

Firmato digitalmente da

MARIA POSSAMAI

CN = POSSAMAI MARIA
O = Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Treviso 00612740267
C = IT

PANDOLFO POSSAMAI
associati
architettura ingegneria



architetto Edoardo Pandolfo
Ingegnere Maria Possamai

**TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare n. 356/2014
Giudice Esecutore: Dott. ANTONELLO FABBRO

promossa da
BANCA SELLA S.p.A.
Con sede in Biella (BI), P.zza Gaudenzio Sella n. 1

contro



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

Sommario Generale

INCARICO	3
LOTTO 1	4
LOTTO 2	18
RIEPILOGO STIMA VALORE DEGLI IMMOBILI	34
RIEPILOGO ALLEGATI	35

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 22/11/2017 del G.E. Dott. Antonello Fabbro 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 la signora [REDACTED] [REDACTED] per la quale il Giudice Tutelare dott.ssa Danila Sellan Tribunale di Treviso con decreto R.G. n. 6886/2017 in data 23/02/2018 ha nominato come Amministratore di Sostegno la Dott.ssa MADDALENA MANAVELLO.

L'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 28/02/2018 con l'esame della documentazione e il successivo inoltro delle richieste di accesso atti per le verifiche presso i competenti uffici nel comune di TREVISO;

Successivamente, in data 11/04/2018, in accordo con il custode, sono iniziati i sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare:

- 11/04/2018 primo sopralluogo;
- 09/05/2018 secondo sopralluogo;
- 31/05/2018 terzo sopralluogo.

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 stati reperiti atti di compravendita ed altri atti pubblici relativi agli immobili pignorati a rogito del notaio Maria Ciarbonetti e del notaio Luigi di Francia, entrambi non più in attività;
- **Ufficio tecnico del Comune di TREVISO**, dove sono state presentate le richieste di accesso agli atti al fine di ottenere copia delle pratiche edilizie dei beni pignorati;
- **Ufficio provinciale di Treviso – Agenzia delle Entrate** per la verifica di contratti d'affitto (accesso telematico) per l'unità immobiliare LOTTO 1.
- **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:

LOTTO 1 – relativo al mapp. 158 sub 13, sub 24, sub 25

LOTTO 2 – relativo al mapp. 158 sub 10, sub 7

LOTTO 1

TRIBUNALE DI TREVISO - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 356/2014

Giudice Esecutore: Dott. **ANTONELLO FABBRO**

promossa da

BANCA SELLA S.p.A.

Con sede in Biella (BI), P.zza Gaudenzio Sella n. 1

contro

Esperto stimatore nominato

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

Sommario LOTTO 1

1. INCARICO	5
2. VERIFICHE DOCUMENTALI	5
2.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	5
2.1.1 – TRASCRIZIONI A FAVORE	6
2.1.2 – TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE	6
2.1.3 – ISCRIZIONI IPOTECARIE	6
2.2 – VERIFICHE CATASTALI	7
2.3 – VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO	7
3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	8
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 DEL CONDOMINIO "PONTE DANTE"	..9
3.2.4 – DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	11
3.2.5 – CONFINI	13
4. CONFORMITA' DEI DATI	13
5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	14
6. UTILIZZAZIONE PREVISTA	14
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)	15
9. FORMAZIONE LOTTI	15
10. STATO DI OCCUPAZIONE	15
11. VINCOLI O SERVITU'	16
12. REPLICA ALLE OSSERVAZIONI	16
13. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16

4/35

studio associato di architettura e ingegneria Pandolfo - Possamai

31100 TREVISO via S. Andrea, 9

info@panposs.com - maria.possamai@ingpec.eu

Tel./Fax 0422 543314 - 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 22/11/2017 del G.E. Dott. Antonello Fabbro 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. (*sub 1*)

L'Esecuzione immobiliare è stata promossa contro la signora [REDACTED] [REDACTED] per la quale il Giudice Tutelare dott.ssa Danila Sellan Tribunale di Treviso con decreto R.G. n. 6886/2017 in data 23/02/2018 ha nominato come Amministratore di Sostegno la Dott.ssa MADDALENA MANAVELLO.

L'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 28/02/2018 con l'esame della documentazione e il successivo inoltro delle richieste di accesso atti per le verifiche presso i competenti uffici nel comune di TREVISO.

Successivamente, in data 11/04/2018, in accordo con il custode, è iniziato il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati compresi nel LOTTO 1:

- 11/04/2018 primo sopralluogo ;
- e successivamente in data
- 31/05/2018 secondo sopralluogo.

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 è stato reperito il "**Verbale di pubblicazione del Testamento olografo e accettazione di eredità con beneficio di inventario**" relativo agli immobili LOTTO 1 del notaio Maria Ciarbonetti non più in attività; è stato reperito anche il "Deposito di Regolamento di Condominio" relativo al Condominio "PONTE DANTE" di cui gli immobili LOTTO 1 fanno parte del notaio Luigi di Francia non più in attività;
- **Ufficio tecnico del Comune di TREVISO**, dove sono state presentate le richieste di accesso agli atti al fine di ottenere copia delle pratiche edilizie;
- **Ufficio provinciale di Treviso – Agenzia delle Entrate** per la verifica di contratti d'affitto (accesso telematico)
- **Ufficio provinciale di Treviso - Territorio – 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 21/05/2018 a nome di [REDACTED] e alla data del 20/06/18 a nome di [REDACTED] che si allega (*sub 2*), dalla quale risulta confermata la documentazione ipocatastale ventennale in atti, fatta eccezione per l'annotazione riportata in data 21/04/17 nella Sezione D della Nota di Iscrizione RG n. 16418, RP n. 2309 del 30/05/12.

5/35

2.1.1 - TRASCRIZIONI A FAVORE

- Trascrizione in data **29 giugno 2012** ai n.ri **20108/14790** dell'atto del Notaio Maria Ciarbonetti redatto il 25/06/2012 rep. 77714/9374 relativo al "**Verbale di Pubblicazione del testamento olografo di [REDACTED] e accettazione di eredità con beneficio di inventario**" registrato a Treviso il 27 giugno 2012 al n. 8226 1T Pubblici a favore della figlia [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà relativamente ai beni LOTTO 1 in oggetto.

- Trascrizione del Certificato di Successione Testamentaria in data 17/04/2013 ai n.ri 12560/7984 derivante dalla morte della sig.ra [REDACTED] avvenuta in data 26/05/2012 a favore della figlia [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Dichiarazione di successione testamentaria presentata il 28/02/2013 e registrata al n. 587/9990;

2.1.2- TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- Trascrizione del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** in data **03 luglio 2014** n.ri **17594/12923** derivante da atto di pignoramento a favore di "BANCA SELLA S.P.A" con sede in Biella (BI) cod. fisc. 02224410023, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso rep. n. 5335 del 30/06/2014, sull'immobile in Comune di Treviso via Gualpertino da Coderta n. 41 e censito al Catasto fabbricati alla Sez. E Fg. 5 m.n. 158 sub 13, sub 24 e sub 25. Il pignoramento grava altresì i beni di cui al LOTTO 2 di proprietà [REDACTED]

2.1.3 - ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Iscrizione in data **03/03/2010** n.ro 7467 R.G. e n.ro 1609 R.P. relativa all'**IPOTECA GIUDIZIALE** di € 800.000,00 a favore di BANCA SELLA NORD EST BOVIO CALDERARI SPA con sede a Trento via OSS MAZZURANA 63, cod. fisc. 00319010229, a carico di [REDACTED] gravante, per la piena proprietà, sui beni in oggetto **LOTTO 1** a garanzia dell'originario debito di Euro 504.386,88 derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Trento rep. n. 16/2010 del 05/01/2010 definitivamente esecutivo nei confronti della sig.ra [REDACTED]** L'ipoteca Giudiziale colpisce altresì altri beni di [REDACTED] e [REDACTED] tra i quali quelli relativi al LOTTO 2 della presente esecuzione immobiliare

- Iscrizione in data 30 maggio 2012 n.ro 16418 R.G. e n.ro 2309 R.P. relativa all'**IPOTECA VOLONTARIA** di € 115.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI CREDITO** in data 21 maggio 2012 rep. n. 77661/9349 del Notaio MARIA CIARBONETTI di Treviso gravante sui beni in oggetto LOTTO 1;

nella sezione D della suddetta iscrizione, in data 21/04/2017, è stata inserita l'annotazione n.ro 13484 R.G. e n.ro 1804 R.P., a seguito dell'atto di cessione di crediti con autenticazione di firme rep. n. 13016 del 06/04/2017 del Notaio M. Tottolo di Castelfranco Veneto con il quale [redacted] cede i propri crediti alla Società [redacted] che subentra nell'ipoteca volontaria

- Iscrizione in data 11/09/2013 n.ro 27108 R.G. e n.ro 3749 R.P. relativa all'**IPOTECA GIUDIZIALE** di € 518.538,56 a favore di [redacted] e [redacted] domiciliati a [redacted] a carico di [redacted] per la piena proprietà dei beni in oggetto a garanzia dell'originario debito di Euro 411.499,13 derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Treviso in data 13/08/2013 rep. n. 6542/2013

2.2 - VERIFICHE CATASTALI

Si allegano la mappa catastale, le visure catastali e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio (*sub 3*)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE

Il **bene pignorato** consiste in un **appartamento** all'ultimo piano (secondo piano) di un edificio storico, parte di una cortina di edifici che costituiscono il condominio "**PONTE DANTE**", nel centro storico di Treviso con un terrazzino e scale di accesso dal piano primo in proprietà.

COMUNE DI TREVISO

Sezione E, foglio 5:

- m.n. 158 sub 13, via Gualpertino da Coderta n. 41, piano 2, cat. A/2, cl. 4 – vani 4, Sup. catastale mq. 78, R.C. € 444,15

- m.n. 158 sub 24, via Gualpertino da Coderta, piano 1-2, in corso di definizione

- m.n. 158 sub 25, via Gualpertino da Coderta n. 41, piano 2, lastrico solare

Le unità immobiliari sopraindicate risultano catastalmente intestate a:

- [redacted] codice fiscale [redacted] proprietaria 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:

7/35

[redacted] codice fiscale [redacted]
[redacted] proprietaria per 1/1
I **beni pignorati** (Sez. E Foglio 5, mapp. 158 sub 13, sub 25, sub 24) che costituiscono il **LOTTO 1**, sono pervenuti per l'intero diritto di proprietà alla sig.ra [redacted] a seguito della **morte della madre sig.ra [redacted]** avvenuta in data 26/05/2012 in virtù della **Dichiarazione di Successione Testamentaria** presentata il 28/02/2013, registrata al n. 587/9990 volume e trascritta in data 17/04/2013 ai n.ri 12560/7984.

La sig.ra [redacted] codice fiscale [redacted] è deceduta il [redacted] proprietaria per l'intero dei beni in oggetto aveva disposto un Testamento Olografo a favore della figlia [redacted]
il notaio **Maria Ciarbonetti** in data 25/06/2012 provvedeva a redigere il **"Verbale di Pubblicazione del testamento olografo di [redacted] e accettazione di eredità con beneficio di inventario"** con **Atto rep. 77714/9374** registrato a Treviso il 27 giugno 2012 al n. 8226 1T Pubblici, trascritto in data **29 giugno 2012 ai n.ri 20108/14790;**

Il bene pignorato era pervenuto alla **ditta [redacted]** in virtù dell'atto di **compravendita a rogito del notaio Ada Stiz** di Treviso in data 28 settembre 2007 rep. N. 87377, fascicolo 24069 con il quale la sig.ra [redacted] diventava proprietaria, per **l'intero diritto di piena proprietà, del bene pignorato LOTTO 1 censito al catasto fabbricati del Comune di Treviso.** Soggetti contro, ciascuno per la quota do 1/3, [redacted]

(sub 4)

3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

3.1 - SOPRALLUOGO E VISITA ALL' IMMOBILE

La sottoscritta, previo accordo con il geom. Giorgio Granello, nominato **custode** del bene pignorato in sostituzione dell'esecutata, si è recata il giorno **11 aprile 2018** alle ore 15,30 presso l' immobile per effettuare il sopralluogo. Successivamente ha effettuato un altro sopralluogo in data 31/05/2018.

Era presente ai sopralluoghi il rag. Andrea Granello, delegato del custode giudiziario.

Si allega il Verbale di sopralluogo (sub 5).

8/35

3.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.2.1 – IL CONTESTO

Il bene pignorato è ubicato nel **centro storico di Treviso**, in via **G. da Coderta 41**, in uno dei punti paesaggisticamente più caratteristici della città, in prossimità di ponte Dante e della confluenza tra il Sile e il Cagnan Grande.

La visuale prospettica è ampia e arriva a sud, oltre Ponte Dante, fino a Piazza Garibaldi, all'ansa del fiume Sile e alle mura storiche.

A pochi metri dal bene pignorato si trova il **Quartiere Latino**, importante recupero di un complesso storico, che attualmente ospita con l'ex Distretto militare il polo universitario cittadino.

3.2.2 – ACCESSIBILITA'

L'accessibilità, sia pedonale che carrabile, al bene pignorato avviene da via G. da Coderta, strada a senso unico, che si immette su Riviera Garibaldi, dalla quale si raggiungere il P.U.T. (circonvallazione esterna alle mura).

Per quanto riguarda i parcheggi, la zona è servita da alcuni parcheggi scoperti e dal vicino parcheggio coperto "Dal Negro Urban Parking".

3.2.3 – DESCRIZIONE DEL CONDOMINIO "PONTE DANTE"

Il bene pignorato LOTTO 1 è porzione di un **edificio** inserito in una **cortina di fabbricati**, costruiti lungo la sponda destra del Cagnan, ora destinati ad uso residenziale e direzionale.

Il complesso edilizio, composto prevalentemente da una **cortina di edifici storici**, è denominato **Condominio "PONTE DANTE"**.

L'attuale configurazione planimetrica e volumetrica degli edifici è il risultato dei lavori di Ristrutturazione edilizia compiuti negli anni ottanta del secolo scorso a seguito dell'approvazione del Piano di Recupero "Ponte Dante".

La cortina storica è collocata planimetricamente in un lotto, arretrato rispetto a via G. da Coderta, delimitato a est dal Cagnan Grande e a ovest dal parallelo ramo-derivazione dello stesso corso d'acqua,

Lo sviluppo planimetrico dell'edificato è parallelo al corso d'acqua e si sviluppa lungo l'asse Nord-Sud.

Emerge, ad est, dalla cortina storica un corpo di fabbrica di recente costruzione, più basso e costruito sul corso d'acqua .

Il prospetto principale degli edifici è quello rivolto a est, verso il Cagnan Grande; il prospetto a ovest fronteggia il retro della cortina di edifici che costituiscono il fronte di via G. da Coderta.

L'accessibilità sia pedonale che carrabile al lotto avviene da **via G. da Coderta** tramite un primo **sottoportico** ricavato in un fabbricato ubicato in fregio alla via, estraneo al Condominio "Ponte Dante", nel quale esiste una servitù a favore del Condominio.

Da questo sottoportico, di larghezza all'ingresso ml. 2,60/2,70, pavimentato in cubetti di porfido, superato un cancello in ferro posto alla fine, si accede alla **corte interna del Condominio "Ponte Dante"**.

Il cancello è realizzato per essere pedonale e anche carrabile; è prevista la sua apertura elettrica. Campanelli e citofoni sono installati prima del cancello, nella parete del sottoportico.

La corte interna, dalla quale si raggiungono tutte le unità immobiliari, è pavimentata in cubetti di porfido e delimitata verso l'acqua, a sud, da un muretto intonacato bianco e a nord da muretti in mattoni.

In questa corte risulta individuato un posto auto scoperto di proprietà esclusiva di altra ditta ed è consentito **l'accesso all'unico garage** del condominio.

Al Condominio "Ponte Dante" è attribuita anche una porzione di **area scoperta ad est** della cortina, **lungo la sponda destra del Cagnan Grande**, pavimentata con ciottolato e delimitata verso l'acqua da muretti in mattoni e ringhiere in ferro, collegata tramite un ponticello in legno ad un'area verde costituita da un isolotto fluviale che rappresenta l'area verde condominiale.

Il collegamento tra la corte ad ovest e l'area scoperta ad est avviene da un **sottoportico condominiale** ricavato al **piano terra di uno degli edifici che compongono la cortina storica, rifinito con intonaco a coccio pesto.**

Il sottoportico condominiale, pavimentato in quadroni di pietra di Prun rullata (cm 50x100), con volte in mattoni a facciavista, oltre a permettere il collegamento tra l'area scoperta ad ovest e quella ad est, garantisce l'accesso a varie unità immobiliari e al vano scale condominiale del fabbricato dove è ubicato il **bene pignorato LOTTO 1.**

Nel sottoportico condominiale sono inoltre installati i contatori e le cassette postali delle unità immobiliari del condominio.

La cortina di edifici storici che costituisce il Condominio è composta da corpi di fabbrica diversi, rifiniti in modo diverso e cromaticamente differenziati.

L'edificio storico nel quale è inserito l'appartamento in oggetto è quello più a sud; si sviluppa su tre piani fuori terra ed è tinteggiato di colore bianco, ha grondaie in rame.

Il prospetto principale, verso il fiume, ha una composizione semplice e ordinata, con evidenziato il piano nobile mediante dei fori-finestra tipo balconcino.

Vi si accede dal **sottoportico condominiale** tramite un corridoio al piano terra pavimentato in Trani (cm 37x48) che dà accesso, superata una porta a vetri, al vano scala condominiale a servizio dell'appartamento in oggetto e di altre due unità immobiliari.

La scala condominiale ha gradini e battiscopa in marmo di Trani, parapetto in ferro battuto con corrimano in legno.

Dal punto di vista **strutturale** l'edificio è stato ristrutturato e collaudato nel 1987. Dal collaudo statico risulta che la struttura in elevazione è in mattoni pieni, i solai sono in legno con soletta collaborante e la copertura è in struttura lignea con manto in coppi.

Il **Condominio Ponte Dante** nel suo insieme presenta una **buona qualità architettonica**.

Si presenta in un **discreto stato di conservazione**, si rilevano **lievi efflorescenze su alcune pareti esterne causate dall'umidità e necessita di interventi di manutenzione**.

3.2.4 – DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il bene pignorato consiste in un **appartamento** che si sviluppa al secondo piano (ultimo) nell'edificio più a **sud della cortina storica** e comprende anche un terrazzino e un vano scala dal primo piano in proprietà esclusiva.

L'immobile è privo di ascensore; si accede all'appartamento dal sottoportico tramite il corridoio al piano terra che dà accesso al vano scala, ambedue spazi condominiali.

Salendo la scala condominiale a due rampe si arriva al pianerottolo del piano primo dal quale, salendo altri quattro gradini, si accede, tramite un **portoncino blindato in legno**, al **vano scale in proprietà esclusiva all'appartamento in oggetto**.

La **scala a servizio esclusivo dell'appartamento** è in legno Panga-Panga con corrimano in ottone e, in parete, un radiatore scultura; immette in un **disimpegno** protetto da un parapetto metallico verso la scala interna e illuminato da tre lucernai nella copertura.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che è stato realizzato, nella parte alta del vano scala esclusivo, in corrispondenza del lucernaio, un elemento di arredo costituito da una scala con struttura in acciaio e vetro che immette in un piccolo ballatoio sottotetto, anch'esso in acciaio e vetro.

Dal disimpegno del vano scala si accede all'appartamento che si compone di **un soggiorno-sala da pranzo, una cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio**.

La **zona giorno**, destinata a soggiorno e sala da pranzo, è illuminata e aerata **da ambo i lati, est e ovest**.

Ad est, verso il fiume, tramite una porta finestra in legno con vetrocamera, si accede ad un **piccolo terrazzino**.

Nello spazio centrale del **vano giorno** è stato realizzato un **caminetto aperto centrale sospeso in acciaio nero opaco**.

Ad ovest, il vano giorno è in continuità con il locale cucina, a cui si accede anche direttamente dal disimpegno. La cucina è illuminata da due finestre rivolte ad ovest.

Il terrazzino, di dimensioni ml. 1,60 x ml. 2,30, si affaccia per un lato verso il fiume.

La **zona giorno** è pavimentata in **parquet di legno** Panga-Panga ad eccezione di un inserto circolare, in corrispondenza del caminetto, realizzato in ardesia e le pareti sono rifinite a marmorino. Risulta installata una unità interna dell'impianto di condizionamento.

Il terrazzino è pavimentato in piastrelle di cotto cm 30x30 e delimitato da un parapetto cieco in muratura intonacata.

Dalla zona giorno si accede al **reparto notte**, costituito da un disimpegno, una camera, un bagno e un piccolo ripostiglio.

La **camera** matrimoniale si affaccia ad est, è illuminata da due finestre ed anche in essa è installata una unità interna dell'impianto di condizionamento.

Il **bagno**, illuminato da una finestra ad ovest, è attrezzato con box doccia, water, bidet, mobile con lavabo e radiatore scaldasalviette tubolare in acciaio.

Il bagno è rivestito per una altezza H= 1.20 ml. con lastre di marmo "Biancone" che rivestono anche le pareti del box doccia, il pavimento è in quadroni del medesimo marmo di dimensioni cm 34 x 34.

Il disimpegno è senza finestre.

Le porte interne del reparto notte sono in legno con specchiature, laccate bianche.

Il bagno, il ripostiglio e il piccolo disimpegno del reparto notte hanno altezza pari a H= 2,40.

Il reparto notte, ad eccezione del bagno, ha il pavimento in legno come la zona giorno.

La **struttura del tetto**, per la maggior parte dell'alloggio **a vista**, è costituita da capriate, arcarecci e listoni in legno con sovrastante manto di tavelle in cotto, il tutto tinteggiato di colore bianco.

Nel vano scala interno all'appartamento e nella cucina la copertura è a due falde, con struttura non a vista.

Tutti gli infissi dell'appartamento sono in legno, ad un'anta unica, laccati internamente bianchi con vetrocamera e tende veneziane interne. La finestra del bagno ha un vetrocamera opaco.

In cucina è installata la caldaia e i radiatori sono in ghisa.

Le finiture dell'immobile presentano:

- ~~rivestimento delle pareti esterne con intonaco di tipo civile;~~
- intonaci interni con finitura a civile e in alcune parti con finitura a marmorino;
- pavimenti del disimpegno, della zona giorno e notte (ad esclusione del bagno) in parquet di legno Panga-Panga con listelli a correre;
- pavimento del terrazzino in piastrelle di cotto da 30x30 cm e pavimento del bagno in quadroni di marmo "biancone" da 34x34 cm;
- rivestimento del bagno in lastre di marmo "biancone" fino all'altezza di m 1,20 e per tutta altezza all'interno del box doccia;
- scala interna con pedate e alzate in legno Panga-Panga, corrimano in ottone e parapetto metallico;
- porte interne a battente in legno con specchiature laccate bianche; porta finestra esterna in legno e vetrocamera; portoncino di ingresso blindato con struttura metallica e specchiature in legno;
- infissi esterni in legno con vetrocamera;
- scuri esterni in legno a scandola laccati e verniciati;

- impianto elettrico sottotraccia;
- citofono;
- impianto idrico e sanitario;
- impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia a gas metano; impianto di condizionamento con split interni e motocondensante esterno.
- caminetto aperto centrale sospeso.

La qualità architettonica, i materiali, gli impianti e lo stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia è buono. Attualmente l'immobile è arredato.

Viene allegata documentazione fotografica (*sub 5*).

3.2.5 – CONFINI

Il bene pignorato LOTTO 1 consiste catastalmente in un appartamento al secondo piano, un terrazzino e un vano scale che compongono un'unica unità immobiliare, come sarà più estesamente descritto al successivo punto 5.

L'unità immobiliare confina con mn. 158 sub 10 a Nord, con mapp. n. 161 a Sud mentre i lati Est e Ovest prospettano su due rami del Cagnan.

4. CONFORMITA' DEI DATI

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

Si è rilevato che i beni sono da ritenersi univocamente determinati.

L'atto di pignoramento non riporta l'esatta descrizione catastale dei beni, che è quella riportata al precedente 2.2, ma individua univocamente i beni; si precisa che le unità immobiliari in oggetto hanno diritto per la quota di spettanza per ripartizione millesimale alle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ed in particolare:

- m.n. 158 sub 1 - via G. da Coderta n. 41 P.T. – b.c.n.c. area scoperta comune ai sub 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14;
- m.n. 158 sub. 15 - via G. da Coderta n. 41 P.T. b.c.n.c. – corridoio comune ai sub 4, 5, 9, 10, 13;
- m.n. 158 sub. 18 - via G. da Coderta n. 41 P.T-1. b.c.n.c. – vano scala comune ai sub 9, 10, 13;
- m.n. 158 sub. 19 - via G. da Coderta n. 41 P.T. b.c.n.c. – portico comune ai sub 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 21, 22, 23, 24, 25;

5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Dalla **verifica delle planimetrie catastali** risulta che esse **corrispondono** allo stato dei luoghi. Si rileva che le tre unità immobiliari sub 13, sub 24, sub 25 costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare in quanto il sub 24 è il vano scala esclusivo che dà accesso all'appartamento e il sub 25 è il terrazzino ad uso esclusivo dell'appartamento. Si rileva altresì che l'attribuzione dei beni comuni non censibili riportata nell'elenco subalterni agli atti del catasto fabbricati non corrisponde con quanto riportato nell'attribuzione delle parti comuni di cui all'atto del Notaio Di Francia rep. n. 204.729 del 26/07/89

Si dovrà pertanto procedere ad una variazione catastale per fusione delle tre unità immobiliari che darà origine ad una nuova unità immobiliare variata nella rappresentazione grafica, nella consistenza e nella rendita e alla rettifica delle attribuzioni delle parti comuni riportate attualmente nell'elenco subalterni. Per la denuncia di variazione catastale con rettifica dell'attribuzione delle parti comuni viene stimata una spese complessiva di € 500,00.

6. UTILIZZAZIONE PREVISTA

L'immobile, secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Treviso, fino all'approvazione del P.I. essendo in regime di salvaguardia, ricade:

- secondo il PRG
 - è ricompreso in zona A – sottozona A.1;
 - è ricompreso in ambito di bene paesaggistico ai sensi del Decreto Lgs. Del 22/01/04 n. 42, Parte Terza;
- secondo il P.I. (Piano degli interventi di adeguamento al PAT) adottato dal C.C. con Delibera n. 12 del 14/03/2018:
 - ricade in Zona Omogenea A - normata dall'art. 44 delle NTO sottozona A.1/3 Città murata di più antica formazione normata dall'art. 45 delle NTO;
 - è classificato come "Edifici manufatti e aree di valore artistico, storico e ambientale, ville venete " edifici/unità edilizie con grado di protezione 3 ; vincolo paesaggistico art. 136 D. Lgs. 42/2004.

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

Il **fabbricato** cui fa parte **l'unità immobiliare in oggetto LOTTO 1** è legittimato dai seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di TREVISO:

14/35

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 34977 di prot. e n. 31/27-84 Spec. in data 20/06/1985 per " RISTRUTTURAZIONE"**
- **CONCESSIONE EDILIZIA PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 2224 di prot. e n. 44/3-87 Spec. in data 16/06/1987**
- **Certificato di agibilità rilasciato in data 21/07/1987 protocollo n. 23406/87 e n. 138/87 per n. 5 alloggi e tre uffici**

Per l'immobile è stato redatto il certificato di collaudo statico registrato al Genio Civile di Treviso in data 07/06/87 n. 423/1745.

- **D.I.A. presentata il 07 marzo 2008 per "Demolizione di un tratto di muratura interna, messa a norma dell'impianto elettrico e di riscaldamento, rinnovo delle pavimentazioni, pittura degli ambienti interni" Spec. 295/08/AE prot. n. 18524 del 07/03/08**

Successivamente non risultano presentate per l'immobile in oggetto ulteriori pratiche edilizie
(sub 6)

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

In sede di sopralluogo non sono state rilevate **difformità** rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia presentata per l'immobile in oggetto (D.I.A. presentata il 07 marzo 2008) .

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 11 aprile 2018 alla presenza del rag. Andrea Granello delegato del custode del bene pignorato, è stato riscontrato che l'immobile **risultava libero e ancora ammobiliato**.
Dalla consultazione dei Prospetti di riparto consuntivo 1 marzo 2016 - 1 marzo 2017 e preventivo 1 marzo 2017 - 1 marzo 2018 venivano indicati come conduttori [REDACTED]. In data 28/05/2018 è stata presentata formale richiesta alla Direzione Provinciale di Treviso dell'Agenzia delle Entrate per accertare se effettivamente risulti registrato un contratto di locazione a nome di [REDACTED] relativo

15/35

all'immobile pignorato. In data 06/06/18 la suddetta Direzione Provinciale ha comunicato che non risultano registrati a nome di [REDACTED] contratti di locazione o di comodato in essere.

11. VINCOLI O SERVITU'

Esiste una Servitù richiamata nell'atto in data 8 febbraio 1989 al n. 200784 di repertorio Notaio Luigi di Francia registrato a Treviso in data 23 febbraio 1989 al n. 1194-V e trascritto a Treviso in data 17 marzo 1989 ai n.ri 6551/4770.

12. REPLICA ALLE OSSERVAZIONI

Il sottoscritto perito ha inviato in data 05/06/2018 ai creditori procedenti e intervenuti, all'amministratore di sostegno del debitore e al custode giudiziario la bozza della presente relazione perché potessero effettuare le loro osservazioni di replica entro il termine prefissato.

In data 19/06/2018 (entro i termini) l'avvocato Gianluigi Corletto, per conto di [REDACTED] trasmetteva al sottoscritto le proprie osservazioni (allegato 7) in merito alle quali il sottoscritto perito osserva quanto segue:

- **si accoglie l'osservazione formulata dall'Avv. Gianluigi Corletto e si inserisce nell'elaborato peritale l'annotazione relativa all'intervenuta cessione di credito da parte di [REDACTED] in favore di [REDACTED]**

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, le parti comuni condominiali
- valutato l'onere derivante dalle irregolarità catastali;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dai vigenti strumenti urbanistici;
- 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

16/35

pattuito in transazioni aventi per oggetto il trasferimento di beni simili nelle vicinanze e/o in posizioni assimilabili, **individua in €/mq. 3.200,00 il valore unitario dell'immobile oggetto di stima.**

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

- Piano secondo abitazione ed accessori	mq.	80,56	x 1	= mq.	80,56
Piano secondo terrazza	mq.	3,68	x 0,40	= mq.	1,47
Piano primo- secondo Vano scala	mq.	7,81	x 0,50	= mq.	3,91
Corridoio comune (sub 15) Superficie determinata dalle Tabelle millesimali	mq.	2,47	x 0,35	= mq.	0,86
Atrio e vano scala comune (sub 18) Superficie determinata dalle Tabelle millesimali	mq.	2,77	x 0,35	= mq.	0,97
Sottoportico comune (sub 19) Superficie determinata dalle Tabelle millesimali	mq.	2,08	x 0,35	= <u>mq.</u>	<u>0,73</u>
- Superficie totale				mq.	88,50

Valore totale di stima dell'immobile: mq. 88,50 x €/mq. 3.200,00 =
€ 283.200,00

Alla data della redazione della presente perizia di stima risulta una posizione debitoria di € 1.064,39 nei confronti del condominio per l'ultimo biennio.

Portando in detrazione i costi di:

- € 500,00 per aggiornamento catastale;
- € 1.064,39 per spese condominiali

per un totale di € 1.564.39

Il sottoscritto esperto stimatore stima in € 281.635,61 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia e il valore di vendita forzata in € 267.500,00 (euro duecentosessantasettemilacinquecento/00).

Treviso li 21/06/2018

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore

17/35

LOTTO 2

TRIBUNALE DI TREVISO - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 356/2014

Giudice Esecutore: Dott. **ANTONELLO FABBRO**

promossa da

BANCA SELLA S.p.A.

Con sede in Biella (BI), P.zza Gaudenzio Sella n. 1

contro

Esperto stimatore nominato

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

Sommario LOTTO 2

1. INCARICO	19
2. VERIFICHE DOCUMENTALI	19
2.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	19
2.1.1 – TRASCRIZIONI A FAVORE	20
2.1.2 – TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE	20
2.1.3 – ISCRIZIONI IPOTECARIE	20
2.2 – VERIFICHE CATASTALI	20
2.3 – VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO	21
3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	22
3.1 – SOPRALLUOGO E VISITE ALL'IMMOBILE	22
3.2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	22
3.2.1 – IL CONTESTO	22
3.2.2 – ACCESSIBILITA'	22
3.2.3 – DESCRIZIONE DEL CONDOMINIO "PONTE DANTE"	22
3.2.4 – DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI	25
3.2.5 – CONFINI	29
4. CONFORMITA' DEI DATI	29
5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	30
6. UTILIZZAZIONE PREVISTA	30
7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA' ART. 17 L. 47/85)	31
8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 173 BIS PUNTO 7)	31
9. FORMAZIONE LOTTI	31
10. STATO DI OCCUPAZIONE	31
11. VINCOLI O SERVITU'	32
12. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	32

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 22/11/2017 del G.E. Dott. Antonello Fabbro 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. (*sub 1*)

L'Esecuzione immobiliare è stata promossa contro la signora [REDACTED] per la quale il Giudice Tutelare dott.ssa Danila Sellan Tribunale di Treviso con decreto R.G. n. 6886/2017 ha nominato come Amministratore di Sostegno la Dott.ssa MADDALENA MANAVELLO.

L'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 28/02/2018 con l'esame della documentazione e il successivo inoltro delle richieste di accesso atti per le verifiche presso i competenti uffici nel comune di TREVISO;

Successivamente, in data 11/04/2018, in accordo con il custode, è iniziato il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati compresi nel LOTTO 2:

- 11/04/2018 primo sopralluogo ;
- e successivamente in data
- 14/05/2018 secondo sopralluogo;
- 31/05/2018 terzo sopralluogo.

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 stato reperito l'atto di "Donazione e Compravendita" dell'immobile e l'atto di "**Accettazione di eredità con beneficio di inventario**" relativi agli immobili LOTTO 2 del notaio Maria Ciarbonetti non più in attività; è stato reperito anche il "Deposito di Regolamento di Condominio" relativo al Condominio "PONTE DANTE" di cui gli immobili LOTTO 2 fanno parte del notaio Luigi di Francia non più in attività;
- **Ufficio tecnico del Comune di TREVISO**, 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)

2. VERIFICHE DOCUMENTALI

2.1- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

La sottoscritta ha provveduto ad una ispezione ipotecaria di aggiornamento sino alla data del 21/05/2018 che si allega (*sub 2*) dalla quale risulta confermata la documentazione ipocatastale ventennale in atti.

19/35

2.1.1 - TRASCRIZIONI A FAVORE

- Trascrizione in data **05 dicembre 1990** ai n.ri **31350/22942** dell'atto del Notaio Maria Ciarbonetti redatto il 21/11/1990 rep. 28066/3142 relativo all'atto di **"DONAZIONE E COMPRAVENDITA"** dei beni in oggetto registrato a Treviso il 11 dicembre 1990 al n. 6338 a favore di [REDACTED] per l'intera nuda proprietà e a favore di [REDACTED] per l'intera quota di usufrutto, contro [REDACTED]

2.1.2- TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- Trascrizione del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** in data **03 luglio 2014** n.ri **17594/12923** derivante da atto di pignoramento a favore di "BANCA SELLA S.P.A" con sede in Biella (BI) cod. fisc. 02224410023, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. n. 5335 del 30/06/2014, sull'immobile in Comune di Treviso via Gualpertino da Coderta n. 41 e censito al Catasto fabbricati alla Sez. E Fg. 5 m.n. 158 sub 7, sub 10. Il pignoramento grava altresì i beni di cui al LOTTO 1 di proprietà [REDACTED]

2.1.3 - ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Iscrizione in data **03/03/2010** n.ro 7467 R.G. e n.ro 1609 R.P. relativa all'**IPOTECA GIUDIZIALE** di € 800.000,00 a favore di BANCA SELLA NORD EST BOVIO CALDERARI SPA con sede a Trento via OSS MAZZURANA 63 a carico di [REDACTED] gravante, per la piena proprietà, sui beni in oggetto LOTTO 2 a garanzia dell'originario debito di Euro 504.386,88 derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Trento rep. n. 16/2010 del 05/01/2010 definitivamente esecutivo nei confronti della sig.ra [REDACTED]**
[REDACTED] L'ipoteca Giudiziale colpisce altresì altri beni di [REDACTED] e [REDACTED] tra i quali quelli relativi al LOTTO 1 della presente esecuzione immobiliare

- Iscrizione in data **11/09/2013** n.ro 27108 R.G. e n.ro 3749 R.P. relativa all'**IPOTECA GIUDIZIALE** di € 518.538,56 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] domiciliati a [REDACTED] a carico di [REDACTED] per la piena proprietà dei beni in oggetto a garanzia dell'originario debito di Euro 411.499,13 derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Treviso in data 13/08/2013 rep. n. 6542/2013.

2.2 - VERIFICHE CATASTALI

Si allegano la mappa catastale, le visure catastali e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio (*sub 3*)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE

Il **bene pignorato** consiste in un **appartamento** al **primo e secondo** piano, e si sviluppa su due edifici del condominio "**PONTE DANTE**", nel centro storico di Treviso. Il **locale garage**, staccato dall'alloggio, si trova al piano terra.

COMUNE DI TREVISO

Sezione E, foglio 5:

- m.n. 158 sub 10, via Gualpertino da Coderta n. 41, piano 1-2, cat. A/2, cl. 5 –
vani 8, Sup. catastale mq. 228 , R.C. € 1.053,57,15

- m.n. 158 sub 7, via Gualpertino da Coderta , piano T, cat. C/6, cl. 7, Sup.
catastale mq. 23, R.C. € 130,66.

Le unità immobiliari sopraindicate risultano catastalmente intestate a:

- [redacted] nuda proprietà per la quota 1/1
- [redacted] usufrutto 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:

- [redacted] nuda proprietà per la quota 1/1
- [redacted] usufrutto per la quota 1/1

Il bene pignorato è pervenuto ai sig.ri [redacted] in virtù dell'atto di "**DONAZIONE E COMPRAVENDITA**" a rogito del notaio **Maria Ciarbonetti** di Treviso in data 21 novembre 1990 rep. N. 28066, fascicolo 3142 registrato a Treviso il 11 dicembre 1990 al n. 6338 e trascritto in data **05 dicembre 1990** ai n.ri **31350/22942** con il quale la **sig.ra** [redacted] diventava proprietaria per l'intero diritto di nuda proprietà e il sig. [redacted] acquistava l'intero diritto di usufrutto generale vitalizio del bene pignorato **LOTTO 2** censito al catasto fabbricati del Comune di Treviso Sez. E Foglio 5, mapp. 158 sub 10, sub 7.

A seguito della morte del sig. [redacted] avvenuta in data [redacted] l'usufrutto dell'immobile si è ricongiunto alla nuda proprietà per cui, da tale data la sig.ra [redacted] detiene l'intera piena proprietà del bene pignorato.
(sub 4)

3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

3.1 - SOPRALLUOGO E VISITA ALL' IMMOBILE

La sottoscritta, previo accordo con il geom. Giorgio Granello, nominato **custode** del bene pignorato in sostituzione dell'esecutata, si è recata il giorno **11 aprile 2018** alle ore 15,30 presso l' immobile per effettuare il sopralluogo. Era presente ai sopralluoghi il rag. Andrea Granello, delegato del custode giudiziario.

Durante questo sopralluogo è stata esaminata l'area esterna ed il garage (sub 7) al piano terra.

Successivamente, sempre accompagnata dal rag. Andrea Granello, ha effettuato un secondo sopralluogo in data 14 maggio 2018 e un terzo in data 31 maggio 2018 per esaminare i beni pignorati. Si allegano i Verbali di sopralluogo (*sub 5*).

3.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.2.1 – IL CONTESTO

Il bene pignorato è ubicato nel centro storico di Treviso, in via G. da Coderta 41, in uno dei punti paesaggisticamente più caratteristici della città, in prossimità di ponte Dante e della confluenza tra il Sile e il Cagnan Grande.

La visuale prospettica è ampia e arriva a sud, oltre Ponte Dante, fino a Piazza Garibaldi, all'ansa del fiume Sile e alle mura storiche.

A pochi metri dal bene pignorato si trova il Quartiere Latino, importante recupero di un complesso storico, che attualmente ospita con l'ex Distretto militare il polo universitario cittadino.

3.2.2 – ACCESSIBILITA'

L'accessibilità, sia pedonale che carrabile, al bene pignorato avviene da via G. da Coderta, strada a senso unico, che si immette su Riviera Garibaldi, dalla quale si raggiungere il P.U.T. (circonvallazione esterna alle mura).

Per quanto riguarda i parcheggi, la zona è servita da alcuni parcheggi scoperti e dal vicino parcheggio coperto "Dal Negro Urban Parking".

3.2.3 – DESCRIZIONE DELL'INSIEME EDILIZIO CONDOMINIO "PONTE DANTE"

Il bene pignorato LOTTO 2 consiste in un appartamento con un locale garage separato. E' porzione di edifici inseriti in una **cortina di fabbricati** costruiti lungo la sponda destra del Cagnan, ora destinati ad uso residenziale e direzionale.

Il complesso edilizio nel quale è inserito, composto prevalentemente da una cortina di edifici storici, è denominato **Condominio "Ponte Dante"**.

L'attuale configurazione planimetrica e volumetrica degli edifici è il risultato dei lavori di Ristrutturazione edilizia compiuti negli anni ottanta del secolo scorso a seguito dell'approvazione del Piano di Recupero "Ponte Dante".

La cortina storica è collocata planimetricamente in un lotto, arretrato rispetto a via G. da Coderta, delimitato a est dal Cagnan Grande e a ovest dal parallelo ramo-derivazione dello stesso corso d'acqua.

Lo sviluppo planimetrico dell'edificato è parallelo al corso d'acqua e si sviluppa lungo l'asse Nord-Sud.

Emerge, ad est, dalla cortina storica un corpo di fabbrica di recente costruzione, più basso e costruito sul corso d'acqua.

L'appartamento pignorato LOTTO 2 si sviluppa, in parte, al primo piano di questo corpo di fabbrica ed in parte al primo e secondo piano dell'edificio storico di cortina al quale questo è in aderenza. Il locale garage è staccato dall'appartamento ed è ubicato al piano terra in un altro edificio del condominio "Ponte Dante".

Il prospetto principale degli edifici è quello rivolto ad est, verso il Cagnan Grande; il prospetto a ovest fronteggia il retro della cortina di edifici che costituiscono il fronte di via G. da Coderta.

L'accessibilità sia pedonale che carrabile al lotto avviene da **via G. da Coderta** tramite un primo **sottoportico** ricavato in un fabbricato ubicato in fregio alla via, estraneo al Condominio "Ponte Dante", nel quale esiste una servitù a favore del Condominio.

Da questo sottoportico, di larghezza **all'ingresso ml. 2,60/2,70**, pavimentato in cubetti di porfido, superato un cancello in ferro posto alla fine, si accede alla **corte interna del Condominio "Ponte Dante"**. Il cancello è realizzato per essere **pedonale e anche carrabile**; è prevista la sua **apertura elettrica**. Campanelli e citofoni sono installati prima del cancello, nella parete del sottoportico.

La corte interna, dalla quale si raggiungono tutte le unità immobiliari, è pavimentata in cubetti di porfido e delimitata verso l'acqua, a sud, da un muretto intonacato bianco e a nord da muretti in mattoni,

In questa corte risulta individuato un posto auto scoperto di proprietà esclusiva di altra ditta ed è consentito l'accesso **all'unico garage** del condominio **che appartiene all'appartamento LOTTO 2**, pignorato e oggetto della presente perizia.

Al Condominio "Ponte Dante" è attribuita anche una porzione di **area scoperta ad est** della cortina, **lungo la sponda destra del Cagnan Grande**, pavimentata con ciottolato e delimitata verso l'acqua da muretti in mattoni e ringhiere in ferro, collegata tramite un ponticello in legno ad un'area verde costituita da un isolotto fluviale che rappresenta l'area verde condominiale.

Il collegamento tra la corte ad ovest e l'area scoperta ad est avviene da un **sottoportico condominiale** ricavato al **piano terra di uno degli edifici che compongono la cortina storica, rifinito con intonaco a coccio pesto.**

Il sottoportico condominiale, pavimentato in quadroni di pietra di Prun rullata (cm 50x100), con volte in mattoni a facciavista, oltre a permettere il collegamento tra l'area scoperta ad ovest e quella ad est, garantisce l'**accesso** a varie unità immobiliari e al **vano scale condominiale** del fabbricato dove è ubicata **l'abitazione del LOTTO 2.**

Nel sottoportico condominiale sono inoltre installati i contatori e le cassette postali delle unità immobiliari del condominio.

Anche il garage, **parte del LOTTO 2**, ha una apertura sul sottoportico condominiale.

La cortina di edifici storici che costituisce il Condominio "Ponte Dante" è composta da corpi di fabbrica diversi, rifiniti in modo diverso e cromaticamente differenziati.

L'appartamento pignorato LOTTO 2 si sviluppa, in parte, al primo piano del corpo di fabbrica più basso, emergente dalla cortina storica verso est, costruito sul fiume e libero su tre lati, ed in parte al primo e secondo piano sull'edificio storico di cortina al quale è in aderenza.

Il corpo più basso si differenzia per disegno architettonico e cromatismo da quelli della cortina storica; si sviluppa su due piani fuori terra, ha il tetto ad un'unica falda in pendenza est-ovest, è intonacato esternamente con finitura a marmorino, zoccolatura perimetrale in "Biancone" H=50 cm, grondaie in rame.

Ha aperture sui tre fronti liberi, nord-est-sud, con stipiti in "Biancone" rullato, larghezza cm 10.

Tutto il suo primo piano è occupato dalla zona giorno dell'appartamento pignorato.

Il resto dell'appartamento si sviluppa al piano primo e secondo di un edificio della cortina storica con aperture sul prospetto ovest che fronteggia il retro degli edifici il cui fronte è su via G. da Coderta; al piano secondo sono state ricavate alcune aperture ad est sul **distacco esistente tra le due coperture** dei due fabbricati.

Vi si accede dal **sottoportico condominiale** tramite un **corridoio al piano terra** pavimentato in Trani (cm 37x48) che dà accesso, superata una porta a vetri, al **vano scala condominiale a servizio dell'appartamento in oggetto e di altre due unità immobiliari.**

La scala condominiale ha gradini e battiscopa in marmo di Trani, parapetto in ferro battuto con corrimano in legno.

Il **locale garage pignorato**, è ubicato al piano terra dell'edificio rifinito in coccio pesto, è attiguo al sottoportico condominiale con il quale comunica con una porta; ha il portone basculante che si apre direttamente sulla corte interna ad ovest.

Dal punto di vista **strutturale** gli edifici sono stati oggetto di interventi negli anni ottanta del secolo scorso.

Dal **collaudo statico del 1987** risulta che per quanto riguarda l'**edificio storico** la struttura in elevazione è in mattoni pieni, i solai sono in legno con soletta collaborante e la copertura è in struttura lignea.

Per quanto riguarda il **fabbricato più basso e recente** la struttura in elevazione è in bimattoni, i solai in laterocemento e la copertura è in struttura lignea.

Il **Condominio Ponte Dante** nel suo insieme presenta una **buona qualità architettonica**.

Si presenta in un **discreto stato di conservazione**, si rilevano **lievi efflorescenze su alcune pareti esterne causate dall'umidità e necessita di interventi di manutenzione**.

3.2.4 – DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'appartamento pignorato **LOTTO 2** si sviluppa, in parte, al **primo piano** del corpo di fabbrica a due piani fuori terra, emergente dalla cortina storica verso est, costruito sul fiume e libero su tre lati, ed in parte al **primo e secondo piano** dell'edificio storico di cortina al quale è in aderenza.

Il **garage**, staccato dall'appartamento, è ubicato al **piano terra** di un altro fabbricato, anch'esso parte della cortina storica del Condominio.

L'**immobile** è privo di ascensore; si **accede** all'appartamento dal sottoportico condominiale tramite il corridoio al piano terra che dà accesso al vano scala condominiale.

Salendo la scala a due rampe si arriva al pianerottolo del piano primo dal quale, **superato un portoncino blindato in legno**, si entra in un disimpegno comune all'appartamento pignorato e ad un'altra unità immobiliare.

Il disimpegno è pavimentato in marmo arabescato rosso ed ha una parete rivestita.

Dal **disimpegno** si entra, tramite un **portoncino in legno massello di noce con specchiatura**, all'appartamento in oggetto che è strutturato su **due piani**: la **zona giorno** si sviluppa **tutta al primo piano e la zona notte al secondo**.

Le **due zone** sono collegate da una **scala interna** a due rampe **rivestita in moquettes verde, battiscopa in legno e parapetto** costituito da **colonnine in legno sagomate**, che parte dal soggiorno al primo piano e arriva al disimpegno della zona notte al secondo piano. Nel **locale ricavato nel sottoscala sono alloggiati contatori e centraline**.

La scala permette di collegare internamente i due fabbricati, quello a due piani con tetto a una falda e quello storico a tre piani con tetto a due falde.

Il **distacco esistente tra le due coperture** ha permesso la realizzazione di **alcune finestre al piano secondo** rivolte ad est che illuminano i **bagni e il disimpegno** del reparto notte.

La **zona giorno** si compone di un'entrata centrale dalla quale si accede, a destra, al vasto locale destinato a soggiorno e sala da pranzo, a sinistra, allo studio e al bagno e centrale termica e al corridoio che conduce alla cucina, al ripostiglio e al sottoscala.

Il vasto locale destinato a soggiorno e sala da pranzo occupa l'intero ultimo piano dell'edificio sul fiume. Lo spazio è parzialmente diviso, in direzione est-ovest, da un muro centrale e dalla scala di collegamento con il reparto notte.

~~Le tre pareti esterne di questo ampio spazio, verso nord, est e sud, si affacciano sul fiume~~ e le aperture su queste pareti hanno viste suggestive. Nella parete est è stata ricavata, centralmente, un'ampia vetrata a più specchiature che si affaccia su un balconcino, nella parete sud un'unica apertura centrale e in quella a nord due finestre di dimensioni diverse. Particolarmente curato è l'infisso dell'apertura a sud, ad un'anta unica, in legno dorato che enfatizza la vista, incorniciata come fosse un quadro. Gli altri serramenti sono in legno con vetrocamera.

Entrando, a destra, la parete è stata rivestita con una boiserie in legno nella quale è inserito un caminetto in marmo.

La copertura, realizzata con una struttura in legno a vista, è a falda unica, pendenza est-ovest con altezza minima H= 2,58 ml e altezza massima H= ml. 4,30, con travi decorate. Nella parte del locale verso nord, comunicante con la cucina e attualmente utilizzata come sala da pranzo, è stato creato un abbassamento con un controsoffitto in legno con travi a vista di altezza H= 2,63 ml.

Il resto dei locali della zona giorno si sviluppano nell'edificio storico e prendono luce verso ovest.

Lo studio, che si affaccia direttamente sull'entrata, è illuminato da una finestra, ha pareti rivestite e librerie a muro in legno, soffitto con travetti a vista laccati e porta in ferro battuto con vetro.

Il servizio della zona giorno ha l'antibagno, arredato con un mobile con inserito il lavello e sopra un grande specchio, e il locale bagno con i sanitari. Il pavimento e il rivestimento dei vani sono in marmo arabescato verde. Da questo locale si accede anche al locale centrale termica, dotato di finestra. Le porte divisorie sono in legno laccate bianche.

Dall'entrata si accede ad un corridoio che porta alla cucina, al sottoscala, al ripostiglio e alla sala da pranzo. Le pareti del corridoio sono parzialmente rivestite in legno laccato bianco come le porte divisorie, la porta della cucina ha la parte superiore in vetro stampato.

La cucina è illuminata da due finestre, ha il pavimento in lastre di marmo "rosso Verona" cm 30x60 e rivestimento sulla parete nord e parte di quella ad est in piastrelle di maiolica cm 20x20 fino all'altezza di cm 240, soffitto con travi in legno a vista.

Il ripostiglio non ha finestre.

Salendo la scala si accede al **secondo piano** (ultimo piano) dove si sviluppa la **zona notte** che si compone di un **disimpegno, due camere, un guardaroba e due bagni**. Tutti i locali hanno i soffitti in pendenza.

La **camera matrimoniale** è illuminata da **due finestre**.

Attiguo alla **camera matrimoniale** si trova il **bagno padronale**, con vasca, doccia, mobile con doppi lavelli, water e bidet. E' illuminato e arieggiato da due finestre ricavate nel distacco tra le due coperture. Un grande specchio riveste la parete sopra il mobile bagno, in questa parete è inserita una porta per accedere ad un vano ripostiglio ricavato nel sottotetto dotato di piccola finestra a nord e non computabile ai fini del valore commerciale dell'immobile in considerazione della sua limitata altezza.

Il **rivestimento e il pavimento** sono in marmo "**rosa del Portogallo**", le parti non rivestite sono rifinite a **marmorino**.

Il **guardaroba e la seconda camera** sono illuminati ciascuno da **una finestra**. Le due porte di accesso a questi due locali, sul lato verso la scala e il disimpegno della zona notte, sono state realizzate "a specchio", attualmente ossidato.

Le camere e il guardaroba hanno le pareti rivestite.

Il **secondo bagno del reparto notte** attiguo alla seconda camera è organizzato con un **piccolo vano lavanderia**. Il **bagno** è fornito di doccia, water, bidet, mobile bagno con lavello inserito; ha il **pavimento e rivestimento** in marmo (**rosa del Portogallo**) e il resto delle pareti rifinite a marmorino. La lavanderia è rivestita in piastrelle di gres quadrate. I **due locali** hanno una **finestra**, verso est, ciascuno.

Tutta la **zona giorno e la zona notte**, ad esclusione dei bagni, della cucina e della scala e parte del disimpegno notte, sono **pavimentate** con **specchiature** in **parquet di legno rovere a spina di pesce delimitate da una fascia perimetrale costituita da listelli dello stesso legno e una ricorrenza in legno Panga-Panga**.

Le **porte interne** sono, quasi tutte, in legno massello **di noce con specchiatura e stipiti in legno sagomati e decorati con velatura**. Le porte dei locali accessori e della zona cucina sono laccate bianche. Gli **scuri esterni** delle finestre rivolte ad ovest sono in **legno a scandola laccati e verniciati**. Le **aperture a sud, est e nord** hanno **tende oscuranti esterne**.

Le pareti interne, quando non rivestite, sono rifinite con rasatura e tinteggiatura a velatura. I radiatori sono in ghisa mascherati da copriradiatori in legno laccato.

Al **locale garage** si accede dalla corte condominiale ad ovest tramite un portone basculante in legno; comunica anche con l'attiguo sottoportico

27/35

condominiale tramite una porta in legno. E' illuminato da due finestre con infissi in legno e vetrocamera ricavate sulla parete ad est.
Ha un'altezza pari a H= 2,84, larghezza 3,92 e lunghezza 5,78. E' pavimentato con piastrelle in gres (cm 20x20). Le pareti laterali sono in parte rivestite per una altezza pari a H=1,20 con piastrelle in gres cm 20x20.
Il garage è attrezzato con lavello e bollitore.

Le finiture dell'immobile presentano:

- rivestimento delle pareti esterne è in parte con intonaco di tipo civile e in parte con finitura a marmorino;
- intonaci interni con finitura a rasatura e tinteggiatura a velatura; in alcune parti con finitura a civile;
- pavimenti della zona giorno e notte (ad esclusione dei bagni, della cucina e della scala interna) con specchiature in parquet di legno rovere a spina di pesce delimitate da una fascia perimetrale costituita da listelli dello stesso legno e una ricorrenza in legno Panga-Panga;
- pavimenti dei bagni in lastre di marmo (arabescato verde, rosa del Portogallo);
- rivestimento dei bagni, fino all'altezza di m 1,20 in lastre di marmo come il pavimento;
- scala interna con pedate e alzate rivestita in moquette verde, battiscopa in legno, parapetto costituito da colonnine in legno sagomate;
- pavimento della cucina in lastre di marmo rosso Verona cm 30x60 e rivestimento in piastrelle di maiolica cm 20x20 fino all'altezza di cm 240 di alcune pareti;
- rivestimento di tratti di parete con boiserie in legno o legno laccato bianco; coprithermosifoni in legno laccato; rivestimento pareti delle camere, del guardaroba, dello studio e del corridoio;
- rivestimento locale lavanderia e stanza termica piastrelle in gres;
- pavimento del garage piano terra e parziale rivestimento delle pareti in piastrelle di gres 20x20 cm;
- porte interne in parte in legno massello di noce con specchiatura e stipiti in legno sagomati e decorati con velatura e in parte in legno laccato;
- portoncino di ingresso blindato in legno nel disimpegno comune, portoncino in ~~legno massello di noce nell'entrata;~~
- porta in ferro e vetro nello studio; porte a specchio nel reparto notte;
- infissi esterni in legno con vetrocamera;
- scuri esterni in legno a scandola laccati e verniciati sulle aperture ad ovest;
- tende esterne oscuranti sulle aperture ad est, sud e nord;
- portone in legno basculante nel locale garage;
- impianto elettrico sottotraccia;
- citofono;
- impianto idrico e sanitario;
- bollitore in garage;
- impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa e caldaia a gas metano;
- impianto di condizionamento con canalizzazione interna opportunamente mascherata e griglie a parete, split interno e motocondensante esterno;
- impianto antintrusione con chiavetta;
- Caminetto in marmo a parete.

La qualità architettonica e i materiali di finitura dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia è sicuramente più che buono.

Per quanto riguarda invece lo stato manutentivo dell'immobile e degli impianti è scadente.

Va evidenziato che all'atto dei sopralluoghi l'immobile risultava arredato e occupato da suppellettili, abbigliamento e rifiuti, tanto da rendere difficoltose le visite. E' necessaria una pulizia generale.

Viene allegata documentazione fotografica (*sub 5*).

3.2.5 – CONFINI

Il bene pignorato LOTTO 2 consiste in un appartamento al primo e secondo piano e un garage al piano terra, separato dall'appartamento.

L'appartamento confina:

- con gli appartamenti mn. 158 sub 9, 13, 11, con vano scale sub 18, 16, 24, con terrazzino sub 25, prospetto su scoperto per quattro lati (est, ovest, nord, sud);

Il garage confina:

- con area scoperta condominiale mn. 158 sub 1, con portico condominiale mn. 158 sub. 19, con acqua pubblica, con mn. 158 sub 17, 22.

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.

Si precisa che le unità immobiliari in oggetto hanno diritto per la quota di spettanza per ripartizione millesimale alle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ed in particolare:

- m.n. 158 sub 1 - via G. da Coderta n. 41 P.T. – b.c.n.c. area scoperta comune ai sub 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14;
- m.n. 158 sub 15 - via G. da Coderta n. 41 P.T. b.c.n.c. – corridoio comune ai sub 4, 5, 9, 10, 13;
- m.n. 158 sub 16 - via G. da Coderta n. 41 P.1. b.c.n.c. – corridoio comune ai sub 9, 10;
- m.n. 158 sub 18 - via G. da Coderta n. 41 P.1. b.c.n.c. – vano scala comune ai sub 9, 10, 13;

- m.n. 158 sub. 19 - via G. da Coderta n. 41 P.T. b.c.n.c. – portico comune ai sub 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 21, 22, 23, 24, 25.

5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Dalla **verifica delle planimetrie catastali** risulta che esse **corrispondono** allo stato dei luoghi.

Si rileva che l'intestazione catastale non è stata aggiornata a seguito della morte del sig. [REDACTED] avvenuta in data 07/07/2005; dovrà essere pertanto presentata la voltura catastale per la riunione di usufrutto con la conseguente intestazione degli immobili alla sig.ra [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Si rileva altresì che l'attribuzione dei beni comuni non censibili riportata nell'elenco subalterni agli atti del catasto fabbricati non corrisponde con quanto riportato nell'attribuzione delle parti comuni di cui all'atto del Notaio Di Francia rep. n. 204.729 del 26/07/89

Si dovrà pertanto procedere alla volturazione catastale e alla rettifica delle attribuzioni delle parti comuni riportate attualmente nell'elenco subalterni. Per la volturazione catastale e la rettifica dell'attribuzione si stima un costo complessivo di € 250,00 compresi i diritti catastali.

6. UTILIZZAZIONE PREVISTA

L'immobile, secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Treviso, fino all'approvazione del P.I. essendo in regime di salvaguardia, ricade:

- secondo il PRG
 - è ricompreso in zona A – sottozona A.1;
 - è ricompreso in ambito di bene paesaggistico ai sensi del Decreto Lgs. Del 22/01/04 n. 42, Parte Terza;
- secondo il P.I. (Piano degli interventi di adeguamento al PAT) adottato dal C.C. con Delibera n. 12 del 14/03/2018:
 - ricade in Zona Omogenea A - normata dall'art. 44 delle NTO sottozona A.1/3 Città murata di più antica formazione normata dall'art. 45 delle NTO;
 - è classificato come "Edifici manufatti e areedi valore artistico, storico e ambientale, ville venete " edifici/unità edilizie con grado di protezione 3 ; vincolo paesaggistico art. 136 D. Lgs. 42/2004.

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto LOTTO 2 è legittimato dai seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di TREVISO:

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 34977 di prot. e n. 31/27-84 Spec. in data 20/06/1985 per " RISTRUTTURAZIONE "**
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 2224 di prot. e n. 44/3-87 Spec. in data 16/06/1987**
- **Agibilità rilasciato in data 21/07/1987 protocollo n. 23406/87 e n. 138/87 per n. 5 alloggi e tre uffici**

Per l'immobile è stato redatto il certificato di collaudo statico registrato al Genio Civile di Treviso in data 07/96/87 n. 423/1745.

Successivamente non risultano presentate per l'immobile in oggetto ulteriori pratiche edilizie
(sub 6)

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

In sede di sopralluogo non sono state rilevate **difformità** rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia presentata per l'immobile in oggetto () .

9. FORMAZIONE LOTTI

L'alloggio e il relativo locale garage potrebbero essere ceduti singolarmente, essendo fisicamente distinti e indipendenti.
Si ritiene però che per ragioni commerciali le due unità formino un unico lotto di vendita.

10. STATO DI OCCUPAZIONE

Nei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto C.T.U. alla presenza del rag. Andrea Granello delegato del custode del bene pignorato, è stato riscontrato che l'immobile **risultava libero**.

11. VINCOLI O SERVITU'

Esiste una Servitù richiamata nell'atto in data 8 febbraio 1989 al n. 200784 di repertorio Notaio Luigi di Francia registrato a Treviso in data 23 febbraio 1989 al n. 1194-V e trascritto a Treviso in data 17 marzo 1989 ai n.ri 6551/4770.

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;
- valutato l'onere derivante dall'irregolarità catastale;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dai vigenti strumenti urbanistici;
- 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;
- ritenuto utile valutare separatamente il locale garage;

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, **individua in €/mq. 3.100,00 il valore unitario dell'abitazione e in €/mq. 2.900,00 il valore unitario del locale garage.**

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

abitazione:

Piano primo e secondo abitazione ed accessori	mq.	213,75	x 1	= mq.	213,75
Corridoio comune (sub 15) Superficie determinata dalle Tabelle millesimali	mq.	7,65	x 0,35	= mq.	2,68
Corridoio comune (sub 16) Superficie determinata dalle Tabelle millesimali	mq.	6,25	x 0,35	= mq.	2,19
Atrio e vano scala comune (sub 18) Superficie determinata dalle Tabelle millesimali	mq.	8,59	x 0,35	= mq.	3,01

32/35

Sottoportico comune (sub 19)
Superficie determinata dalle
Tabelle millesimali

mq. 6,32 x 0,35 = mq. 2,21

- Superficie totale mq. 223,84

Valore di stima dell'abitazione:
mq. 223,84 x €/mq. 3.100,00 =

€ 693.904,00

locale garage:

- Piano terra
garage

mq. 27,52 x 1 = mq. 27,52

Valore di stima del locale garage:

mq. 27,27 x €/mq. 2900,00 =

€ 79.083,00

TOTALE VALORE DI STIMA € 772.987,00

Alla data della redazione della presente perizia di stima risulta una posizione debitoria complessiva di € 3.849,21 nei confronti del condominio per la gestione corrente.

Portando in detrazione i costi di:

- € 250,00 per aggiornamento catastale;

- € 3.849,21 per spese condominiali;

per un totale di € 4.099,21

il sottoscritto esperto stimatore stima in € 768.887,79 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia e il valore di vendita forzata in € 730.400,00 (euro settecentotrentamilaquattrocento/00).

Treviso li 21/06/2018

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore

RIEPILOGO STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N° 1

~~il sottoscritto perito stima in € 281.635,61 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia in Comune di Treviso Sez. E, Fg. 5, mapp. 158, sub. 13, 24, 25 e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 267.500,00 (euro duecentosesantasettemilacinquecento/00)~~

LOTTO N° 2

il sottoscritto perito stima in € 768.887,79 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia in Comune di Treviso Sez. E, Fg. 5 mapp. 158 sub 7, 10 e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 730.400,00 (euro settecentotrentamilaquattrocento/00)

Lotto	VALORE DI MERCATO	PREZZO BASE D'ASTA
LOTTO 1	€ 281.635,61	€ 267.500,00
LOTTO 2	€ 768.887,79	€ 730.400,00
TOTALE	€ 1.050.523,40	€ 997.900,00

Treviso li 21/06/2018

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore

ALLEGATI - LOTTO 1

- Sub. 1 PROVVEDIMENTO DI NOMINA E VERBALE GIURAMENTO
- Sub. 2 ISPEZIONE IPOTECARIA
- Sub. 3 VISURE CATASTALI
- Sub. 4 ATTO DI PROVENIENZA E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- Sub. 5 VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Sub. 6 ATTI AMMINISTRATIVI
- Sub. 7 OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI PERIZIA
- Sub. 8 SCHEDE SINTETICHE PER ORDINANZA DI VENDITA

ALLEGATI - LOTTO 2

- Sub. 1 PROVVEDIMENTO DI NOMINA E VERBALE GIURAMENTO
- Sub. 2 ISPEZIONE IPOTECARIA
- Sub. 3 VISURE CATASTALI
- Sub. 4 ATTO DI PROVENIENZA E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- Sub. 5 VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Sub. 6 ATTI AMMINISTRATIVI
- Sub. 7 SCHEDE SINTETICHE PER ORDINANZA DI VENDITA

Agencia del territorio
CAIASIO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso

Insediamento procedibile n. TV0180533 del 20/05/2009
 Planimetria di n. r. n. 10 Comune di Treviso
 Via Galperrino Da Codercia

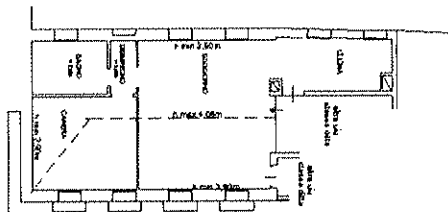
Civ. 41

Identificativa Catastale:
 Sezione: E
 Foglio: 5
 Particella: 158
 Subalterno: 13

Compilata da:
 Variatola Francesca
 Istituto all'Albo:
 Geometri
 Prov. Treviso

N. 3120

Scala n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO
 Nr. 158

Ultima planimetria in atti

Data: 02/02/2018 - n. TI59264 - Richiedente: PNDDRD51R20A471A

Modello: scheda - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1985, N. 311)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO

Via G. DA CODELLA

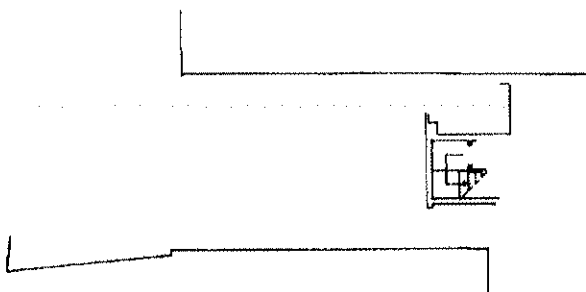
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

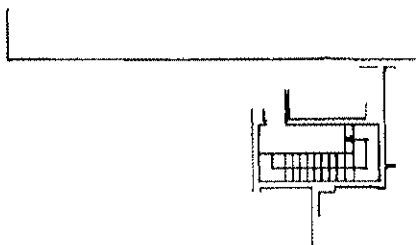
TREVISO

Scheda N. 24

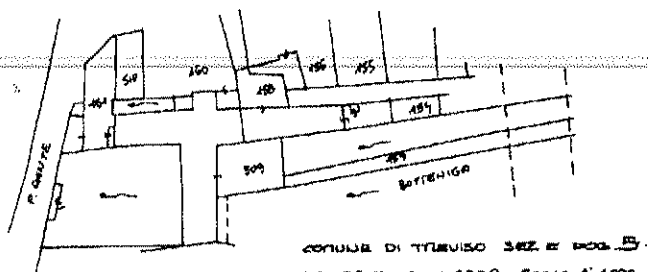
MAPP. N. 158 sub 24



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



CONUDA DI TREVISO SEZ. E POG. B
ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

Compilata da

GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

BRUNO BASSO

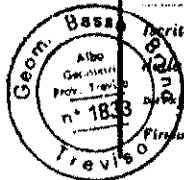
Inscritto all'Albo dei

GEOMETRI

della Provincia di

TREVISO

18 GIU. 1987





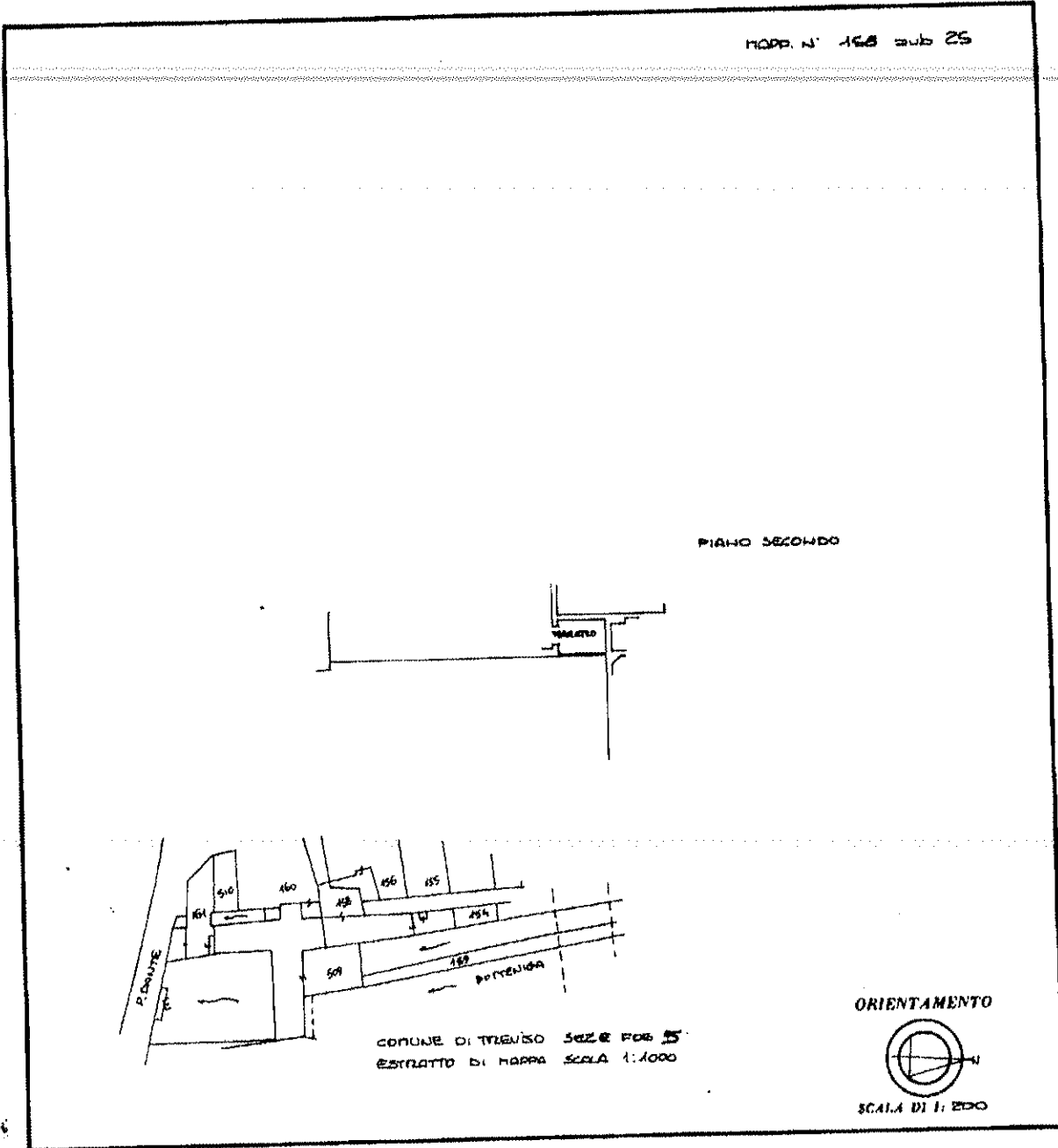
MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGE 12 APRILE 1979, N. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO Via G. DA COBERTA
Data [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N. 25



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	



Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
BRUNO BASSO
Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di TREVISO
DATA 18 GIU. 1987
Firma: [Signature]



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

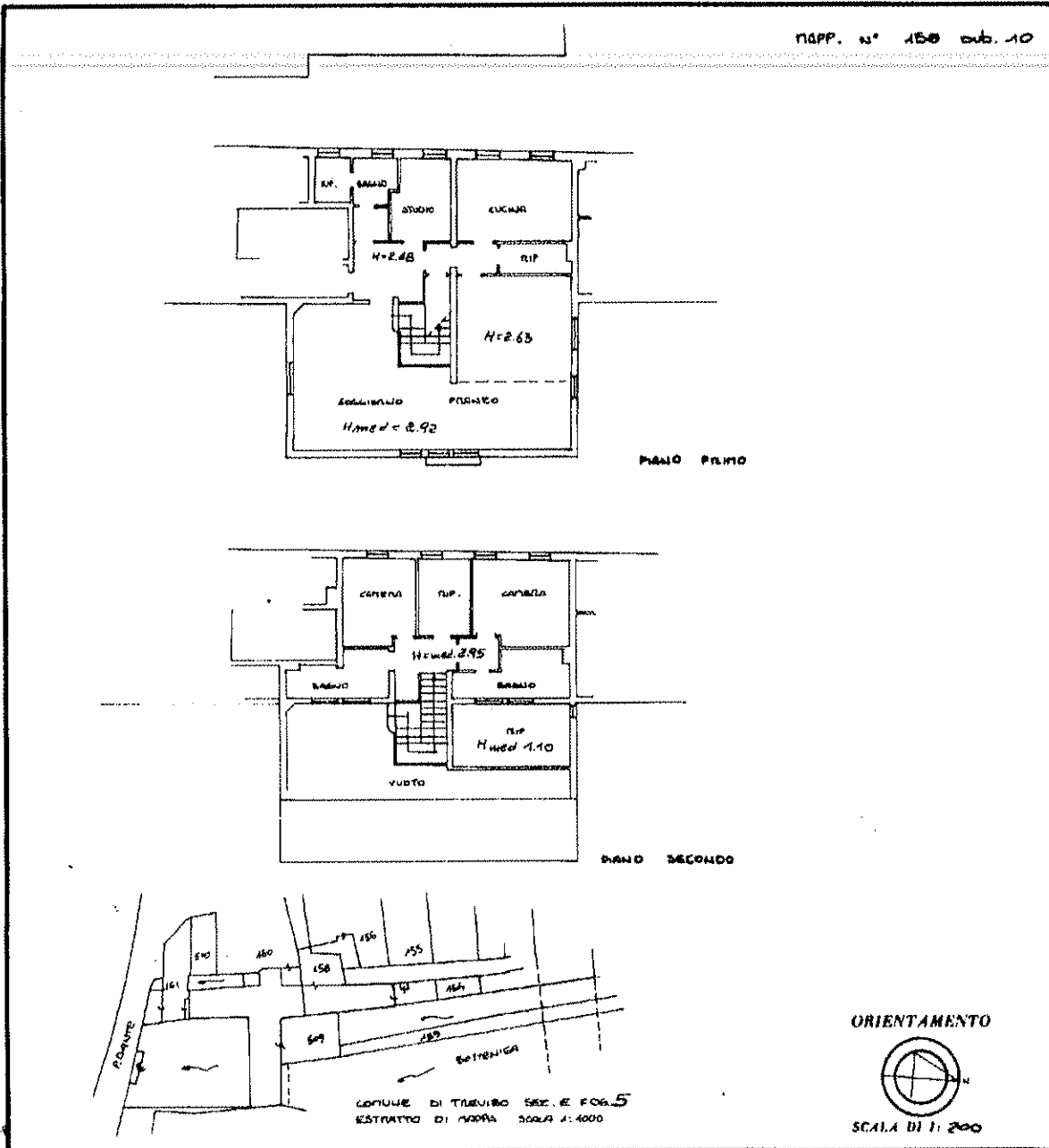
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1971, N. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO Via S. DA CORDENTIS

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N. 10



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____

PROT. N.° _____

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
BRUNO BASSO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO

DATA 18 GIU. 1987

Firma: [Signature]



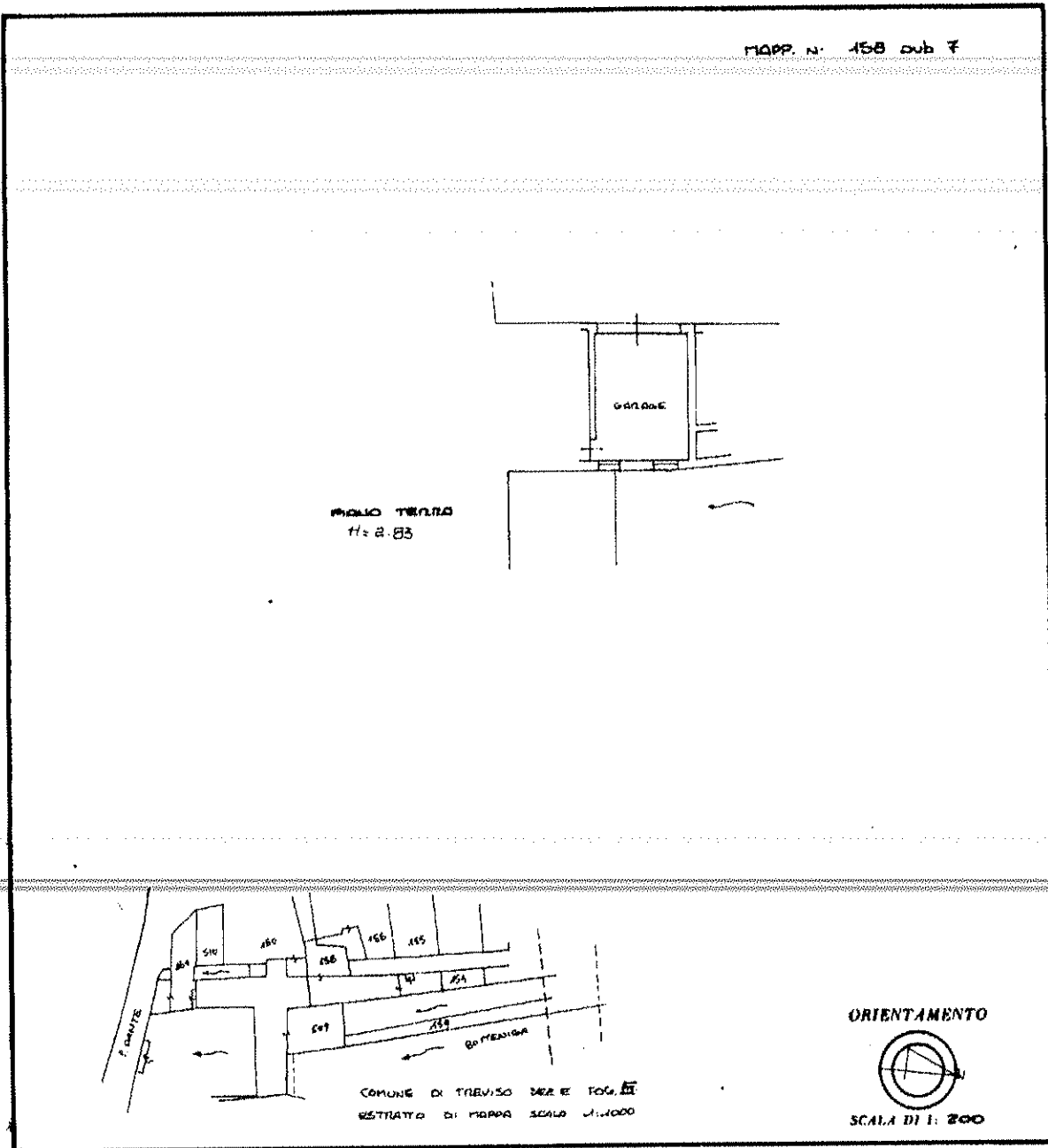


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

(R. DECRETO-BOE 12 APRILE 1979, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO Via G. DA CADORTA
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N. 7



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.°

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
BRUNO BASSO
descritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO
n.° 1833
18 GIU. 1987

