PANDOLFO POSSAMAI
associati
architettura ingegneria

architetto Edoardo Pandolfo
ingegnere Maria Possamai

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 442/2015

Giudice Esecutore: Dott. Marco Saran

promossa da
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.
ora **doBank S.p.A.**
con sede in Verona, piazzetta Monte n. 1

contro
ESECUTATO

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

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

Sommario

1. INCARICO 3

2. VERIFICHE DOCUMENTALI 3
2.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 4
2.1.1 – TRASCRIZIONI A FAVORE 4
2.1.2 – TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE 4
2.1.3 – ISCRIZIONI IPOTECARIE 4
2.2 – VERIFICHE CATASTALI 5
2.3 – VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO 5

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 6
3.1 – SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI 6
3.2 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 7
3.2.1 – IL CONTESTO 7
3.2.2 – ACCESSIBILITA' 7
3.2.3 – DESCRIZIONE DEL FABBRICATO 7
3.2.4 – CONFINI 10

4. CONFORMITA' DEI DATI 10

5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI 11

6. UTILIZZAZIONE PREVISTA 12

7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA' ART. 17 L. 47/85) 12

8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 173 BIS PUNTO 7) 13

9. FORMAZIONE LOTTI 13

10. STATO DI OCCUPAZIONE 13

11. VINCOLI O SERVITU' 13

12. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 14

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 18/10/2018 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 (*sub. 1*).

In data 16/01/2019 veniva inoltrata al Comune di Treviso domanda di accesso atti e successivamente, in data 14/02/2019, si è proceduto al sopralluogo presso gli immobili esecutati.

La procedura esecutiva è stata promossa da: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A., ora doBank S.P.A., con sede in Verona Piazzetta Monte n. 1 contro
l'ESECUTATO e colpisce i beni per la quota di piena proprietà 1/1 dell'ESECUTATO.

La sottoscritta ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- **Agenzia del Territorio di Treviso**, per le visure catastali, estratti mappa e planimetrie catastali (accesso telematico);
- **Ufficio tecnico del Comune di Treviso** dove è stata presentata la richiesta di accesso agli atti al fine di ottenere copia delle pratiche edilizie;
- **Agenzia del Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare** per la verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (accesso telematico).

2. VERIFICHE DOCUMENTALI

2.1 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione in atti, messa a disposizione dalla cancelleria si rileva la presenza della "Relazione Notarile ex art. 567 C.P.C." redatto dal notaio Carlo Pennazzi Catalani di Velletri attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data dell'8 ottobre 2015 relativamente all'ESECUTATO.

La sottoscritta ha provveduto ad una ispezione ipotecaria di aggiornamento sino alla data del 06/04/2019 che si allega (*sub. 3)* dalla quale, oltre a quanto riportato nella relazione notarile predisposta (*sub. 2)*, risulta l'annotazione all'iscrizione in data 13/10/11 sottoriportata

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

2.1.1 - TRASCRIZIONI A FAVORE

- Trascrizione in data 27 dicembre 2007 ai n.ri 34087 reg. part. e 61474 reg. gen. relativa all'atto di compravendita in data 18 dicembre 2007 rep. n. 149600/10308 Notaio Adriana Schioppa di Roma a favore dell'**ESECUTATO per la piena proprietà,** relativamente agli immobili siti in Comune di Treviso e censiti al Catasto Fabbricati, Sez. H, Fg. 1 m.n. 140 sub 2, sub. 3 e sub 5.

2.1.2 - TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- Trascrizione in data 23 settembre 2015 ai n.ri 19044/26886 di ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dal Tribunale di Treviso rep. n. 6943/2015 del 24/07/2015 a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A. con sede a Verona cod. fisc. 00390840239 contro l'ESECUTATO gravante, per la piena proprietà, sui beni in oggetto siti in Comune di Treviso e censiti al Catasto Fabbricati, Sez. H, Fg. 1 m.n. 140 sub 2, sub. 3 e sub 5;

2.1.3 - ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Iscrizione in data 27 dicembre 2007 ai n.ri 16957/61475 relativa all'**IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo a rogito notaio Adriana Schioppa di Roma in data 18 dicembre 2007 rep. n. 149601/10309 a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.c.a.r.l. con sede in Milano, c.f. 00715120150, a carico dell'ESECUTATO, debitore non datore: [redacted] gravante sui beni in oggetto siti in Comune di Treviso e censiti al Catasto Fabbricati, Sez. H, Fg. 1 m.n. 140 sub 2, sub. 3 e sub 5;

- Iscrizione in data 13 ottobre 2011 n.ro 7220/34743 relativa all'**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO,** atto del Tribunale di Cuneo rep. n. 1139/2011 del 03/05/2011 a favore di B@nca 24-7 Spa con sede in Bergamo contro l'ESECUTATO gravante, per la piena proprietà, sui beni in oggetto siti in Comune di Treviso e censiti al Catasto Fabbricati, Sez. H, Fg. 1 m.n. 140 sub 2, sub. 3 e sub 5. In data 16/03/2016 è stata inserita l'annotazione n.ro 1178/7979 – CESSIONE DELL'IPOTECA.

- Iscrizione in data 12 luglio 2013 n.ro 2967/21957 relativa all'**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO,** atto del Tribunale di Roma rep. n. 19733 del 12/10/2011 a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma, cod. fisc. 00348170101 contro l'ESECUTATO gravante, per la piena proprietà, sui beni in oggetto siti in Comune di Treviso e censiti al Catasto Fabbricati, Sez. H, Fg. 1 m.n. 140 sub 2, sub. 3 e sub 5;

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

2.2- VERIFICHE CATASTALI

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Si tratta di un **fabbricato da cielo a terra** con area scoperta di pertinenza che si sviluppa su tre piani fuori terra sito in Comune di Treviso (TV), via S. Zeno nn. 5 e 7, costituito da **n. 3 appartamenti** così individuati:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI TREVISO

Sezione H, foglio 1,
particella: 140

- **sub 2,** Cat. A/4, cl. 3, vani 5, Superficie catastale mq. 80, Rendita Catastale euro 216,91, via S. Zeno n. 5, piano T -1,

- **sub 3,** Cat. A/4, cl. 3, vani 6,5, Superficie catastale mq. 108, Rendita Catastale euro 281,99, via S. Zeno n. 7, piano T -1,

- **sub 5,** Cat. A/4, cl. 4, vani 3,5, Superficie catastale mq. 111, Rendita Catastale euro 177,14, via S. Zeno , piano T -1,

Le unità immobiliari censite alla Sez. H, Fg. 1, mapp. n. 140 sub 2, 3, 5 risultano catastalmente intestate a:
- **ESECUTATO**, proprietario per l'intero

Nota: *si evidenzia un errore nell'indicazione dei piani su cui si sviluppa il sub 3 in quanto esso si sviluppa su piano T e 2° e non T e 1° come si rileva dalla visura catastale*

2.3- VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO

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

- **ESECUTATO**, proprietario per l'intero dei beni in oggetto siti in Comune di Treviso e censiti al Catasto Fabbricati, Sez. H, Fg. 1 m.n. 140 sub 2, sub. 3 e sub 5.

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

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano pervenute all'ESECUTATO in virtù dell'atto di compravendita del notaio Adriana Schioppa di Roma in data 18 dicembre 2007 repertorio n. 149600/10308, trascritto in data 27 dicembre 2007 ai nn. 34087/61474;

La ditta venditrice era:

- [redacted] propr. per 2/3;
- [redacted] propr. per 1/3,

le quali erano divenute proprietarie per le rispettive quote a seguito della morte del sig. [redacted] ed ivi deceduto in data 27/08/1996, giusta denuncia di successione registrata in data 27/02/1997 al n. 31, vol. 817, trascritta in data 13/01/2000 ai nn. 890/1114 e nota di rettifica trascritta in data 23/10/2007 ai nn. 27336/50007, giusta denuncia di successione integrativa registrata in data 03/01/2001 al n. 75 vol. 893 e trascritta in data 10/09/2002 ai nn. 27777/38653 (successione regolata da testamento olografo pubblicato con atto del Notaio Maria Ciarbonetti di Treviso del 10/09/1996 rep. n. 44128 registrato in data 12/09/1996 al n. 3463 AP); nonché giusta denuncia di successione registrata in data 02/04/2003 al n. 20 vol. 936 e trascritta in data 17/10/2003 ai nn. 29521/43996 (successione regolata da testamento olografo pubblicato con atto del Notaio Maria Ciarbonetti di Treviso del 10/09/1996 rep. n. 44128 registrato in data 12/09/1996 al n. 3463 AP);

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 - SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI

In data **14 febbraio 2019** alle ore **9,30** alla presenza del **dott. MARCO FILIPPI**, nominato custode giudiziale del bene pignorato in sostituzione dell'ESECUTATO, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato.
Il custode giudiziario, dopo le necessarie verifiche, ha provveduto ad effettuare un accesso forzoso agli alloggi, con successiva apposizione di catenacci e lucchetti sulle porte, portoni e cancelli per bloccare l'accesso all'immobile da parte di terzi le cui chiavi sono in possesso del custode giudiziario.
Si allega il Verbale di sopralluogo (sub 6).

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

3.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.2.1 – IL CONTESTO

Il lotto sul quale insiste il fabbricato, costituito dalle tre unità abitative pignorate, è ubicato a sud del centro di Treviso, nel quartiere di San Zeno, nella prima zona urbana esterna alle mura storiche.

Il contesto è caratterizzato da una urbanizzazione diffusa e tipologicamente eterogenea, contraddistinta da condomini di altezza 3/4 piani e case/ville con giardino.

Il grande sviluppo edilizio si è realizzato nel secondo dopoguerra del secolo scorso, condizionato ed orientato dal Terraglio, antico ed importante asse viario di collegamento della città di Treviso con Venezia.

Il fabbricato risulta ubicato in una favorevole posizione del territorio comunale, prossimo al Terraglio, vicino alla stazione ferroviaria, con possibilità di usufruire dei servizi presenti a Treviso, quali: teatro, uffici, scuole, autobus, luoghi di culto, servizi commerciali, ospedale.

3.2.2 – ACCESSIBILITA'

L'**accessibilità sia carrabile che pedonale** al fabbricato avviene direttamente dalla **viabilità di tipo comunale** rappresentata da **via San Zeno.**

Il fabbricato è ubicato in prossimità all'incrocio di via San Zeno con il Terraglio dal quale lo divide solo una stazione di servizio. Tramite il Terraglio, è possibile raggiunge facilmente la viabilità sovracomunale .

Dista dal centro storico di Treviso circa 900 metri.

3.2.3 – DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da un edificio che risulta completato nel 1890 che si sviluppa su tre piani fuori terra e comprende tre unità immobiliari ad uso residenziale, delle quali due si sviluppano al piano terra e al piano primo ed una al piano terra e al piano secondo. L'edificio insiste su un lotto di circa mq. 300 con un'area di pertinenza esclusiva che si sviluppa nei suoi lati Est, Sud e Ovest mentre il fronte Nord è attestato sul marciapiede di via S. Zeno.

Il lotto è delimitato da recinzione costituita da una zoccolatura in calcestruzzo con sovrastante rete metallica. Nel lato Nord, attestato sul marciapiede di via S. Zeno, sono situati, ad Est e ad Ovest dell'edificio, due cancelli carrai e pedonali che danno accesso all'area di pertinenza esclusiva.

Alle unità immobiliari individuate dai sub 2 e 5 si accede, tramite un ingresso comune, direttamente dal marciapiede stradale mentre all'unità immobiliare individuata dal n. 3 si accede dall'area di pertinenza ad Ovest.

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

L'area di pertinenza è in stato di abbandono ed in essa sono cresciuti in modo spontaneo arbusti e alberature. Nella sua estremità Sud-Est insiste una baracca in lamiera adibita, un tempo, a deposito la cui costruzione, in assenza di autorizzazioni edilizie, non è databile. Tale edificio non è urbanisticamente sanabile e ne viene prevista la demolizione

L'impianto planimetrico dell'edificio è rettangolare con tetto a padiglione; il collegamento tra i piani è dato da una doppia rampa di scale poste nel lato Ovest dell'edificio, di cui una collega i locali al piano terra con quelli al piano primo (sub 2 e sub 5) e l'altra collega il piano terra con i locali al piano secondo (sub 3).
Le facciate sono intonacate e hanno finestre con cornice ad intonaco in rilievo e davanzali in pietra sporgente; le finestre del secondo piano hanno dimensioni ridotte in altezza.
La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura in mattoni pieni; i solai intermedi e la copertura hanno struttura lignea.

L'edificio versa in stato di abbandono da diversi anni ed il suo stato manutentivo è mediocre.
Nel corso del sopralluogo non è stato possibile aprire gli scuri ai piani superiori per illuminare i locali in quanto sono stati tutti bloccati con tavole di legno oppure con legacci in ferro per cui non è stato possibile visionare nel dettaglio i particolari; altra difficoltà riscontrata nel corso del sopralluogo è stata quella legata alla presenza di grandi quantità di rifiuti.
L'edificio presenta degli elementi di pregio risalenti all'epoca della sua costruzione quali la pavimentazione in terrazzo alla veneziana al piano primo, la scala in marmo con ringhiera in ferro battuto tra il piano terra e il piano primo delle unità immobiliari individuate come sub 2 e sub 5.
Si rileva che nel corso degli anni i locali di queste due unità immobiliari non sono state oggetto di interventi di miglioria, vedasi la mancanza di idonei servizi igienici e la mancanza dell'impianto di riscaldamento.
L'unità immobiliare sub 3, che ha accesso autonomo e si sviluppa al piano secondo, è invece stata oggetto, in epoca imprecisata, di interventi di miglioria che hanno portato alla realizzazione di un bagno dotato di tutti i sanitari, alla realizzazione dell'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e alla sostituzione di tutte le porte interne realizzate in legno laccato che ancora oggi sono in buono stato di conservazione.
Da quanto è stato possibile rilevare, risulta che la struttura lignea di copertura sia in buono stato di conservazione mentre si rilevano fessurazioni nelle pareti e distacchi di intonaci dalla cornice del tetto.

Il necessario intervento di recupero da realizzare nel fabbricato dovrà interessare tutto il fabbricato e riguardare il consolidamento delle strutture

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

verticali ed orizzontali e della copertura, l'adeguamento alla normativa vigente per quanto riguarda le norme igienico-sanitarie, l'impiantistica e la limitazione del consumo energetico, e la realizzazione di tutte le opere di finitura, dalle pavimentazioni ai rivestimenti e ai serramenti.
Per effetto della necessaria unitarietà dell'intervento di recupero, nella presente relazione il fabbricato, anche se attualmente diviso in più unità immobiliari, viene considerato come un unico lotto.

Distribuzione interna
- piano terra (sub 2 e sub 5)
Dalla porta attestata sul marciapiede di via S. Zeno si accede al corridoio comune, che si trova a cm 15 sotto il piano stradale, sul quale si affacciano, una a Ovest e l'altra ad Est, le cucine rispettivamente del sub 2 e del sub 5 e dal quale si accede al locale di sgombero di pertinenza del sub 5, al servizio igienico posto nel sottoscala e comune alle due unità immobiliari e al vano scale di collegamento con il piano primo dove sono situate le camere delle stesse due unità immobiliari.
Entrambe le cucine hanno una finestra che dà sulla strada e una finestra ed una porta che danno sull'area di pertinenza del fabbricato. Le pavimentazioni sono in piastrelle, le finestre sono in legno con vetro semplice e gli scuri sono in legno; lo stato di manutenzione è pessimo, si rilevano grandi macchie di umidità nelle pareti con distacco delle pitture, alcuni dei serramenti sono rotti e altri sono stati divelti.
Il locale di sgombero ha il pavimento in cemento ed è dotato di due finestre e un portone che si apre sull'area di pertinenza a Sud; nel suddetto locale è stato ricavato, in assenza di titolo abilitativo, un precario servizio igienico con pareti in legno.
Il servizio igienico comune realizzato nel sottoscala contiene il solo w.c. mentre la vaschetta dell'acqua dello sciacquone è nel pianerottolo della scala

- piano primo (sub 2 e sub 5)
Al piano primo si accede tramite la scala citata al punto precedente che ha gradini in marmo e ringhiera in ferro battuto che arriva in un corridoio comune sul quale si aprono 5 camere e un ripostiglio, di cui le due camere ad Ovest, il ripostiglio e la camera a Sud-Est fanno parte dell'unità immobiliare sub 2 mentre le altre due camere ad Est fanno parte dell'unità immobiliare sub 5.
La pavimentazione dell'intero piano è con terrazzo alla veneziana ancora ben conservato, i locali sono tutti intonacati e tinteggiati, le finestre sono in legno con vetro semplice e gli scuri sono in legno; le porte dei vari locali sono in legno.
Lo stato di manutenzione è pessimo e in alcune camere è evidente l'uso quale ricovero di fortuna; alcune finestre sono rotte e altre sono state rimosse.

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

-piano terra (sub 3)
L'unità immobiliare individuata dal sub 3 ha l'accesso indipendente dalla corte comune. Al piano terra sono situati il disimpegno di ingresso ed un locale di sgombero avente pavimentazione in gres e dotato di due finestre; è evidente l'umidità ascendente nella parte inferiore delle pareti.
La scala di accesso al piano secondo è in pietra con parapetto metallico per la prima rampa mentre per le rampe successive è in legno con parapetto in legno.

- piano secondo (sub 3)
Dal disimpegno di arrivo al piano secondo, posto in posizione centrale dell'unità immobiliare, si ha accesso al soggiorno, alla cucina, a tre camere, un ripostiglio ed un bagno. Il soggiorno, le camere, il ripostiglio e il disimpegno hanno pavimentazione in parquet di legno e pareti rivestite con carta da parati con geometrie e tonalità di colore diversi. Il bagno ha il pavimento in legno, è rivestito con piastrelle in gres ed è dotato di vasca, lavabo, w.c. e bidet. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, non più funzionante, con radiatori in ghisa e caldaia a gas installata nel bagno. Le porte sono il legno laccato con specchiatura, le finestre sono in legno con vetro semplice.
Nella cucina è presente una botola dalla quale si accede agli impianti tecnologici per il riscaldamento posizionati sulla struttura lignea di copertura.
Nei soffitti sono evidenti i segni di distacco delle pitture e i rigonfiamenti dell'intonaco dovuti alle infiltrazioni d'acqua dal tetto.
Lo stato manutentivo di questa unità immobiliare è mediocre

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

3.2.4 – CONFINI
Il compendio immobiliare oggetto di perizia consiste in un fabbricato comprendente tre unità immobiliari ad uso residenziale ed un'area scoperta di pertinenza esclusiva.
Il compendio confina:
a Nord con il marciapiede di via San Zeno, ad Est con l'area di una stazione di servizio, a Sud con l'area di pertinenza di fabbricato insistente sul mappale n. 1779 e ad Ovest con la rampa di accesso al condominio insistente sul mapp. n. 1732.

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.

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

L'atto di pignoramento riporta che sono colpite da pignoramento le unità immobiliari in Comune di Treviso censite alla Sez. H, Fg. 1, mapp. n. 140 sub 2, 3, 5. Le planimetrie catastali relative alle suddette unità immobiliari riportano come utilità alle suddette unità anche una corte ed un cortile di uso comune che si estendono senza indicazioni di limiti a Sud delle unità immobiliari oggetto di perizia. Tale rappresentazione planimetrica, in atti dal 30/12/1939, era giustificata dal fatto che l'immobile, ora oggetto di perizia, sorgeva, unitamente ad altri fabbricati su una vasta area di proprietà della medesima ditta per cui le aree esterne erano indistintamente comuni a più immobili della stessa ditta. Lo stato attuale individua, delimitata da stabile recinzione, un'area di pertinenza, di ridotte dimensioni, esclusiva dell'immobile insistente sul mapp. 140 per cui è solo quest'area, comune alle 3 unità immobiliari che è da ritenersi colpita dal pignoramento.

5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Dalla verifica effettuata, risulta che le planimetrie catastali riportano ciascuna la rappresentazione di una corte (sub 2 e sub 3) o di un cortile (sub 5) di uso comune. Questa rappresentazione, come già esposto al precedente punto 4., non è corretta in quanto alle unità immobiliari in oggetto compete in quota indivisa l'area compresa all'interno della recinzione che delimita l'area di pertinenza del fabbricato.
La planimetria del sub 3 è inoltre difforme dallo stato attuale per una diversa distribuzione degli spazi interni che ha portato all'eliminazione della sbratta con ampliamento del soggiorno e all'ampliamento del bagno a seguito della fusione della preesistente latrina con un disimpegno.
La rappresentazione del sub 5 è ripartita in due distinte planimetrie e non rispecchia la variazione d'ufficio con la quale il locale indicato come magazzino al piano terra è stato declassato a sgombero e unito con il resto dell'unità immobiliare che è stata poi classata con l'identificativo sub 5. In questa stessa unità non è infine rappresentato il locale destinato a servizio igienico realizzato all'interno del locale sgombero.
Risulta infine che la rappresentazione in mappa del mappale n. 140 non risponde allo stato dei luoghi in quanto fa coincidere il confine Sud del mappale con il muro Sud del fabbricato quando invece la recinzione consolidata dell'area è posta ad una distanza di cm 420 a Sud del fabbricato.
Per regolarizzare la situazione sotto l'aspetto catastale, si dovrà pertanto procedere ad una ricerca d'archivio per individuare gli atti di aggiornamento che hanno portato all'attuale situazione di mappa e quindi procedere all'eventuale rettifica dei confini del mappale.

studio associato di architettura e ingegneria Pandolfo - Possamai
31100 TREVISO via S. Andrea, 9
info@panposs.com - marla.possamai@ingpec.eu
Tel./Fax 0422 543314 - www.panposs.com
partita IVA 00809740269

Successivamente si procederà alla variazione al Catasto Fabbricati delle tre unità immobiliari e delle parti comuni, coperte e scoperte.
Per l'aggiornamento della mappa e delle planimetrie catastali si stima un costo complessivo di € 2.500,00.

6. UTILIZZAZIONE PREVISTA

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

- secondo il PRG in Z.T.O. B. 2/20, normata dall'art. 39 delle N.T.A. e ad esso è assegnato il grado di protezione n. 3: edifici di medio valore artistico, storico e ambientale; l'immobile ricade altresì in fascia di rispetto delle risorse idriche e in zona individuata come "area di notevole interesse pubblico – strada del Terraglio" sottoposta, con D.M. 24 gennaio 1967, a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04
- secondo il P.I. di adeguamento al PAT **adottato,** in Z.T.O. B. 2/20, normata dall'art. 58 delle N.T.O. e ad esso è assegnato il grado di protezione n. 3: edifici di medio valore artistico, storico e ambientale; l'immobile ricade altresì in fascia di rispetto delle risorse idriche e in zona individuata come "area di notevole interesse pubblico – strada del Terraglio" sottoposta, con D.M. 24 gennaio 1967, a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04

L'attuale utilizzazione è coerente con la destinazione urbanistica.

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

Il fabbricato risulta completato nel 1890, come rilevabile dalle mappe storiche e da una iscrizione riportata al piano terra.

Successivamente non risultano rilasciati atti autorizzativi dal Comune di Treviso.
Dall'accesso atti eseguito presso l'Ufficio tecnico del Comune di Treviso risulta rilasciata in data 30712/2008 Spec. n. 1171/08/AE l'autorizzazione edilizia per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia (modifiche interne e prospettiche). In assenza dell'inizio dei lavori, in data 16/12/11 l'esecutato ha presentato al Comune di Treviso, che ne ha preso atto, la richiesta di archiviazione della pratica edilizia. (*sub. 7)*

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

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

Il fabbricato è stato completato nel 1890 e successivamente non sono stati realizzati interventi che abbiano richiesto l'avvio di una pratica edilizia per cui non si può relazionare circa la conformità urbanistica del fabbricato.
Non esistono altresì documenti che attestino in quale periodo siano state realizzate le modeste variazioni interne che rendono difformi le planimetrie catastali dallo stato attuale per cui si può ritenere che se realizzate prima dell'apposizione del vincolo di cui al D.Lgs 42/04 esse siano sanabili con una spesa complessiva di € 1.000,00 compresa la sanzione amministrativa.
La costruzione in lamiera realizzata in aderenza al fabbricato nel suo vertice Sud-Est è da ritenersi costruita successivamente al 1939 in assenza di autorizzazione edilizia e non sanabile per cui ne dovrà essere prevista la demolizione per la cui realizzazione si stima un costo di € 1.000,00

9. FORMAZIONE LOTTI

L'immobile oggetto di stima è costituito da tre unità immobiliari ma per la sua conformazione e per la tipologia di intervento che si dovrà realizzare per il recupero dell'edificio, che dovrà essere certamente unitario, si ritiene che gli immobili oggetto di stima costituisca un unico lotto.

10. STATO DI OCCUPAZIONE

Il custode ha trasmesso al sottoscritto la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di Treviso dalla quale si evince che non vi sono contratti d'affitto/comodato in essere alla data del 18 novembre 2018 riguardanti l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Lo stato dei locali è libero, anche se nel corso del sopralluogo sono state rilevate tracce di recenti bivacchi; in alcuni locali sono presenti materassi, coperte, borse e rifiuti di vario genere di origine domestica.

11. VINCOLI O SERVITU'

Il fabbricato ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04.

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

12. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Sulla base di quanto sopra esposto:

- esaminato lo stato di fatto del bene immobile, la sua collocazione, la forma, la destinazione, la tipologia edilizia, il grado di finitura, la vetustà, lo stato di manutenzione e di conservazione;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dal vigente PRG e dal P.I. adottato e delle relative N.T.A., N.T.O.
- tenuto conto delle richieste di mercato specifiche per la zona in cui sorge e di recenti compravendite eseguite per immobili aventi simili caratteristiche, nonché dell'attuale particolare situazione di negatività del mercato immobiliare;
- tenuto conto che il fabbricato, allo stato attuale, non ha i requisiti per l'agibilità e che dovrà essere oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga l'intero fabbricato in tutte le sue componenti;

la sottoscritta, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, nonché della propria esperienza e conoscenza professionale, considerati i costi di costruzione e ricostruzione per fabbricati urbani aventi analoghe caratteristiche, interpellati vari operatori del settore e avuto informazioni circa il corrispettivo pattuito in transazioni aventi per oggetto il trasferimento di beni simili nelle vicinanze e/o in posizioni assimilabili, consultati i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2018 relativamente ad immobili di tipologia residenziale Abitazioni Civili di tipo civile siti in posizione Semicentrale del Comune di Treviso tra la zona Centrale e la tangenziale (range di oscillazione €/mq. 1500 – 1800 per lo stato conservativo normale), individua in €/mq. 600,00 il valore unitario dell'immobile oggetto di stima.
Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

- Piano terra Superficie residenziale	mq.	117,62
- Piano primo Superficie residenziale	mq.	117,62
- Piano secondo Superficie residenziale	mq.	117,62
- Area scoperta mq. 185 x 0,02 =	mq.	3,70
- Superficie totale	mq.	356,55

Valore totale di stima dell'immobile: mq. 356,55 x €/mq. 600,00 = € 213.930,00

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

Portando in detrazione i costi di:
- € 2.500,00 per la pratica aggiornamento catastale;
- € 1.000,00 per la sanatoria delle difformità edilizie;
- € 1.000,00 per la demolizione della costruzione in lamiera

per un totale di € 4.500,00;

il sottoscritto esperto stimatore stima in € 209.430,00 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia e il valore di vendita forzata in **€ 157.000,00 (euro centocinquantasettemila/00).**

Treviso li 08/04/2019

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore

ALLEGATI

Sub. 1 PROVVEDIMENTO DI NOMINA - VERBALE GIURAMENTO

Sub. 2 RELAZIONE NOTARILE

Sub. 3 ISPEZIONI IPOTECARIE

Sub. 4 VISURE CATASTALI

Sub. 5 ATTO DI PROVENIENZA

Sub. 6 VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Sub. 7 ATTI AMMINISTRATIVI

Sub. 8 SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA

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