

PANDOLFO POSSAMAI
associati
architettura ingegneria



architetto Edoardo Pandolfo
ingegnere Maria Possamai

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 209/2019

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa ALESSANDRA BURRA

promossa da
ANDREAZZA S.R.L. con sede in Vedelago (TV) via Mercato Vecchio n. 60

contro
ESECUTATO

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

Sommario

1. INCARICO	3
2. VERIFICHE DOCUMENTALI	4
2.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	4
2.1.1 – TRASCRIZIONI A FAVORE	4
2.1.2 – TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE	..5
2.1.3 – ISCRIZIONI IPOTECARIE	6
2.2 – VERIFICHE CATASTALI	6
2.3 – VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO	7
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	8
3.1 – SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI	8
3.2 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	8
3.2.1 – IL CONTESTO	8
3.2.2 – ACCESSIBILITA'	8
3.2.3 – DESCRIZIONE DEL FABBRICATO	9
3.2.4 – CONFINI	12
4. CONFORMITA' DEI DATI	13
5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	13
6. UTILIZZAZIONE PREVISTA	13
7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA' ART. 17 L. 47/85)	14
8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 173 BIS PUNTO 7)	14
9. FORMAZIONE LOTTI	15
10. STATO DI OCCUPAZIONE	15
11. VINCOLI O SERVITU'	15
12. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15

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 07/01/2020 del G.E. Dott.ssa Alessandra Burra 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*).

Con provvedimento del 15 maggio 2020 il Giudice dell'Esecuzione dichiarava la sospensione dell'esecuzione per mesi 6 dall'entrata in vigore della L. 27/2020 e rinviava all'udienza del 02 dicembre 2020 (*sub 1*).

In data 20/10/2020 la sottoscritta inoltrava al Giudice dell'Esecuzione richiesta di proroga poiché a causa dell'emergenza COVID-19 non era stato possibile avere accesso agli immobili staggiti; il Giudice dell'Esecuzione, in data 22/10/2020, accoglieva la richiesta e rinviava all'udienza del 10 febbraio 2021 (*sub 1*).

Causa l'emergenza COVID-19, veniva prorogata la sospensione degli accessi agli immobili staggiti e quindi, nell'impossibilità di poter effettuare il sopralluogo, il Giudice dell'Esecuzione rinviava all'udienza del 14/04/2021, poi all'udienza del 22/09/2021 e infine all'udienza del 24/11/2021. (*sub 1*).

Si rileva che nella allegata **“RELAZIONE NOTARILE”** del notaio SILVIA ARTONI di Rosà (VI) risulta riportata la trascrizione di una **“SERVITU’ DI PASSAGGIO”** nelle pregiudizievoli a carico dell'ESECUTATO. **Risulta omessa, tra le trascrizioni a favore, la “SERVITU’ DI PASSAGGIO” a favore di una delle unità immobiliari pignorate.**

La procedura esecutiva è stata promossa da:

contro

l'ESECUTATO e colpisce i beni per la quota di piena proprietà dell'ESECUTATO.

In data 23/04/2020 veniva inoltrata al Comune di Treviso domanda di accesso agli atti e successivamente, in data 29/09/2021, si è proceduto al sopralluogo presso gli immobili esecutati.

3/17

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 Treviso** dove è stata presentata la richiesta di accesso agli atti al fine di ottenere copia delle pratiche edilizie;
- **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

Dalla documentazione in atti, messa a disposizione dalla cancelleria, si rileva la presenza della “Relazione Notarile ex art. 567 C.P.C.” redatta dal notaio Silvia Artoni di Rosà (VI) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data del 24 giugno 2019 relativamente all’ESECUTATO.

La sottoscritta ha provveduto ad una ispezione ipotecaria (*sub 3*) di aggiornamento sino alla data del 17/10/2021 che conferma quanto riportato nella relazione notarile predisposta (*sub 2*).

2.1.1 - TRASCRIZIONI A FAVORE

- Trascrizione in data 07 settembre 1990 ai n.ri 23054/17249 relativa **all’atto di compravendita** in data 31 agosto 1990 rep. n. 27.275 a rogito del Notaio Roberto Ucci di Treviso (TV) a favore dell’**ESECUTATO per la piena proprietà**, relativamente agli immobili siti in Comune di Treviso e censiti al Catasto Fabbricati Sez. M, Fg. 5 m.n. 84 sub 4, sub 5 e sub 6.

Note:

- *Con Denuncia di Variazione prot. n. TV0210152 del 28/09/2012 per fusione e ampliamento i sub 4 e sub 6 sono stati soppressi e sostituiti dal sub 14*
- *Il sub 11 deriva dalla soppressione del sub 10 con denuncia di variazione per divisione prot. n. TV0202263 del 20/09/2012. Il sub 10 era stato costituito a seguito della denuncia di variazione prot. n. TV0196461 del 17/10/1987 come Bene Comune non Censibile – rampa e area manovra comune ai sub da 1 a 9 ma non era mai stato introdotto all’impianto. L’utilizzazione comune dell’area individuata dal sub 10 è stata in seguito definita con la costituzione di servitù di passaggio che saranno più avanti riportate. Il sub 11, rampa e area di*

4/17

manovra, viene di fatto a insistere al piano interrato al di sotto dell'area già individuata come sub 6.

- **Trascrizione** in data 15 novembre 2012 ai n.ri 34237/24869 della SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE costituita con atto del 05 novembre 2012 rep. n. 203225 Notaio D'Urso Antonio di Treviso a favore dell'**ESECUTATO relativamente all'unità censita al mapp. 84 sub 11 ed a carico dell'unità immobiliare censita al mapp. 84 sub 12** di altra Ditta;

2.1.2 - TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- **Trascrizione** in data 15 novembre 2012 ai n.ri 34237/24869 della SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE costituita con atto del 05 novembre 2012 rep. n. 203225 Notaio D'Urso Antonio di Treviso contro **ESECUTATO relativamente all'unità censita al mapp. 84 sub 11 ed a favore dell'unità immobiliare censita al mapp. 84 sub 12** di altra Ditta;

- **Trascrizione** in data 15 novembre 2012 ai n.ri 34238/24870 della SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE costituita con atto del 05 novembre 2012 rep. n. 203225 Notaio D'Urso Antonio di Treviso contro **ESECUTATO relativamente all'unità censita al mapp. 84 sub 11 ed a favore dell'unità immobiliare censita al mapp. 84 sub 2** di altra Ditta;

- **Trascrizione** in data 10 maggio 2019 ai n.ri 17490/12396 a favore di

[REDACTED]
cod. fisc. 04107650261 relativa al **Verbale di Pignoramento** Immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 09 aprile 2019 cron. n. 3338 contro **ESECUTATO che colpisce le seguenti unità immobiliari:**

- CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI TREVISO

Sezione M, foglio 5, mapp. n. 84

- **sub 14**, Cat. A/3, cl. 2, cons. vani 6,5, Rendita Catastale euro 402,84, via Sant'Elena Imperatrice n. 5, piano T-1,
- **sub 5**, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 26, Rendita Catastale euro 91,31, via Sant'Elena Imperatrice n. 5, piano S1,
- **sub 11**, Bene comune non censibile via Sant'Elena Imperatrice n. 5, piano S1.

Con l'espressa avvertenza che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, beni comuni non censibili, accessori, accessioni e ai frutti degli immobili sopra descritti.

2.1.3 - ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **Iscrizione** in data 05 marzo 2019 nn. 8325/1242, relativa all'**IPOTECA GIUDIZIALE** per la complessiva somma di Euro 10.000,00 a favore di "ANDREAZZA S.R.L." con sede in Vedelago (TV) via Mercato Vecchio n. 60 cod. fisc. 04107650261, contro l'ESECUTATO e gravante, per la piena proprietà, sui beni in oggetto siti in Comune di Treviso e censiti al **Catasto Fabbricati, Sez. M, Fg. 5 m.n. 84 sub 14, sub 5 e dell'ente comune (senza precisazione di subalterno)** e derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 7291 del 16 ottobre 2018.
- **Iscrizione** in data 15 marzo 2019 nn. 10003/1514, per la complessiva somma di Euro 56.735,88 a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE" con sede a Roma-Treviso via Monte Grappa n. 34 cod. fisc. 13756881002, contro l'ESECUTATO e gravante, per la piena proprietà, **sulla sola particella censita al Catasto Fabbricati, Sez. M, Fg. 5 m.n. 84 sub 14.**

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 DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Si tratta di una **civile abitazione** con **area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva dell'ESECUTATO**, porzione centrale di un edificio in linea ad uso residenziale che si sviluppa al piano terra e primo, e di un garage, indipendente dall'abitazione. Il garage con relativa area di manovra e rampa risulta ricavato in una costruzione interrata nella quale sono stati ricavati i garages e i magazzini dell'intero fabbricato in linea; il garage e la relativa area di manovra e rampa si sviluppano sin parte otto l'area pertinenziale dell'abitazione pignorata. Le unità immobiliari sono site in Comune di Treviso (TV), via Sant'Elena Imperatrice n. 5, e sono così individuate:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI TREVISO

Sezione M, foglio 5, particella: 84

- **sub 14**, Cat. A/3, cl. 2, Cons. vani 6,5, Sup. catastale totale mq. 108, Rendita Catastale euro 402,84, via Sant'Elena Imperatrice n. 5, piano T-1,
- **sub 5**, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 26, sup. catastale mq. 26, Rendita Catastale euro 91,31, via Sant'Elena Imperatrice, piano S1,
- **sub 11**, Bene comune non censibile, via Sant'Elena Imperatrice n. 5, piano S1,

Nell'elenco subalterni viene riportato che il sub 11, Piani S1-T, è B.C.N.C. – rampa e area di manovra comune ai sub 5, 14

6/17

Gli immobili sopra descritti risultano catastalmente intestati a:

- ESECUTATO, proprietario per l'intero.

2.3- VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si è riscontrato che il compendio immobiliare come sopra descritto, con gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, è intestato alla Ditta:

- ESECUTATO, proprietario per l'intero degli immobili in Comune di Treviso censiti alla Sezione M, foglio 5, m.n. 84 sub 14, 5, 11.

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano pervenute all'ESECUTATO in virtù dell'atto di compravendita del notaio ROBERTO UCCI di Treviso (TV) in data 31 agosto 1990 repertorio n. 27275, trascritto in data 07 settembre 1990 ai nn. 23054/17249 distinte allora al N.C.E.U. come Mappali n. 84 sub 4 (P.T,1°), sub 5 (P.Int.), sub 6 area scoperta.

Note:

- *Con Denuncia di Variazione prot. n. TV0210152 del 28/09/2012 per fusione e ampliamento i sub 4 e sub 6 sono stati soppressi e sostituiti dal sub 14*
- *Il sub 11 deriva dalla soppressione del sub 10 con denuncia di variazione per divisione prot. n. TV0202263 del 20/09/2012. Il sub 10 era stato costituito a seguito della denuncia di variazione prot. n. TV0196461 del 17/10/1987 come Bene Comune non Censibile – rampa e area manovra comune ai sub da 1 a 9 ma non era mai stato introdotto all'impianto. L'utilizzazione comune dell'area individuata dal sub 10 è stata in seguito definita con la costituzione di servitù di passaggio che saranno più avanti riportate. Il sub 11, rampa e area di manovra, viene di fatto a insistere al piano interrato al di sotto dell'area già individuata come sub 6.*

Si allega l'atto di compravendita (sub 5).

La ditta venditrice era:

- [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] coniugi in comunione dei beni, i quali erano divenuti pieni proprietari degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva in virtù dell'atto di COMPRAVENDITA del notaio Roberto Ucci in data 26/06/1984 rep. 15929/2795, trascritto a Treviso il 19/07/1984 ai nn. 17407/14501 con i seguenti dati catastali: NCEU Sez. M, Fg. 5 m.n. 84 sub 2 via Cà Bassa 5,

7/17

Piano T-1, Cat. A/5, Cl. 2, vani 4, Rendita Catastale £ 372; soggetto contro: Gemin Adriana.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 - SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI

In data **29 settembre 2021** alle ore **11,00** alla presenza del **dott. FABIO DAL NEGRO** dell'I.V.G., nominato custode del bene pignorato in sostituzione dell'ESECUTATO, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Si allega il Verbale di sopralluogo (sub 6).

3.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.2.1 – IL CONTESTO

L'abitazione pignorata è ubicata nella prima periferia del territorio comunale, caratterizzata da edifici residenziali eterogenei, per tipologia e data di costruzione.

E' inserita nel quartiere di Monigo, all'incrocio tra via per Castagnole e via Sant'Elena Imperatrice, vicina allo stadio comunale di Monigo, alla Chiesa Parrocchiale e alla scuola elementare del quartiere.

A nord est di via per Castagnole si sviluppa un vasto comparto residenziale ad elevata densità abitativa (quartiere San Liberale) per la presenza di edilizia popolare.

3.2.2 – ACCESSIBILITA'

L'accesso all'immobile avviene dalla viabilità di tipo comunale rappresentata da via Sant'Elena Imperatrice tramite un accesso, sia carrabile che pedonale, che serve le tre unità abitative del fabbricato in linea e altri fabbricati residenziali interni rispetto alla via comunale.

Questa strada di accesso è delimitata da recinzioni private e da fabbricati e la sua larghezza all'incrocio con la strada comunale e per il tratto iniziale è di circa di ml. 2,90 mentre si allarga in prossimità del cancello carrabile dell'abitazione pignorata e della rampa di accesso all'interrato. Risulta pavimentata in masselli di cemento autobloccanti tipo Betonella.

L'immobile risulta ben collegato tramite via per Castagnole sia alla città (dalla quale dista circa Km 3,00) che alla viabilità di ordine superiore. Risulta infatti prossimo alla strada statale SR 348 Feltrina dalla quale dista circa ml. 500.

8/17

3.2.3 – DESCRIZIONE

L'abitazione pignorata è parte di un **fabbricato tipologicamente riconducibile alle case in linea** nel quale sono attualmente individuabili altre due unità abitative, una a nord-ovest e una a sud-est rispetto a quella pignorata.

Il **fabbricato in linea** si sviluppa su due piani fuori terra, è **ubicato all'incrocio tra via per Castagnole e via Sant'Elena Imperatrice** ed il **muro perimetrale a nord-est** si attesta direttamente su via per Castagnole mentre il fronte principale è rivolto a sud-ovest verso la strada di accesso interna, dove si sviluppano anche le aree esterne pertinenziali.

L'abitazione pignorata occupa la porzione centrale del fabbricato in linea e gode di una modesta area di pertinenza esclusiva, delimitata da recinzione.

E' stata oggetto negli anni ottanta del secolo scorso di un intervento di ristrutturazione e sopraelevazione che ha previsto tra gli interventi anche quelli strutturali con la realizzazione di solai in laterocemento.

Il fabbricato in linea per quanto riguarda le finiture esterne è stato trattato come fosse un unico edificio: infissi, tinteggiatura e recinzione uguali per le tre unità abitative.

In fase di sopralluogo si è constatato che l'abitazione pignorata ha il fronte principale occupato da impalcature e l'area esterna di pertinenza ingombra di materiali da costruzione.

L'ampliamento dell'abitazione al piano terra, autorizzato con Permesso di Costruire Spec. N. 1497/07/AE del 6/08/2009 per "Opere di manutenzione straordinaria e ampliamento", risulta realizzato al grezzo, esternamente rifinito con il cappotto ma non ancora tinteggiato e non risulta ultimata la terrazza prevista nella copertura piana.

Al piano primo la parete verso sud-ovest risulta rifinita con il cappotto ma non ancora ultimata e tinteggiata.

Anche il tetto risulta oggetto di interventi non completati, è stato rilevato un tratto di falda a nord-est dove il parziale rifacimento del manto di copertura non era completato con la posa dei coppi.

Pur con qualche difficoltà per le impalcature e i materiali depositati, è stato effettuato il sopralluogo per cui si procede di seguito con la descrizione dell'abitazione, dell'ampliamento al grezzo e della parte interrata dove è ubicato il garage con annessa area di manovra e rampa.

abitazione

Si accede all'immobile pignorato dalla strada di accesso interna tramite un cancello in ferro battuto a due ante, sia pedonale che carrabile, inserito nella recinzione realizzata con elementi in muratura tinteggiata e ringhiera in ferro battuto. Anche il confine ad ovest verso l'altra unità abitativa è individuato dal medesimo tipo di recinzione.

L'area esterna pertinenziale, antistante l'abitazione e delimitata per tre lati dalla recinzione, risulta, quasi totalmente, essere il solaio della costruzione interrata realizzata sotto l'area pertinenziale. Si individua un percorso pedonale che dal cancello arriva alla porta d'entrata dell'abitazione. Il percorso è pavimentato con piastrelle di gres mentre la parte rimanente non risulta pavimentata ed è in cemento.

All'abitazione si accede dalla porta a vetri all'inglese dell'ingresso, protetta da una tettoia con struttura lignea e copertura in coppi, che immette direttamente nella zona giorno organizzata, a sinistra, come cucina e sala da pranzo e a destra, come soggiorno. Tra le due zone è collocata la scala di collegamento tra i piani.

La cucina è illuminata da una finestra, ha due pareti attrezzate con pensili e in parte rivestite in piastrelle di gres.

Il soggiorno risulta già collegato tramite un'ampia apertura ad arco con il nuovo ampliamento, ancora in fase di realizzazione e pertanto non utilizzabile.

La scala che porta al piano primo è illuminata dall'unica finestra che si attesta sulla parete nord-est, in fregio a via per Castagnole. Sopra la finestra risulta installato uno split per la climatizzazione.

Al piano primo, la scala termina in un piccolo disimpegno dal quale si accede alle due camere, una matrimoniale e una singola, e al bagno.

Nella camera matrimoniale la finestra è già stata trasformata nella porta a vetri prevista per accedere alla terrazza anche se quest'ultima non è ancora ultimata e agibile. Sia il bagno che l'altra camera sono illuminati e arieggiati da una finestra. Il bagno è attrezzato con due lavelli inseriti in un mobile bagno, un water, uno scaldasalviette e risulta installato il piatto doccia.

Ampliamento dell'abitazione

L'ampliamento autorizzato con Permesso di Costruire Spec. N. 1497/07/AE del 06/08/2009 riguarda sia l'abitazione pignorata che l'abitazione confinante a sud-est, di proprietà di altra ditta; le due porzioni dell'ampliamento risultano separate da un muro divisorio contermine.

Il Comune di Treviso ha trasmesso con la documentazione autorizzativa anche la dichiarazione dei confinanti proprietari delle unità immobiliari censite al mapp. n. 84 sub 1, 2, 3 con la quale gli stessi confinanti hanno autorizzato la realizzazione dell'ampliamento relativo all'abitazione attualmente pignorata ad una distanza inferiore a 5 metri dal confine tra le due proprietà. Con tale dichiarazione, registrata all'Agenzia delle Entrate di Treviso al n. 1755 A.P. S. 3[^], con data illeggibile, e depositata in Comune di Treviso in data 25/03/2008 prot. n. 23487 è stata convenuta anche la reciprocità della deroga concessa.

La superficie in ampliamento che interessa l'abitazione pignorata è stata realizzata sopra il solaio di copertura del piano interrato sottostante l'area esterna pertinenziale dell'immobile pignorato.

10/17

Il nuovo corpo di fabbrica è stato realizzato con una struttura portante di travi e pilastri in calcestruzzo armato e murature di tamponamento in laterizio. La copertura è stata realizzata con travi in legno con sovrastante soletta in calcestruzzo armato.

Al momento del sopralluogo, nel nuovo corpo di fabbrica risultavano posti in opera le tubazioni di scarico del bagno due infissi in legno laccato bianco con vetrocamera.

Il progetto autorizzato prevede che nel nuovo corpo venga ampliata la zona soggiorno e realizzato un servizio igienico con finestra e antibagno.

costruzione interrata

Il garage pignorato con la relativa area di manovra e la rampa risulta ubicato al piano interrato sotto l'area di pertinenza dell'abitazione pignorata e non direttamente comunicante con l'abitazione.

La porzione pignorata è parte di una costruzione interrata più grande che risale agli anni ottanta del secolo scorso, autorizzata con C.E. n. 8/9-87 e dichiarata agibile il 20/11/87, costruita sotto le aree pertinenziali delle tre unità abitative del fabbricato in linea per ricavare i tre garage e i magazzini. La costruzione è stata realizzata con muratura portante in c.a. e solaio in laterocemento; nel corso del sopralluogo, a causa della presenza di ostacoli non è stato possibile rilevare l'altezza del garage.

Al garage pignorato si accede dalla strada di accesso interna tramite una rampa realizzata in c.a., in parte costruita nell'area di proprietà dell'esecutato e in parte in quella di altra ditta. Per permettere l'accesso al garage ora pignorato e agli altri locali interrati delle altre due ditte, sono state costituite delle reciproche servitù perpetue di passaggio come specificato al precedente punto 2.1.

In fase di sopralluogo si è verificato che il garage è utilizzato come magazzino e che anche, in parte, la corsia di manovra è occupata da materiali da costruzione.

Il garage è aperto verso la corsia di manovra e diviso dall'altra proprietà da una parete in muratura, il solaio non è intonacato, la pavimentazione è in cemento e si trova in cattivo stato di conservazione.

Le finiture dell'abitazione presentano:

- intonaci interni di tipo civile con tinteggiatura nelle stanze;
- pareti esterne tinteggiate;
- pavimenti al piano terra in tutta la zona giorno in lastre in granito cm 40x40;
- pavimento al piano primo in piastrelle di gres cm 20x30; la terrazza in corso di costruzione non è accessibile;
- rivestimento della parete della cucina con piastrelle in gres cm 20x20;

- rivestimento e pavimento del bagno piano primo in piastrelle di gres, è dotato di due lavelli, water, doccia (solo il piatto) e scaldasalviette.
- scala interna rivestita in granito, parapetto in legno;
- porta d'entrata in legno e vetro all'inglese;
- porte interne al piano primo impiacciate in legno, porta scorrevole del bagno;
- infissi in legno con vetrocamera laccato bianco;
- scuri il legno ad eccezione delle aperture del piano primo e dell'ampliamento;
- pavimento esterno percorso pedonale e marciapiede davanti all'entrata in piastrelle di gres e tozzetti;
- lattoneria in alluminio preverniciato;
- muri esterni intonacati e tinteggiati, ad esclusione delle pareti dell'ampliamento dove è presente il rivestimento a cappotto non ancora ultimato;
- impianto elettrico sottotraccia,
- impianto idrico e sanitario;
- impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio lamellare (in cucina vi è un unico radiatore tubolare) e caldaia a gas ubicata in cucina;
- risulta installato uno split per la climatizzazione nel vano scala

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

L'immobile nel suo complesso si presenta in **mediocri condizioni**

3.2.4 – CONFINI

Il compendio immobiliare oggetto di perizia ricade interamente in Comune di Treviso.

L'abitazione (mapp. 84 sub 14) confina con i seguenti mappali stesso foglio:

- a Nord-Est: Strada per Castagnole;
- a Nord-Ovest mapp. 84 sub 1, sub 3 altra ditta;
- a Sud-Est mapp. 84 sub 12 altra ditta ;
- a Sud -Ovest mapp. 94 viabilità di accesso.

La parte interrata garage, rampa e area di manovra (mapp. 84 sub 5, 11) confinano:

- a Nord-Est: contro terra in proprietà
- a Nord-Ovest: mapp. 84 sub 2 altra ditta
- a Sud-Est mapp. 84 sub 12 altra ditta

4. CONFORMITA' DEI DATI

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

5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Dalla verifica effettuata, risulta che la planimetria catastale del sub 14 riporta anche i vani che sono attualmente in fase di costruzione assegnando loro le destinazioni di progetto.

Tale rappresentazione non è corretta in quanto un fabbricato viene accatastato con la rappresentazione planimetrica dei vani, alla quale corrisponde la rendita catastale che viene attribuita, solo ad avvenuta completa ultimazione dei lavori. Inoltre nella planimetria del sub 14 sono rappresentate, nel muro attestato su via per Castagnole, due finestre che non sono state rilevate nel corso del sopralluogo: una al piano terra in corrispondenza del salotto e una al piano primo in corrispondenza della camera matrimoniale. Nella stessa planimetria non viene indicato l'esistente vano sottoscala e viene riportato in modo non corretto l'apertura di collegamento tra la cucina e il locale pranzo. Con riferimento all'area scoperta, nella planimetria non viene distinta l'area scoperta dal lastrico solare.

La planimetria del sub 5 riporta anche l'accesso comune e l'area di manovra comune; tale planimetria non è stata aggiornata con l'indicazione dei pilastri che sono stati realizzati per costruire l'ampliamento autorizzato con Permesso di Costruire Spec. N. 1497/07/AE del 06/08/2009.

Si rileva che sarebbe stato opportuno che, contestualmente alla redazione dell'elaborato planimetrico che individua il sub 11 quale accesso comune e area di manovra all'interno della proprietà dell'ESECUTATO, fosse stata aggiornata anche la suddetta planimetria sub 5.

Nella mappa del Catasto terreni manca l'indicazione della porzione interrata del fabbricato.

Il costo per la regolarizzazione catastale è da considerarsi un maggior onere per l'ultimazione dei lavori del quale si è tenuto conto della valutazione della porzione di immobile in corso di costruzione.

6. UTILIZZAZIONE PREVISTA

L'immobile, secondo gli strumenti urbanistici del Comune di TREVISO, ricade:
- secondo il P.A.T.

- l'area è inclusa negli Ambiti Territoriali Omogenei: A.T.O. N. 08 – Feltrino Sud (normato dall'art. 18 N.T.);

13/17

- l'area è inclusa negli Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale (normata dall'art. 20.2 delle N.T.);
 - secondo il P.I.
 - in zona omogenea B totalmente o parzialmente edificata (disciplinata art. 55 delle NTO);
 - classificata Z.T.O. B2/189 normata dall'art. 58 delle NTO;
- L'attuale utilizzazione è coerente con la destinazione urbanistica.

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 Treviso risultano le seguenti pratiche:

- C.E. n. 8/24-84 del 15 febbraio 1985 rilasciata a [REDACTED] per "Ristrutturazione e sopraelevazione";
- C.E. n. 12/2-87 del 6 febbraio 1987 rilasciata a [REDACTED] per Variante in corso d'opera;
- Certificato di Collaudo Statico registrato al Genio Civile di Treviso in data 28/08/1987 al n. 1583;
- Abitabilità rilasciata il 13 settembre 1988 prot. gen. 36340 prot. part. 259/87;
- C.E. n. 8/9-87 del 5 giugno 1987 n. 7136 rilasciata a [REDACTED] per nuova costruzione interrata;
- Agibilità rilasciata il 20 novembre 1987 prot. gen. 36341 prot. part. 257/87 per n. 3 garage;
- Permesso di Costruire Spec. N. 1497/AE Prot. Gen. 80614/07 il 06 agosto 2008 per "Opere di manutenzione straordinaria ed ampliamento di fabbricato" rilasciata all'ESECUTATO ed altra Ditta;
- Dichiarazione Deroga dai confini registrata al n. 1755 serie 3 del 06/02/2008;
- Comunicazione di Inizio lavori presentata al Comune di Treviso in data 5 agosto 2009.

Successivamente non risultano presentate altre pratiche

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

In sede di sopralluogo è stato rilevato che i lavori di ampliamento dell'abitazione, autorizzati con Permesso di Costruire Spec. N. 1497/07/AE del 06/08/2009, per la parte di proprietà dell'ESECUTATO risultano non ultimati per quanto riguarda gli impianti, i divisori e le finiture. Sono state realizzate le strutture, i tamponamenti, parte degli impianti e alcune finiture esterne.

14/17

Il Comune di Treviso non ha trasmesso il Collaudo statico dell'ampliamento. Inoltre è stato rilevato che il progetto autorizzato, per quanto riguarda l'abitazione, indicava due finestre, date come stato di fatto, sulla parete che si attesta su via per Castagnole, una al piano terra in corrispondenza del salotto e una al piano primo in corrispondenza della camera matrimoniale che non sono in realtà presenti ed una porta di comunicazione tra la cucina e il soggiorno-pranzo che è stata sostituita con un varco ad arco.

Sarà quindi necessario presentare una pratica in comune per l'ultimazione delle opere e per sanare le irregolarità rilevate.

Il costo per la pratica edilizia da redigere per procedere all'ultimazione dei lavori con regolarizzazione delle difformità riscontrate è da considerarsi un maggior onere per l'ultimazione dei lavori del quale si è tenuto conto della valutazione della porzione di immobile in corso di costruzione.

9. FORMAZIONE LOTTI

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

10. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'ESECUTATO con il proprio nucleo familiare.

11. VINCOLI O SERVITU'

Non risultano vincoli.

Relativamente al sub 11 (rampa e area di manovra) risultano:

- una SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE reciproca con la particella 84 sub 12 di altra Ditta;
- una SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE a favore del sub 2 di altra Ditta.

12. 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;
- tenuto conto dello stato dei lavori dell'ampliamento dell'abitazione;

15/17

- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dai vigenti PAT e PI e delle relative N.T.A., 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;

la sottoscritta, 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 1° semestre 2021 relativamente ad immobili di tipologia residenziale - Abitazioni di tipo economico – con stato conservativo normale in zona OMI D2 del Comune di Treviso (range di oscillazione €/mq. 1.150 – 1.350 per lo stato conservativo normale), individua in €/mq. 850,00 il valore unitario dell'immobile oggetto di stima per la parte ultimata ed in €/mq. 350 per la parte in corso di costruzione.

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

abitazione ultimata

- Piano terra e primo abitazione ed accessori	mq. 80,78 x 1	= mq. 80,78
- Piano terra Area scoperta	mq. 47,00 x 0,1	= mq. 4,70
- Piano interrato Garage	mq. 25,38 x 0,40	= mq. 10,15
Area di manovra rampa	mq. 26,18 x 0,2	= <u>mq. 5,24</u>
Superficie totale abitazione ultimata		mq. 100,87

Valore di stima dell'abitazione ultimata

mq. 100,87 x €/mq. 850,00 = € 85.739,50

abitazione – porzione in corso di costruzione

- Piano terra abitazione ed accessori	mq. 18,40 x 1	= mq. 18,40
- Piano primo Terrazza	mq. 14,82 x 0,35	= <u>mq. 5,19</u>

Superficie totale abitazione – porzione in corso di costruzione mq. 23,59
16/17

Valore di stima dell'abitazione – porzione in corso di costruzione
mq. 23,59 x €/mq. 350,00 = € 8.256,50

Valore totale di stima dell'abitazione: = € 85.739,50 + € 8.256,50 = € 93.996,00;

il sottoscritto esperto stimatore stima in € 93.996,00 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia e il valore di vendita forzata in **€ 79.800,00 (euro settantanovemilaottocento/00)**.

Treviso, lì 11/11/2021

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore

ALLEGATI

- Sub. 1 PROVVEDIMENTO DI NOMINA - VERBALE GIURAMENTO –
SOSPENSIONI -RINVII
- Sub. 2 RELAZIONE NOTARILE
- Sub. 3 ISPEZIONI IPOTECARIE
- Sub. 4 VISURE CATASTALI
- Sub. 5 ATTO DI PROVENIENZA
- Sub. 6 VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
- Sub. 7 ATTI AMMINISTRATIVI
- Sub. 8 SCHEDE SINTETICHE PER ORDINANZA DI VENDITA