 cm;
- il valore della portata massima specifica (uK) allo scarico da utilizzare per il calcolo del volume di invaso necessario per garantire l'invarianza idraulica e pari a 5 l/(s ha).

Non essendo ancora approvato il Piano degli Interventi (P.I.), risulta **vigente il P.R.G.** del Comune di Treviso, approvato con D.G.R. n°2039 del 02.07.2004 che individua l'area, oggetto della presente relazione, quale ZONA OMOGENEA "B" – ZONA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATA -, disciplinata dall'art. 36 delle Norme



Tecniche di Attuazione (N.T.A.), con SOTTOZONA “B2” - RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA', disciplinata dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Salvo specifica prescrizione di sottozona, la destinazione di zona è residenziale. Sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di quanto prescritto dal precedente art.16), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

In queste zone il P.R.G. si attua per IED. Per gli edifici residenziali esistenti e per le aree inedificate, nelle sottozone B.1, B.2, B.3, B.E e B.S, compatibilmente con i “gradi di protezione” di cui all'art.20, sono ammessi, tramite IED, gli interventi di recupero dell'edilizia esistente (MO, MS, RS, RTE), di nuova costruzione, di demolizione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione per l'altezza massima consentita, fino alla concorrenza della volumetria massima consentita per la sottozona, in proporzione alla superficie del lotto nel rispetto della distanza dalla strada, dai confini del lotto e dai fabbricati.

Nelle sottozone B.1, B.2, B.3, B.C, B.E, per i fabbricati esistenti, intesi nella loro interezza anche se composti da più unità con diverse destinazioni, che hanno saturato l'indice volumetrico o che abbiano una capacità volumetrica residua inferiore a mc 150, può essere concesso, per una sola volta, un ampliamento di mc 150, sempre che tali ampliamenti siano armonizzati nell'edificio e non assumano il carattere di superfetazione e dovranno rispettare le distanze di sottozona.

Nella Sottozona B.2 per le destinazioni d'uso valgono le norme previste all'art.36; sono concessi tutti gli interventi previsti dall'art.36. Le nuove edificazioni o la saturazione degli indici sono ammessi con i parametri sotto riportati:

Parametri urbanistici



- l: 1,50 mc/mq;
- Dc min: metà dell'altezza del fronte più alto con un minimo di ml 5;
- Ds min: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente la strada, con un minimo di ml 5;
- Df min: conformemente all'articolo 9 del D.M. 1444/68;
- H max: 10 ml.

L'area è caratterizzata da una classificazione di TERRENO SCADENTE (art. 23 N.T.A.), di TERRENO IMPERMEABILE (art. 23 punto 10bis N.T.A.) e di AREA A MODERATO RISCHIO IDRAULICO (art. 23 punto 10bis N.T.A.). In questi terreni, considerata la fragilità di dette aree, la costruzione di nuovi fabbricati entro e fuori terra è condizionata ad una serie di verifiche ed accertamenti delle risposte geotecniche, della determinazione dei parametri della falda freatica e della definitiva sistemazione idraulica sia della zona di intervento, ma soprattutto delle aree contermini. Al punto 26 dell'art.19 del Regolamento Edilizio sono specificate le indagini preliminari, da allegare alle richieste di intervento, che dovranno essere approfondite ed estese in proporzione all'entità dell'opera.

Nelle aree soggette a rischio idraulico e/o caratterizzate da terreni scadenti, la progettazione dei singoli interventi edificatori (residenziali, produttivi, infrastrutturali, etc.) dovrà essere preceduta da una puntuale e dettagliata indagine geotecnica e idrogeologica finalizzata ad individuare le caratteristiche meccaniche e di permeabilità del terreno, oltre che a fornire precise indicazioni sulle conseguenti soluzioni costruttive da adottare.

In ogni parte del territorio nella realizzazione di nuove aree scoperte da destinarsi a parcheggio, e comunque di aree pertinenti a nuovi complessi produttivi e/o



commerciali, si dovranno utilizzare materiali permeabili allo scopo di non ridurre i tempi di corrivazione delle acque meteoriche e non sovraccaricare quindi i corpi ricettori, siano essi fognature o corsi d'acqua.

Nelle aree soggette a rischio idraulico per esondazione di corsi d'acqua, non sono ammessi piani interrati. Il piano d'imposta di eventuali nuovi edifici dovrà essere opportunamente sopraelevato rispetto al piano campagna.

Per le aree e terreni classificati a basso, medio e moderato rischio idraulico di cui alla D.G.R.V. n°2130 del 10.07.2007, le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale al "TITOLO IV - NORME DI COMPATIBILITA' IDRAULICA" si applicano sull'intero territorio comunale ad eccezione della porzione di centro storico. Nelle zone a rischio idraulico medio e moderato non è ammessa la costruzione di piani interrati.

Si riportano in allegato l'estratto della planimetria del P.A.T, del P.I. e del P.R.G vigente con i rispettivi estratti delle Norme Tecniche (v. *all.8 -Estratto PAT-NT, PI-NTO, PRG- NTA*).

5.2 – PRATICHE EDILIZIE

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

- Pratica 12/7-93

Domanda a nome [REDACTED] in data 19.06.1992 prot. 21556 per Ristrutturazione e ampliamento art.23 di tipo residenziale, commerciale, direzionale. Parere C.E.C in data 01.02.1993 con sospensione per chiarimenti e in data 15.03.1993 per la distanza dai confini.

- Pratica 12/17-93



Domanda a nome [REDACTED] in data 10.04.1993 prot. 13033 per Ristrutturazione e ampliamento art.23 di tipo commerciale-residenziale. Parere favorevole C.E.C in data 31.05.1993. **Concessione Edilizia spec. n. 12/17-93 del 16.08.1993 per ristrutturazione fabbricato** ai sensi dell'art. 31 lett. d Legge 457/78 ed ampliamento.

- Pratica 8/36-93

Domanda a nome [REDACTED] in data 12.11.1993 prot. 39597 per Variante in corso d'opera per modalità esecutive – (*Nota in istruttoria comunale: trattasi di variante per modalità esecutiva in sanatoria ai sensi dell'art.97 comma 1^ della LR 61/85*). Parere favorevole C.E.C in data 22.11.1993. **Concessione Edilizia spec. n. 8/36-93 del 22.01.1994 per variante** a ristrutturazione ed ampliamento.

- Pratica 16/4-94

Domanda a nome [REDACTED] in data 16.12.1993 prot. 43208 per Variante in corso d'opera e cambio destinazione d'uso da commerciale a direzionale: abbattimento di quattro alberi su Via Santa Bona Nuova – Parere favorevole C.E.C in data 31.01.1994. **Concessione Edilizia spec. n. 16/4-94 del 14.04.1994 per variante** in corso d'opera.

- Pratica del 16.07.1994

Domanda a nome [REDACTED] in data 16.07.1994 prot. 28919 per **Tombamento** fosso su Viale della Repubblica. Parere favorevole C.E.C in data 20.03.1995. **Nulla Osta da parte della Provincia di Treviso** in data 21.02.1995 prot. 5106/1995 per la realizzazione **della sola recinzione ma non al tombamento del fossato.**

- Pratica 23/1-95



Domanda a nome [REDACTED] in data 26.07.1994 prot. 28053 per Variante in corso d'opera: abbattimento di quattro alberi su Via Santa Bona Nuova – Parere favorevole C.E.C in data 09.01.1995. **Concessione Edilizia spec. n. 23/1.95 del 28.01.1995 per variante e ristrutturazione ed ampliamento. Autorizzazione Presidente della Provincia per vincolo di protezione delle bellezze naturali del 19.12.1994 prot. 0036615/086/00401.**

- Pratica 21/1-95

Domanda a nome [REDACTED] in data 08.09.1994 prot. 32540 per Recinzione spostamento rampa. Parere favorevole C.E.C in data 09.01.1995. **Concessione Edilizia spec. n. 22/1-95 del 15.03.1995 per Recinzione spostamento rampa.**

- Pratica del 08.11.1994

Domanda a nome [REDACTED] in data 08.11.1994 prot. 41539 per **Tombamento** di un tratto di fossato adiacente a Via Santa Bona Nuova. Parere favorevole C.E.C in data 09.01.1995.

- Pratica n. 3145

Autorizzazione allo scarico in data 21.02.1995 prot. 3153/94 alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per immobile sito a Treviso Sez. A, Fg. 7 map. 1237, Via Santa Bona Nuova.

- Agibilità

Agibilità del fabbricato prot. prat. 43/95 del 10.03.1995 per due abitazioni e un ufficio.

- Pratica 645/13/AE

Domanda a nome [REDACTED] in data 17.04.2013 prot. 36828 per ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria. **Diniego** del Dirigente del Comune di Treviso in data 11.05.2015 prot. 53199 spec. n. 645/13/AE **per mancato pagamento**



dell'oblazione determinata in € 46.352,94 di cui a saldo, da versare, pari a € 45.836,94. Versamento dell'oblazione in data 05.06.2015 per € 45.838,94 a favore del Comune di Treviso.

Permesso di Costruire in Sanatoria spec. n. 1319/15/AE del 08.09.2015.

Richiesta di agibilità dei locali oggetto di sanatoria - Pratica SUAP n° 04163120274 - 12012016-1011 SUPRO n°1799 del 12.01.2016 - a nome [REDACTED] quale legale rappresentante della società [REDACTED]

Nota dell'ULSS 9 TREVISO del 01.07.2016 prot. 74288 sul rilascio del parere igienico-sanitario dei locali, con la quale, viste le carenze constatate, aveva espresso una **sospensione su ogni determinazioni in merito.**

Si allega copia della documentazione tecnico-amministrativa (*v. all.9 Piante autorizzate, licenze di costruzione e abitabilità*).

5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità, con riferimento all'unità immobiliare residenziale, dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in data 10.05.2018 e 28.06.2018 e i grafici ultimi autorizzati con Permesso di Costruire in Sanatoria spec. n. 1319/15/AE del 08.09.2015 non emergono difformità distributive.

5.5 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCONTRATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Alla luce di quanto presentato presso gli uffici del Comune di Treviso si possono riconoscere almeno tre condizioni rispetto alle quali è possibile definire una modalità



di intervento sul fabbricato:

- a) volendo dare seguito all'istanza di sanatoria inoltrata, coerentemente con le destinazioni d'uso richieste (ad ambulatori clinici al piano primo e a ufficio al piano secondo) occorre procedere con la richiesta dell'agibilità ex art.25 D.P.R. 380/2001 per le nuove destinazioni d'uso concesse, considerando le osservazioni espresse dall'ULSS 9 Treviso con nota del 01.07.2016 prot. 74288;
- b) diversamente occorre procedere all'inoltro della documentazione atta a concludere la pratica esistente (**Permesso di Costruire in Sanatoria spec. n. 1319/15/AE del 08.09.2015**) ancora "aperta" e/o ripristinare lo "status quo ante" rispetto al quale esisteva una agibilità dell'immobile al 1995;
- c) oppure inoltrare nuova istanza per destinazioni compatibili con l'immobile in oggetto.

Considerando che la destinazione sanitaria prevista per il fabbricato, richiamata nella pratica inoltrata al Comune di Treviso, possa essere un limite oggettivo alla vendita del bene per la conseguente restrizione del mercato, a scapito di altre possibilità d'uso legittimate dalle norme urbanistiche, lo scrivente architetto stima i costi tecnici necessari alla presentazione della documentazione da inoltrare all'amministrazione comunale per la conclusione della pratica ancora in essere.

A seguito dei colloqui presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso in data 09.07.2018, in merito alla richiesta di ultimazione della pratica relativa alla sanabilità sopra citata, l'aggiudicatario dovrà sostenere delle spese per prestazioni tecniche inerenti l'ultimazione della pratica di sanabilità

Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Treviso, si stima una spesa tecnica professionale pari a **€ 2.600,00 circa oneri di legge compresi**.



Sono inoltre da considerare le spese per i diritti di segreteria da versare al Comune di Treviso, il cui importo è indicato in € 90,00.

La stessa amministrazione comunale ha soppresso il costo per spese tecniche dal 01.01.20018 (D.G.C. n° 34 del 14.11.2017).

Complessivamente la spesa relativa alla regolarizzazione delle unità immobiliari pignorate ammonta a € 2.690,00 che si arrotonda a € 2.700,00=.

6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione non sono dotate dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

7 - STIMA DELL' IMMOBILE

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

La valutazione si fonderà su percentuali di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 70% taverne e mansarde abitabili;
- al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage, sottotetto, cantina;
- al 30%-50% portici, logge;
- al 25%-30% terrazze;
- al 20% posti auto scoperti;



- al 2-5% eventuali aree scoperte di pertinenza, 10% se superfici inferiori ai 100 mq.

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla "specificità del bene" (tipicità dell'immobile, stato generale, stato di manutenzione e conservazione, finiture, dotazioni impiantistiche,..).

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

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

- la "modalità della vendita", per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l'impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l'immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull'immobile;
- le "condizioni di offerta del mercato", in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere



sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell'immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse, considerando un valore medio intorno al 20%.

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

1. verifica della tipologia e consistenza dell'immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell'offerta (regime di vendita forzata e non di libero scambio).

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria,..) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora



preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Per l'unità immobiliare, costituita dal fabbricato e dall'area scoperta di pertinenza, il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Treviso, individua una zona catastale "Centrale/ICENTRALE TRA LE MURA E LA FERROVIA, VIALE DELLA REPUBBLICA, VIALE B.MARCHE, MONTERUMICI, 24 MAGGIO" con destinazione Terziaria, all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Uffici: condizione manutentiva "Normale";

Valore di mercato: minimo €/mq 1.600,00 massimo €/mq 2.250,00

con un valore medio pari a €/mq 1.925,00 circa.

Considerando i valori di mercato per immobili a destinazione direzionale riscontrati presso Agenzie Immobiliari nel Comune di Treviso e per zone analoghe a quelle dei beni per cui si relaziona, si individua una quotazione media ponderata compresa tra €/mq 1.800,00 e €/mq 2.300,00. Considerando un valore medio, questo è pari a €/mq 2.050,00.

Con riferimento ai beni oggetto di pignoramento:

- ai valori unitari riscontrati e sopra riportati;
- in base alle dimensioni, alla riconosciuta qualità architettonica, alle condizioni in cui si trovano;
- posti in un'area centrale distante poche centinaia di metri dal centro storico di Treviso;
- costruiti e definiti con una prima agibilità del 1995 a cui corrisponde una vetustà di 23 anni circa,



si ritiene equo e coerente utilizzare un valore di mercato medio di riferimento pari a €/mq 1.800,00.

Preso atto che i beni costituiti dal fabbricato a destinazione direzionale (ambulatori medici), i posti auto e l'area scoperta di pertinenza:

- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio posto in prossimità del centro storico di Treviso, peraltro dotato di una diffusa e vasta dotazione di servizi sia commerciali che amministrativi;
- presentano una buona qualità del disegno architettonico;
- hanno una prima abitabilità al 1995 e un'istanza di sanabilità inoltrata nel 2015 per la cui conclusione necessita di ultimare la richiesta di sanabilità;
- hanno finiture di qualità con una dotazione impiantistica corrente;
- hanno buone condizioni conservative e di manutenzione in generale, ad esclusione del piano terra che necessita di lavori manutentivi di miglioria,

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

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale del fabbricato (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:

a – UNITA' IMMOBILIARI: Piano terra, primo, secondo

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE
Terra	Ambulatori medici	mq	194	x	1,00	mqe 194
Primo	Ambulatori medici	mq	183	x	1,00	mqe 183
Secondo	Uffici	mq	62	x	1,00	mqe 62



Secondo	Vani accessibili ma non agibili (accessori)	mq	63	x	0,50	mqe 31,50
Secondo	Terrazza	mq	2,50	x	0,30	mqe 0,75
Secondo	Terrazza non praticabile	mq	64	x	0,20	mqe 12,80
Area scoperta	n.9 Posti auto	mq	112	x	0,20	mqe 22,40
Area scoperta	Rimanente pavimentata	mq	352	x	0,20	mqe 7,04
Totale		mq	1.032			mqe 512,99
COMPLESSIVAMENTE						mqe 512,99

Complessivamente la superficie commerciale del fabbricato (espressa in mqe=mq equivalenti) è pari a mqe 512,99 che si arrotonda a mqe 513.

SUPERFICIE UTILE

Piano terra	Ambulatori medici, sala attesa, servizi, vano scala,..	mq	174
Piano primo	Ambulatori medici, sala attesa, servizi, vano scala,..	mq	161
Piano secondo	Uffici	mq	50
Piano secondo	Vani accessibili ma non agibili (vani sottotetto)	mq	38
Piano secondo	Terrazza	mq	2
Piano secondo	Terrazza non praticabile	mq	58
TOTALE		mq	483

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A Fabbricato a destinazione direzionale, posti auto e area scoperta

1	Valore unitario di mercato	€/mq	1.800,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	<u>513</u>



3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	923.400,00
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x10%)	-10%	€ 92.340,00
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	831.060,00
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%)	- 5%	€ 41.553,00
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	789.507,00
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x20%)	-20%	€ 157.901,40
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	631.605,60
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-2.700,00
11		TOTALE	€ 628.905,60
12		Arrotondamento	€ 94,40
		<u>VALORE FINALE STIMA</u>	€ 629.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO UNICO, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita** pari a € 629.000,00 (Euro seicentoventinovemilamila/00).



8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

Allegato 1 – Visure Catasto Fabbricati

Allegato 2 – Elaborato planimetrico e Planimetrie

Allegato 3 – Visure Catasto Terreni

Allegato 4 – Estratto di mappa

Allegato 5 – Titoli di provenienza



Allegato 6 – Visura aggiornamento C.RR.II.

Allegato 7 – Piante

Allegato 8 – Estratti P.A.T., P.I., N.T.O.

Allegato 9 – Copia piante autorizzate, licenze di costruzione, abitabilità

Allegato – Documentazione fotografica

Treviso, 03 settembre 2018

L'Esperto Estimatore - Arch. LUCIO CHIN

Firmato digitalmente da

lucio chin

CN = chin lucio
O = Ordine degli Architetti di
Treviso/80014180281
I = Architetto
SerialNumber = IT=CHNLUCU56B06L407J
e-mail = lucio.chin@archworldpec.it
C = IT

