

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO


Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 85/2013

Giudice: dott.ssa Alessandra Burra

Esperto estimatore: dott. arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

causa promossa da: 



RELAZIONE DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto estimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare in data 03/10/2016 (allegato 1) ed ha prestato il giuramento di rito il giorno 22/11/2016 presso il Tribunale di Treviso (allegato 2) ed interverrà, qualora necessario, all'udienza del giorno 03/05/2017 ore 10,00 (ex art. 569 c.p.c.) per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita (allegato n. 2).

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

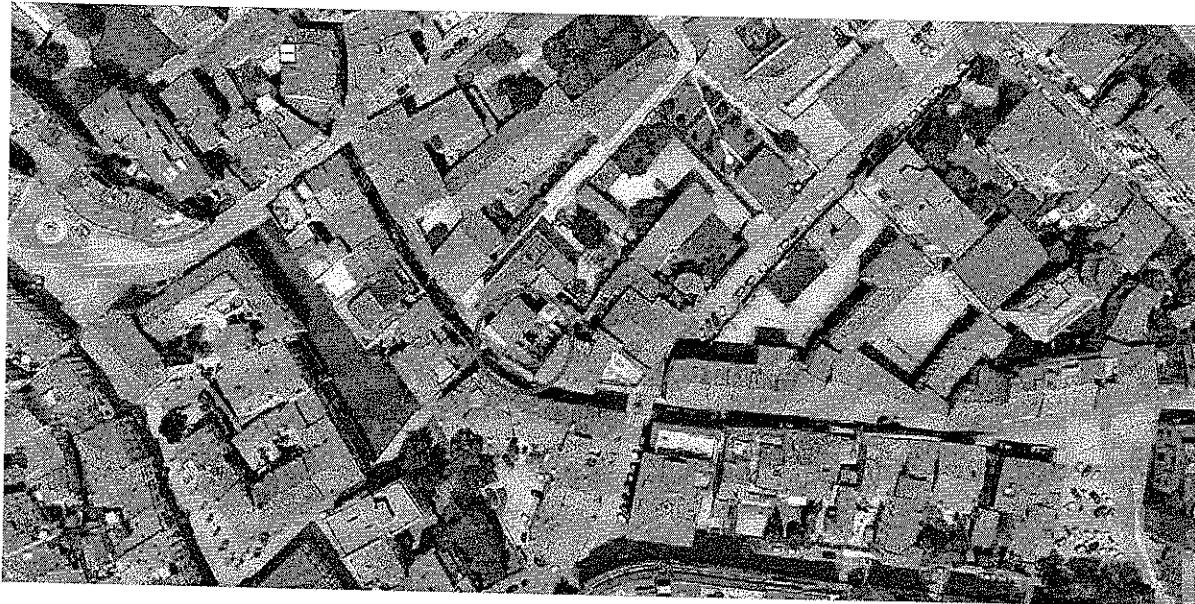
- **completezza dei documenti;**
- **operazioni peritali e descrizione dell'immobile;**
- **descrizione catastale e provenienza del bene;**



- **confini;**
- **formalità pregiudizievoli;**
- **autorizzazioni comunali a costruire e regolarità di quanto edificato;**
- **conduzione del bene;**
- **divisibilità;**
- **stima;**
- **comunicazione alle parti.**

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

La documentazione del fascicolo di causa è risultato sufficiente e conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c..



Fotopiano

OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento si sono svolte regolarmente in data 27/01/2017, alla presenza del sottoscritto tecnico estimatore, del dott. Fabio Dal Negro, funzionario dell'I.V.G. custode dell'immobile e dell'arch. Giorgio Nadali, progettista delle opere di ristrutturazione dell'immobile oggetto di pignoramento, come risulta dal relativo verbale (allegato n. 6).



Trattasi di un fabbricato ubicato in Comune di Treviso, via Carlo Alberto ai civici n. 17, 19, 21 a destinazione commerciale e residenziale.

L'edificio fa parte di un gruppo di quattro lotti, tutti dotati di portico lato strada, situati all'altezza del bivio con via Commenda.

L'edificio, di impianto medioevale, è presente nella tessitura urbana della città di Treviso, come riportato già nel catasto napoleonico del 1811 ed è stato dichiarato, con vincolo emesso dalla Soprintendenza per i BB.AA., di interesse architettonico ai sensi D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (ex Legge 109/39).

Allo stato attuale il fabbricato si presenta in forte stato di abbandono, parzialmente crollato e pericolante. In particolare la porzione a nord non ha più il solaio di copertura.

L'unica traccia edilizia è costituita dal muro perimetrale dell'edificio primitivo.

Solo in prospetto lungo via Carlo Alberto è stato messo in sicurezza.

La superficie complessiva lorda dell'immobile, ricavabile dal progetto di ristrutturazione presentato in Comune di Treviso nell'anno 2010 viene calcolata come segue:

<i>PIANO TERRA (esclusi spazi scoperti e portico pubblico)</i>	<i>mq</i>	<i>286,32</i>
<i>PIANO PRIMO</i>	<i>mq</i>	<i>328,08</i>
<i>PIANO SECONDO</i>	<i>mq</i>	<i>245,49</i>
<i>PIANO SOTTOTETTO</i>	<i>mq</i>	<i><u>133,43</u></i>
<i>Complessivamente</i>	<i>mq</i>	<i>993,32</i>

DESCRIZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile, di cui alla presente perizia è pervenuto all'esecutato in forza ad atto di compravendita del 7 febbraio 2008 del notaio Gianluca Forte di Treviso, Rep. 189646, Racc. 8305, registrato a Treviso in data 14/02/2008 al N. 3294 serie IT.

L'immobile, al nuovo catasto fabbricati attualmente è così identificato (allegato 5):
Comune di Treviso, Sez. E, Foglio 3

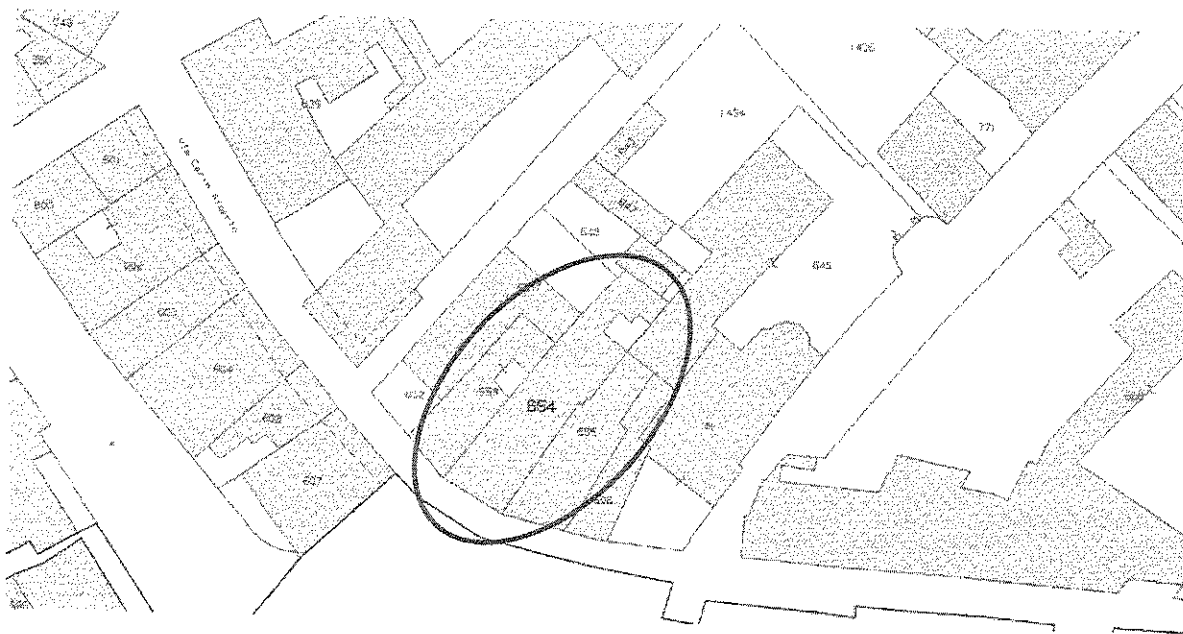
1. Part. 654 – sub. 7 - cat. Area urbana, consistenza 20 mq;
2. Part. 654 – sub. 8 - cat. C/1, cl. 6, consistenza 40 mq, sup. catastale 44 mq, Rendita Euro 367,62, via Carlo Alberto n. 17 Piano T;
3. Part. 654 – sub. 9 - cat. C/1, cl. 6, consistenza 56 mq, sup. catastale 62 mq, Rendita Euro 514,80, via Carlo Alberto n. 21 Piano T;
4. Part. 654 – sub. 10 - cat. C/3, cl. 7, consistenza 193 mq, sup. catastale 233 mq, Rendita



- Euro 1.116,34, via Carlo Alberto n. 19 Piano T;
5. Part. 654 – sub. 11 - cat. A/2, cl. 2, consistenza 7 vani, sup. catastale 165 mq, Rendita Euro 542,28, via Carlo Alberto n. 19 Piano 1;
 6. Part. 654 – sub. 12 - cat. A/2, cl. 2, consistenza 3 vani, Rendita Euro 232,41, via Carlo Alberto n. 19 Piano 1;
 7. Part. 654 – sub. 13 - cat. A/2, cl. 2, consistenza 8 vani, sup. catastale 158 mq, Rendita Euro 619,75, via Carlo Alberto n. 19 Piano 2;
 8. Part. 654 – sub. 14 - cat. A/2, cl. 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 69 mq, Rendita Euro 387,34, via Carlo Alberto n. 19 Piano 1-2.

CONFINI

L'intero fabbricato oggetto di perizia confina, da ovest in senso orario, con i mapp.li 653, 651, 648, 645, 655 e con via Carlo Alberto.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 05/03/2013 (data di trascrizione del pignoramento immobiliare) e come risulta dal certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatto dal Notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni (MI) in data 08/04/2013 (già in atti), l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:



- ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Treviso in data 16/05/2008 ai nn. 18984/4196 a favore di [REDACTED] per la somma complessiva di € 5.120.000 (Capitale € 2.560.000) in dipendenza di concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Gianluca Forte di Treviso, Rep. 190174/8652 in data 28/04/2008.
- trascrizione di pignoramento immobiliare in data 05/03/2013 ai nn. 7418/4659, derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Treviso in data 29/01/2013 rep. 42/2013 a favore della [REDACTED]

AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO

In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto architetto al Comune di Treviso ed alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal tecnico del settore edilizia è emerso quanto segue.

Dal punto di vista urbanistico il terreno sul quale sorge il fabbricato, così come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica (allegato 9) risulta così classificato:

- Fg. 28, Mapp. 654, Zona omogenea "A" – sottozona "A.1" disciplinata dagli artt. 26 e 27 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- Fg. 28, Mapp. 654-PARTE, l'edificio risulta ricompreso negli "Edifici, manufatti ed aree di valore artistico, storico e ambientale – Grado di protezione 2" disciplinati dall'art. 20, punti dal n. 1 a al n. 5 e n. 7 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- Fg. 28, Mapp. 654, il terreno risulta ricompreso nelle "Zone di tutela dei corsi d'acqua di origine risorgiva" - 100 mt. disciplinate dall'art. 23, punti dal n. 1 a al n. 6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- Fg. 28, Mapp. 654, l'area risulta sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2001 n. 42.

L'edificio è stato è stato oggetto di presentazione di progetti di ristrutturazione generale, ad oggi tutti decaduti, come di seguito elencati:

- Permesso di costruire Spec. N. 536/05/AE del 07/03/2006;
- D.I.A Spec. N. 502/10/AE del 02/04/2010 e successiva variante Spec. N. 1640/10/AE del 16/08/2010.

A seguito della presentazione delle sopra riportate D.I.A. le uniche lavorazioni eseguite sono state



quelle di approntamento del cantiere, disinfestazioni, opere di demolizione interna, asporto di materiali vari, scavi per sottofondazioni. I lavori di ristrutturazione veri e propri non sono mai iniziati.

Durante il sopralluogo effettuato, il sottoscritto estimatore ha riscontrato che a causa dello stato di abbandono dell'edificio, gli eventi meteorologici, hanno provocato ingenti danni al complesso immobiliare, mettendo a repentaglio la sicurezza anche degli edifici contigui.

Risultano pertanto necessarie delle opere di messa in sicurezza del sito.

CONDUZIONE DEL BENE

Dal sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali del 27/01/2017 l'immobile pignorato risulta non solo disabitato, ma in completo stato di abbandono.

DIVISIBILITA'

Allo stato attuale, l'immobile non è divisibile.

STIMA

Nella redazione della stima il sottoscritto estimatore ha tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali: la localizzazione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, il livello di urbanizzazione della zona, la tipologia edilizia, la conformazione e dimensione, l'esposizione, l'età e lo stato di conservazione.

L'approccio metodologico scelto per stabilire il valore commerciale dell'intero compendio immobiliare è quello sintetico-comparativo, che scaturisce dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette) attraverso le quali sono stati rilevati valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale.

Nel caso di specie, stante le caratteristiche del fabbricato, da indagini di mercato, si è rilevato che il valore di immobili di caratteristiche simili, in ottime condizioni, alienati nella stessa zona, facendo una media tra residenziali, direzionali e commerciali, si attesta su circa 3.100,00 €/mq, valutato in base alla potenziale capacità edificatoria riferita all'ultimo progetto di ristrutturazione presentato in Comune di Treviso (allegato 7) e verificata tramite C.D.U. (allegato 9).

A tale valore vanno detratti i costi per la realizzazione dell'intervento di restauro/ristrutturazione che vengono quantificati in 1.600,00 €/mq, in considerazione dei



seguenti elementi:

- il sito in cui si erige il fabbricato è chiuso sul prospetto principale (l'accesso libero è sul lato opposto di proprietà privata di terzi) e l'approntamento e la gestione del cantiere risultano particolarmente difficoltosi;
- è necessario procedere con l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione della gru (in posizione sopraelevata rispetto alla sede stradale) e per la definizione di un'area di stoccaggio del materiale per il tempo stimato di almeno 24 mesi, compreso oneri di stipula delle relative polizze fidejussorie;
- bisogna provvedere ad un'adeguata protezione del manto stradale da eventuali danni;
- risulta necessario sottoporre lo schema di cantiere all'Amministrazione Comunale, concordando le eventuali deviazioni del traffico stradale ed adeguandosi alle prescrizioni che saranno impartite al fine di garantire sia la sicurezza pubblica, sia quella degli operai.

Per quanto sopra **si stima un valore dell'immobile di:** $3.100 \text{ €/mq} - 1.600 \text{ €/mq} = 1.500 \text{ €/mq}$
 $\times 993,32 \text{ mq} = \text{€ } 1.489.980,00$.

A tale importo vanno imputati, inoltre:

- gli oneri per la messa in sicurezza dell'edificio esistente, in completo stato di degrado, al fine di scongiurare l'incolumità pubblica e la sicurezza degli edifici confinanti, nonché di salvaguardare la facciata storica prospiciente via Carlo Alberto, quantificati in una percentuale del 10% del valore stimato e cioè $\text{€ } 1.489.980,00 \times 10\% = \text{€ } 148.998,00$;
- le spese tecniche per la progettazione, la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza e quant'altro necessario all'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità, calcolato nella percentuale del 10% del valore stimato e cioè $\text{€ } 1.489.980,00 \times 10\% = \text{€ } 148.998,00$.

Quindi sopra **il sottoscritto tecnico estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali in:**

$\text{€ } 1.489.980,00 - \text{€ } 148.998,00 - \text{€ } 148.998,00 = \text{€ } 1.191.984,00$ arrotondati ad **€ 1.191.900,00 (diconsi Euro unmilione centonovantunmilanovecento/00).**

La presente perizia è composta da n. 8 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Il C.T.U. ha trasmesso alle parti (allegato 11) la presente perizia composta da n. 8 pagine



(1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati:

- [redacted] a mezzo posta elettronica certificata per il creditore [redacted] in data 03/04/2017;
- alla società esecutata, a mezzo posta raccomandata AR presso la residenza del legale rappresentante [redacted]
- al dott. Fabio Dal Negro, funzionario di I.V.G. custode del compendio immobiliare, a mezzo posta elettronica certificata in data 03/04/2017;

onorandoli di fargli pervenire eventuali note di osservazione al proprio elaborato entro il giorno 18/04/2017.

ALLEGATI:

1. Verbale di nomina del C.T.U. del 03/10/2016
2. Verbale di giuramento del 22/11/2016 e quesito
3. Atto di Pignoramento
4. Atto di Compravendita (copia) - Notaio Gianluca Forte
5. Documenti Catastali: Visure per immobile, Estratto di Mappa, Planimetrie
6. Verbale delle operazioni peritali del 27/01/2017
7. Documentazione Edilizia
8. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi
9. Certificato di destinazione urbanistica ed estratto N.T.A. del P.R.G.
10. Visura camerale dell'esecutato
11. Attestazione invio della Consulenza alle Parti
12. Scheda sintetica per la vendita

Montebelluna, 03/04/2017

L'esperto estimatore
arch. Ursula Ferrari



MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. 8N (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

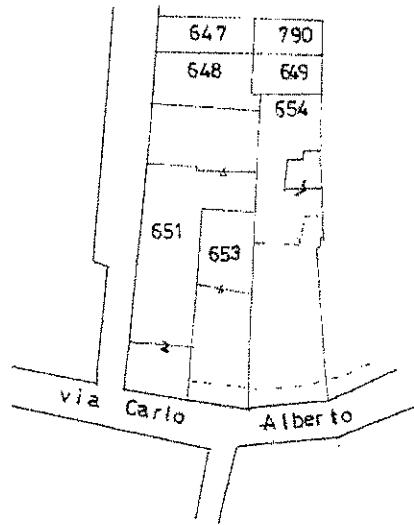
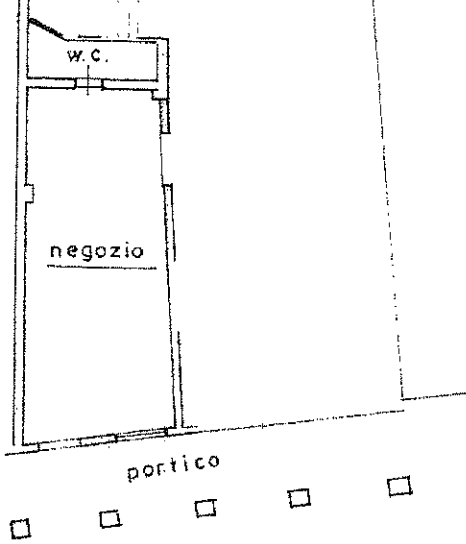
LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di TREVISO via Carlo Alberto civ. 17

PIANO TERRA

scheda n° ②

altra
unita
stessa
ditta



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra

DELLA MORA Luciano

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/10/1991 - Data: 15/12/2016 - n. T54348 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 654 sub. 0

data 21. 10. 91

Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2016 - Comune di **TREVISO (L407)** - < Sez. Urb.: E - Foglio: 3 - Particella: 654 - Subalterno: 8 >
Firmato DA [redacted] AR [redacted] UR [redacted] ES [redacted] DI [redacted] AF [redacted] AN [redacted] CO [redacted] SP [redacted] A [redacted] NG [redacted] CA [redacted] 3 [redacted] Serial#: d37043bf827c83a2515b992c7e1e5ca

MODULARIO
F. rig. rend. 400



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

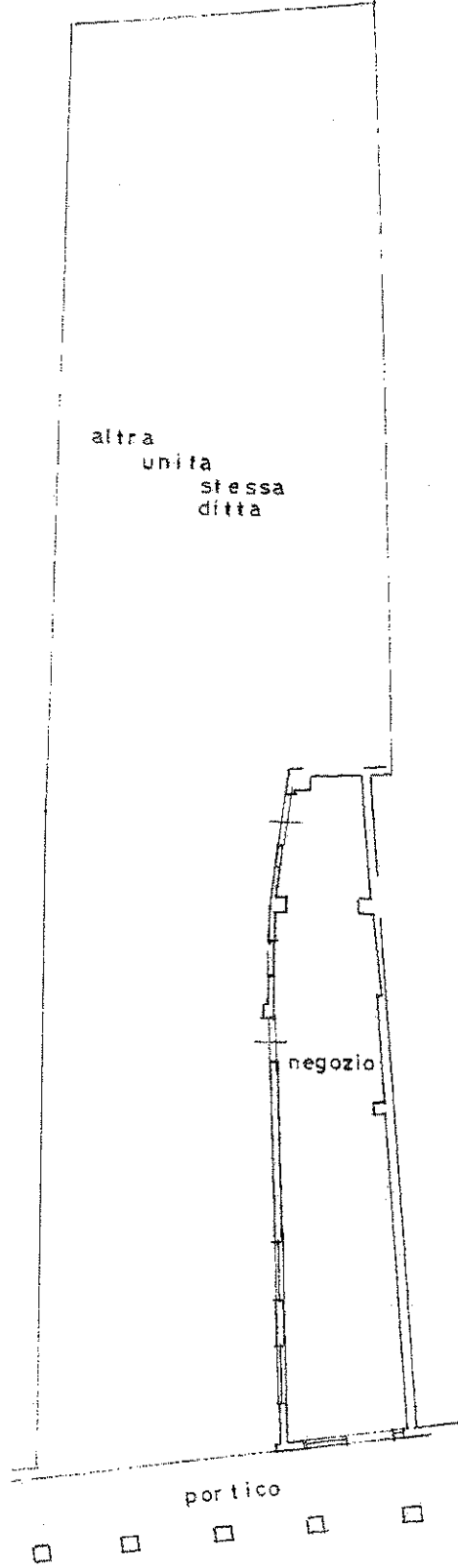
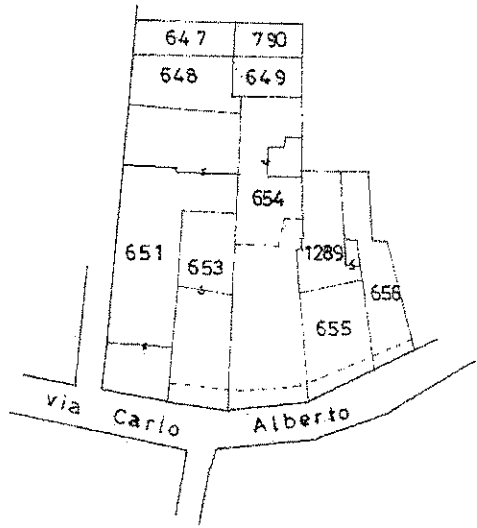
MOD. AN (CEU)

LIRE
400

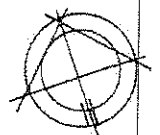
Planimetria di u.i.u. in Comune di TREVISO via Carlo Alberto civ. 21

scheda n° **3**

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2016 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez. Urb.: E - Foglio: 3 - Particella: 654 - Subalterno: 9 >
Firmato Da: ALBERTO DA ARUPIANO Sp. A. NG CA 3 Serial#: 437043b1627c83a2515b992c7d1e5ca

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atto

Compilata dal Geometra
DELLA MORA Luciano
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 24/10/1991 - Data: 15/12/2016 - n. T54350 - Richiedente
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 654 sub. 21 data 21.10.91 Firma [Signature]



MOD. AN (CEUI)
LIRE
400

19

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SOTTILE

PIANO SOTTILE

PIANO SOTTILE

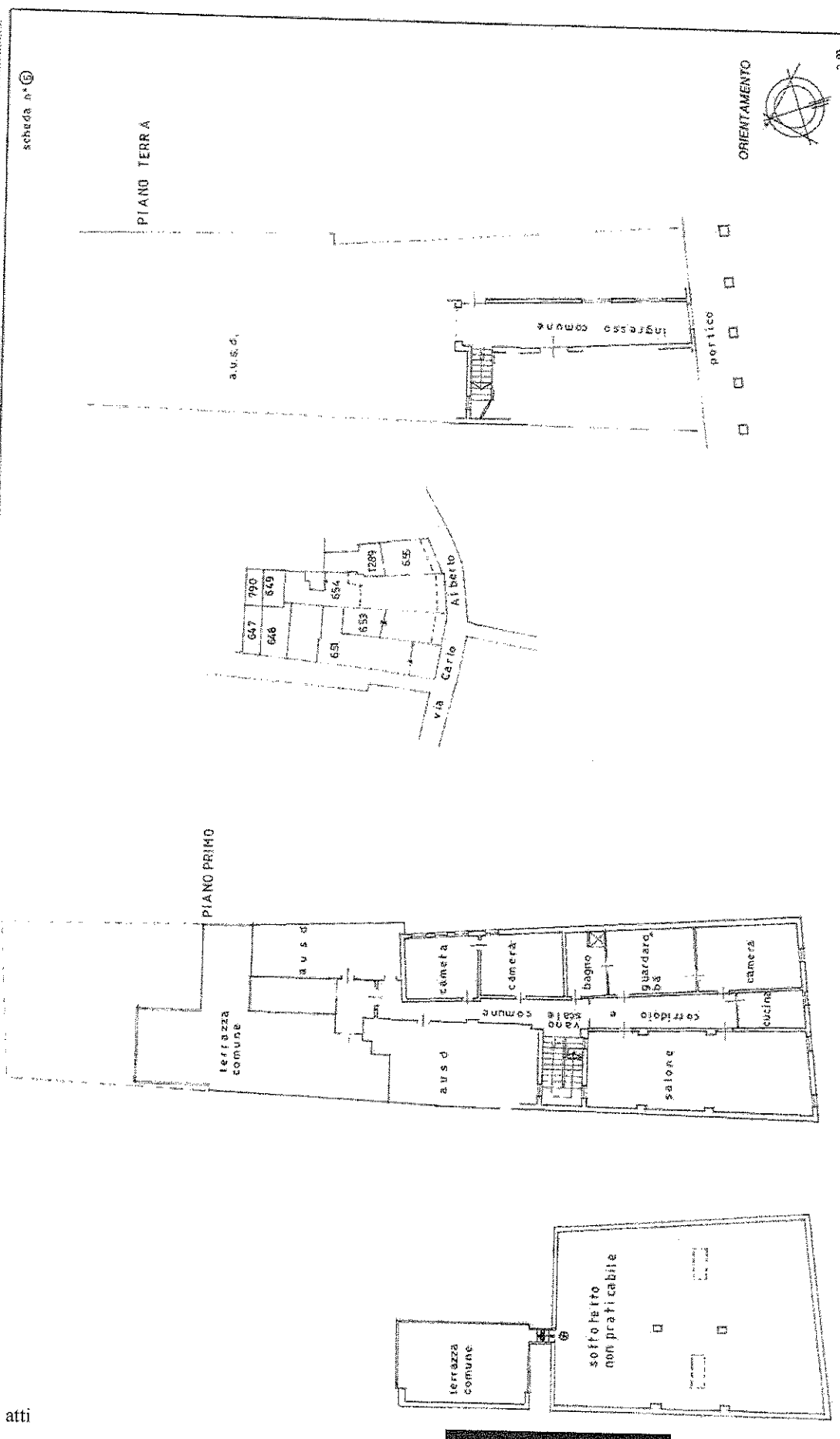
PIANO SOTTILE

PIANO SOTTILE

PIANO SOTTILE

PIANO SOTTILE

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 852)
Planimetria di a.u. in Comune di **TREVISO** via **Carlo Alberto** scheda n° **15**



SCALA DI 1:200
RISERVATO ALL'UFFICIO

Decorazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata da
UELLA MOR A LUCIANO
Iscritto al n. 341
Geometri
Trevi

Decorazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata da
UELLA MOR A LUCIANO
Iscritto al n. 341
Geometri
Trevi

Decorazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata da
UELLA MOR A LUCIANO
Iscritto al n. 341
Geometri
Trevi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2016 - Comune di **TREVISO (1407)** - Sez. Urb. E - Foglio: 3 - Particella: 654 - Subalterno: 11
Firmato da **FABRIZIO CARLUCCI** - Alfabeta - S.p.A. - NG CA 3 Serial#: d37043b827c83a2515b992c7d1e5ca

MODULARIO
F. rig. rend. 496



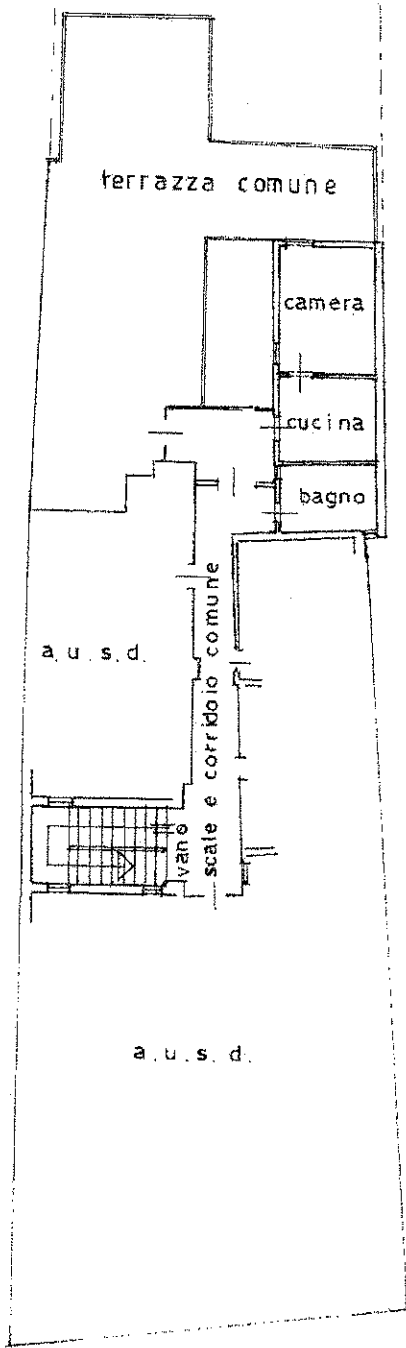
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

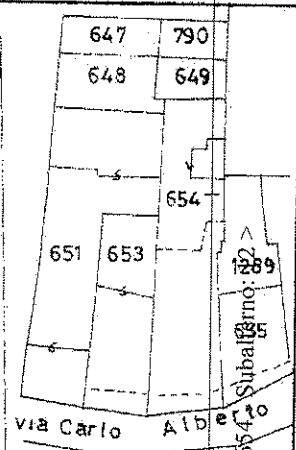
LIRE
400

Planimetria di u.u. in Comune di TREVISO via Carlo Alberto civ. 19

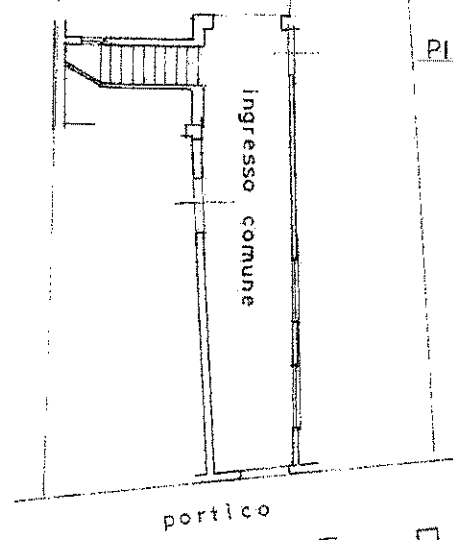
PIANO PRIMO



scheda n. 6

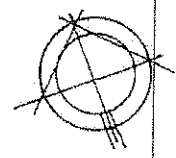


a u s d



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2016 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez. Urb.: E - Foglio: 3 - Particella: 6540
Inquadratura: [REDACTED]
Foglio: 3 - Particella: 6540
Suballoggio: 122
via Carlo Alberto

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal Geometra DELLA MORA Luciano
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 24/10/1991 - Data: 15/12/2016 - n. T54356 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)
n. 654 sub 122
data 21-10-91 Firma [Signature]

Firmato Da [Signature]

MOD. AN (CEU)

LIRE
400

civ. n. 19

scheda n. 7

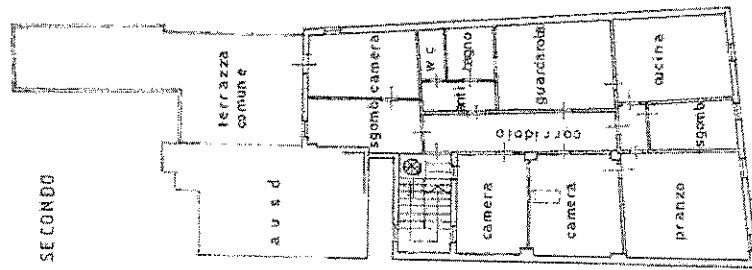
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1938, n. 852)



Planimetria di fabbr. in Comune di TREVISIO via Carlo Alberto

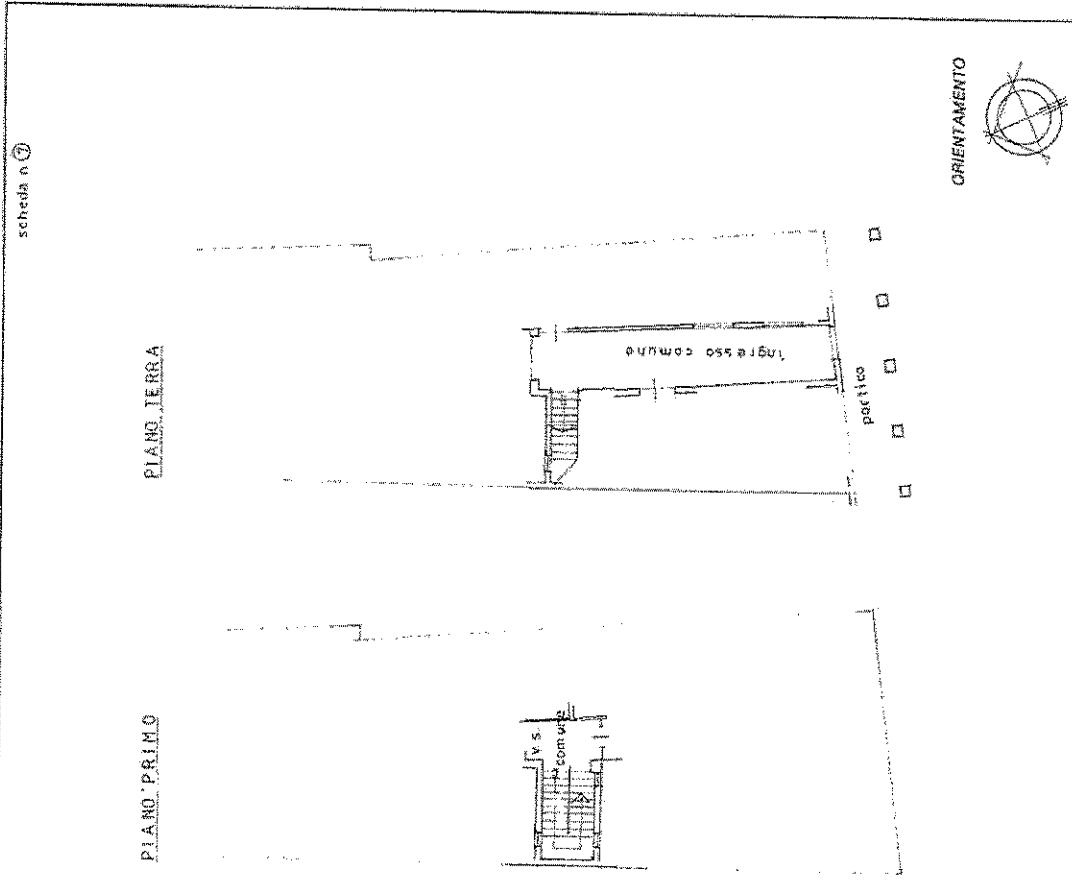
MODULARIO
/ fog. n. 48

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RESERVAIO ALL'UFFICIO

<input type="checkbox"/> Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Dichiarazione di variazione	Copiata dal Geometra DELLA MONTANARI iscritto all'Albo de... Treviso
Adempimenti catastali n. 652/4 sub. 1/2 del 24-10-91	Firma [Signature]

Ultima planimetria in atti

MOD. L. 10/10/1989 n. 146



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD L. 13-4-1989, n. 652)

Planimetria di u.i.v. in Comune di **TREVISO** via **Carlo Alberto**

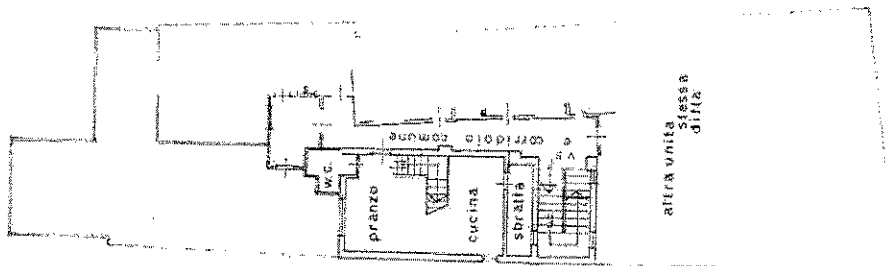
MOD. AN (CEU)

LIRE
400

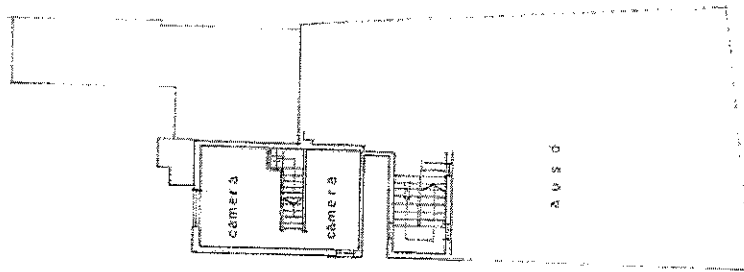
19
DIV.

scheda n. 3

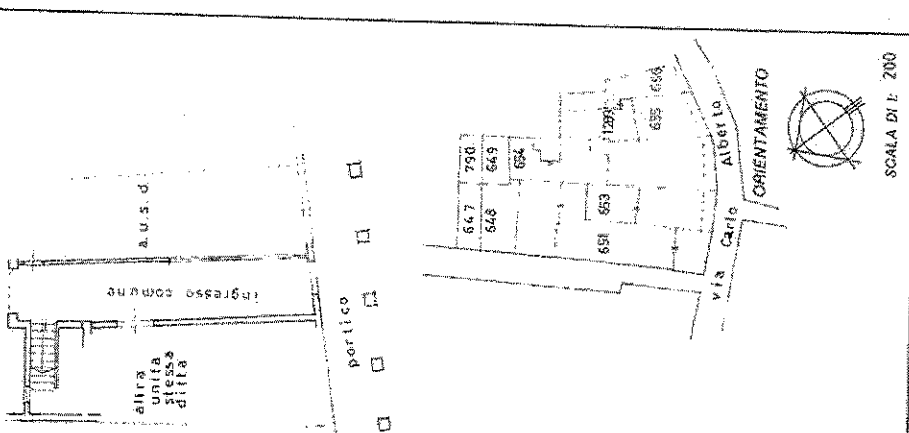
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERRA



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C. Compilata dal **GEOMETRA**

Denuncia di variazione **DELLA MORA LUCCATO**

Identificativi catastali

F. 28 n. K sub. 11 neu. 01/21/30/1991

Isolato abitato di **Geometri**

n. 654/K sub. 11 neu. 01/21/30/1991

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2016 - Comune di **TREVISO (1407)** - Sez. Urb. E - Foglio: 3 - Particella: 654/1 Subalterno: 14 >

Firmato DA: **FARFARUGLI** @ **ALABRUSO** DB - **ASUPARCO**: 81P2/ NG CA 3 Serial#: d37043bf827c83a2515b992c7d1e5ca