

TRIBUNALE DI TREVISO
Procedura Esecutiva R.G.E. 178/2019
contro
ESECUTATO N° 1

UNICO LOTTO DI VENDITA

Edificio ubicato in Via Agostino Battistel n. 27 – Comune di Treviso (TV), composto da una unità residenziale a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, due posti auto ed area esterna scoperta di pertinenza, di catastali mq. 4.235,00, destinata a giardino alberato, rampe e spazi di manovra, ed ulteriore area esterna di mq. 172,00 destinata a sede stradale.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Marco SARAN
Giuramento del Perito Estimatore: 31.08.2020
Udienza di comparizione delle parti: 08.09.2021

RELAZIONE DI STIMA

Ponzano Veneto (TV), lì 10.05.2021

Sartori geom. Ermanno



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 1



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 31.08.2020, notificato via PEC in data 02.09.2020, il G.E. Marco SARAN ha nominato lo scrivente geom. Ermanno Sartori, Tecnico esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto depositi entro 15 gg "l'Atto di accettazione delle nomina e dichiarazione di giuramento".

L'Accettazione ed il giuramento sono stati depositati, presso la Cancelleria, in data 03.09.2020.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per l'udienza del 08.09.2021.

Con provvedimento del 31.08.2020 il G.E. ha nominato quale custode del compendio immobiliare la Società I.V.G. di Silea (TV).

L'incarico assegnato (secondo i chiarimenti all'art. 173 bis disp.att.C.P.C.) tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 82/2015 (marzo 2018) indica che l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile -o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc - e l'attualità;
- 3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni, qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 2



- 9) indicare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;
- 10) indicare se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,
- 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;
- 13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.;
- 14) **STIMA:** determinare il valore dell'immobile, ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;
- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) depositare telematicamente (nella modalità di deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data di udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati o all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato1, esecutato2, ecc.. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze riferibili alle locuzioni usate nella relazione;
- 17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente tutti i dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare su Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 3



Formazione del lotto

Unico lotto di vendita, per le quote sotto indicate.

I beni oggetto dell'esecuzione per la loro localizzazione, caratteristiche funzionali, pertinenze in uso comune, dotazioni impiantistiche ad utilizzo comune e di destinazione si ritiene non siano suddivisibili in più lotti distinti, ma siano conglobati in un unico lotto di vendita.

LOTTO UNICO Edificio ubicato in Via Agostino Battistel n. 27 – Comune di Treviso (TV), composto da una unità residenziale a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, due posti auto ed area esterna scoperta di pertinenza, di catastali mq. 4.235,00, destinata a giardino alberato, rampe e spazi di manovra, ed ulteriore area esterna di mq. 172,00 destinata a sede stradale.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 5



LOTTO "UNICO"

Edificio ubicato in Via Agostino Battistel n. 27 – Comune di Treviso (TV), composto da una unità residenziale a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, due posti auto ed area esterna scoperta di pertinenza, di catastali mq. 4.235,00, destinata a giardino alberato, rampe e spazi di manovra, ed ulteriore area esterna di mq. 172,00 destinata a sede stradale.

Occupato dal Legale Rappresentante della Società eseguita n. 1 e dai suoi familiari.

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'Immobilabile è ubicato in Comune di Treviso (TV), in località Selvana, in via A.Battistel n.27 ed è costituito da un corpo unico suddiviso in una unità residenziali e due posti auto di pertinenza (*Allegato 01-foto aerea*).

Gli immobili sono accessibili, tramite l'area esterna, il percorso pedonale ed il percorso carraio, direttamente, dalla pubblica via, denominata via A.Battistel, laterale di viale Brigata Marche (strada che collega le città di Treviso con il comune di Carbonera), vie ubicate sul quadrante nord-est del Comune di Treviso.

Si accede direttamente all'area di pertinenza del compendio immobiliare, tramite un cancello carraio a movimento automatico ed un cancello pedonale su via A. Battistel.

Il fabbricato oggetto di stima è articolato sostanzialmente su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato.

1.2 Identificazione catastale

COMUNE DI TREVISO (TV)

Catasto Fabbricati

BENE 01	Sezione C - Foglio 8, MN. 1372, sub. 1, Via A.Battistel, - Piano S1-T-1, cat. A/8, cl.1, Consistenza vani 22, Superficie catastale 692,00 mq., RC € 2.954,13- Abitazione; <i>Intera piena proprietà per quota 1/1;</i>
BENE 02	Sezione C - Foglio 8, MN. 1372, sub. 2, Via A.Battistel, - Piano T, cat. C/6, cl.2, Consistenza mq. 18, Superficie catastale 22,00 mq., RC € 45,55-Posto auto; <i>Intera piena proprietà per quota 1/1;</i>
BENE 03	Sezione C - Foglio 8, MN. 1372, sub. 3, Via A.Battistel, - Piano T, cat. C/6, cl.2, Consistenza mq. 18, Superficie catastale 21,00 mq., RC € 45,55-Posto auto; <i>Intera piena proprietà per quota 1/1;</i>
BENE 04	Sezione C - Foglio 8, MN. 1372, sub. 6, Via A.Battistel, - Piano T, B.C.N.C. Area urbana comune ai sub 1,2,3 di mq. 4.235 catastali; Deriva per frazionamento del 22/11/2012 <u>dal sub 5 (di originari mq. 4.407) ed oggetto di pignoramento</u> che ha generato i sub 6 e 7; <i>Intera piena proprietà per quota 1/1;</i>
BENE 05	Sezione C - Foglio 8, MN. 1372, sub. 7, Via A.Battistel, - Piano T, B.C.N.C. Area urbana di mq. 172 catastali. Deriva per frazionamento del 22/11/2012 <u>dal sub 5 (di originari mq. 4.407) oggetto di pignoramento</u> che ha generato i sub 6 e 7; <i>Intera piena proprietà per quota 1/1;</i>



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 6



Catasto Terreni

- Foglio 18, mappale 1.372, Ente Urbano di mq 5.007;

Gli immobili sono ubicati in Via A.Battistel n.2 7.

La descrizione attuale del bene è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili.

1.3 Confini del lotto

L'immobile e l'area esterna di pertinenza confinano rispettivamente con:

Nord/Est – canale demaniale;

Est/Sud – mappale 878, 1470 e 68 (strada);

Sud/Ovest – Via A.Battistel;

Ovest/Nord – mappale 1087,1038, 1086;

1.4 Servitù attive o passive

Risultano presenti le seguenti servitù passive:

- Convenzione di lottizzazione mediante atto redatto dal Segretario Comunale di Treviso in data 24.03.1978 n. 7967 di Rep., registrato a Treviso il 06.04.1978 al n. 1934 Pubb.. L'Autorizzazione a lottizzare è stata concessa mediante concessione datata 17.04.1978. Gravante su originario mappale n. 799 di mq. 5.040;
- Costituzione di servitù non aedificandi, fino al variare del PRG all'epoca vigente, del Notaio Arrigo Manavello di Treviso, del 06.02.1980, Rep. n. 22252, trascritto a Treviso in data 08.02.1980 ai nn. 3197/2650. Gravante su originario mappale n. 799 di mq. 5.040. Atto di vincolo inefficace a seguito dell'approvazione del nuovo P.R.G. del 2003;
- Costituzione di servitù passiva di passaggio a titolo gratuito con tutti i mezzi a favore di terzi, sul mappale 1372 sub 7 del Notaio Talice Paolo di Treviso, del 06.02.2012, Rep. n. 79479/28334, trascritto a Treviso in data 11.12.2012 ai nn. 37201/26887;
- Costituzione di servitù attiva di passaggio a titolo gratuito con tutti i mezzi a favore dei mappali 1372, sub 1.2.3 6 e 7 di proprietà dell'esecutato n. 1, sul mappale 68, area urbana di mq. 560, sede stradale, del Notaio Talice Paolo di Treviso, del 06.12.2012, Rep. n. 79479/28334, trascritto a Treviso in data 11.12.2012 ai nn. 37201/26887;
- Riserva della capacità edificatoria del mappale n. 1470 (pari a 33 mc secondo il vigente strumento urbanistico) a favore dei mappali 1372, sub 1,2,3,6 e 7, con atto di costituzione di diritti reali, atto Notaio Talice Paolo di Treviso, del 06.12.2012, Rep. n. 79479/28334, trascritto a Treviso in data 11.12.2012 ai nn. 37200/26886;

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà, tra le distinte unità costituenti il compendio immobiliare, di porzioni comuni di pertinenze ed aree esterne.

1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI TREVISO (TV)

BENE 01	<u>Abitazione</u> Sezione C - Foglio 8, MN. 1372, sub. 1, Via A.Battistel - Piano S1-T-1, cat. A/8, cl.1,
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 7



- 4) TRASCRIZIONE Costituzione di servitù passiva di passaggio a titolo gratuito con tutti i mezzi a favore di terzi, limitatamente al mappale 1372 sub 7 del Notaio Talice Paolo di Treviso, del 06.02.2012, Rep. n. 79479/28334, trascritto a Treviso in data 11.12.2012 ai nn. 37201/26887;
- 5) TRASCRIZIONE Costituzione di servitù attiva di passaggio a titolo gratuito con tutti i mezzi a favore dei mappali 1372, sub 1,2,3,6 e 7 di proprietà dell'esecutato n. 1, sul mappale 68, area urbana di mq. 560, sede stradale, del Notaio Talice Paolo di Treviso, del 06.12.2012, Rep. n. 79479/28334, trascritto a Treviso in data 11.12.2012 ai nn. 37201/26887;
- 6) ISCRIZIONE Ipoteca giudiziaria per la somma complessiva di € 15.000,00, iscritta in data 22.02.2019 al n. 6829/1026 a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 13.12.2018 Rep. 7768 a favore di [REDACTED] con sede a Treviso. Limitatamente ai mapp. 1372 sub 1,2,3 e 7;
- 7) ISCRIZIONE Ipoteca giudiziaria per la somma complessiva di € 60.000,00, iscritta in data 08.03.2019 al n. 8905/1322 a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 15.11.2018 Rep. 8087 a favore di [REDACTED] con sede a Messina. Limitatamente ai mapp. 1372 sub 1,2,3 e 7;
- 8) TRASCRIZIONE Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 03.04.2019, repertorio numero 2779/2019, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 04.06.2019 ai nn. 21140/14294, a favore di [REDACTED] Sui mappali 1372 sub 1,2,3 e 5 (ora sub 6 e 7);

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni effettuate presso i Pubblici Registri in data 08.05.2021, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

1.7 Descrizione generale del lotto

Il lotto è composto dai seguenti distinti beni:

1. Unità residenziale - BENE 01 - Sub 1

Unità residenziale articolata su un tre piani fuori terra (terra, rialzato e soppalco) ed uno seminterrato, collegati da vano scala interna, con superficie interna netta complessiva di mq. 645,00 ca., altezza interna di m. 2,25/2,38/2,52 al piano seminterrato, m. 2,65/3,10/6,10 al piano terra, m. 2,75/2,88/3,13/4,96 al piano rialzato, m. 3,20/3,55/1,65/2,65 al piano soppalco, portici esterni coperti di mq. 46,40 netti ca., terrazze al piano terra e rialzato di mq. 32,90 ca., con le seguenti dimensioni interne:

- Piano Seminterrato (parte C.T. interrata)

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Centrale Termica	21,70	2,25
Vano scala	6,00	2,38
Bagno	3,15	2,38
Disimpegno	3,11	2,38
Disimpegno	3,11	2,38
Cantina	8,90	2,52



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W



Sala Giochi	68,00	2,38
Disimpegno	6,20	2,38
Stireria	13,00	2,38
Lavanderia	10,80	2,38
Bagno	4,10	2,38
Guardaroba	17,50	2,38

- **Piano Terra**

<i>Locale</i>	<i>Superficie mq.</i>	<i>Altezza ml.</i>
Dispensa	14,30	3,15/4,00
Bagno	4,60	2,70
Ingresso	38,30	3,10
Cucina	34,10	3,00
Pranzo	28,20	3,00
Salotto	25,50	3,50/4,90
Soggiorno	62,50	3,10/6,15
Veranda chiusa	23,65	2,45/3,30
Vano scala	1,60	2,70
Corridoio	12,05	2,65
Disimpegno	4,50	2,65
Bagno	5,00	2,65
Camera ospiti	17,95	2,80/3,60
Portico coperto	46,40	//
Terrazza	14,00	//

Piano Rialzato

<i>Locale</i>	<i>Superficie mq.</i>	<i>Altezza ml.</i>
Disimpegno/corridoio	19,50	2,75
Guardaroba 2	10,00	3,27/4,20
Bagno 2	21,00	3,13
Camera 3	22,30	2,88/4,96
Guardaroba 1	13,00	2,75
Camera 2	16,00	2,75
Camera 1	15,50	2,75
Bagno 1	8,00	2,75
Terrazza	18,90	///

- **Piano Soppalco**

<i>Locale</i>	<i>Superficie mq.</i>	<i>Altezza ml.</i>
Soffitta	26,50	1,95 hm
Bagno	4,55	1,73/2,60
Disimpegno	4,20	1,73/2,60
Ripostiglio	11,20	1,65/2,65
Soppalco	35,50	3,20/3,55

L'unità immobiliare ha esposizione libera sui tre lati, mentre è in aderenza ad altre porzioni del fabbricato sul restante lato;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W



2. Posto auto coperto – BENE 02 - Sub 2
Posto auto coperto, ubicata al piano terra di mq. 18,70 netti ca, altezza interna di m. 3,84;
L'unità immobiliare è in aderenza su due lati ad altre porzioni del fabbricato, mentre è libero su area esterna sui restanti lati;
3. Posto auto coperto – BENE 03 - Sub 3
Posto auto coperto, ubicata al piano terra di mq. 18,70 netti ca, altezza interna di m. 3,84;
L'unità immobiliare è in aderenza su tre lati ad altre porzioni del fabbricato, mentre è libero su area esterna sul restante lato;
4. Area esterna di pertinenza – BENE 04 - sub 6
Area esterna di pertinenza di mq. 4.235,00 catastali destinata ad area esterna, giardino alberato, percorso pavimentato carraio e pedonale, spazi di manovra a servizio di tutte le unità immobiliari costituenti il complesso edilizio.
5. Area urbana esterna alla recinzione (sede stradale) gravata da servitù di passaggio– BENE 05 - sub 7
Area esterna alla recinzione del complesso edilizio, di mq. 172,00 destinata a sede stradale via A.Battistel (laterale);

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Bene 1</u>			
<u>Sub 1 – Unità residenziale</u>			
Piano seminterrato-Abitazione	200,30	0,50	100,15
Piano terra - Abitazione	328,00	1,00	328,00
Piano terra - Portico	46,40	0,25	11,60
Piano terra – Terrazza	14,00	0,25	3,50
Piano rialzato – Abitazione	157,50	1,00	157,50
Piano rialzato – Terrazza	18,90	0,25	4,72
Piano soppalco - Abitazione	49,50	1,00	49,50
Piano soppalco - Sottotetto	59,00	0,50	29,50
<u>Bene 2</u>			
<u>Sub 2 – Posto auto coperto</u>			
Piano Terra	22,00	0,50	11,00
<u>Bene 3</u>			
<u>Sub 3 – Posto auto coperto</u>			
Piano terra	21,00	0,50	10,50
Superficie commerciale edificio complessiva, arrotondata			706,00 mq
<u>Bene 4</u>			
<u>Sub 6 – area esterna, aree di manovra, giardino, ecc</u>			
Non conteggiata in quanto dotata di capacità edificatoria residua.			



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W



<u>Bene 5</u> <u>Sub 7 – Area urbana esterna alla</u> <u>recinzione (sede stradale) gravata da</u> <u>servitù di passaggio</u> Non conteggiata in quanto dotata di capacità edificatoria residua.			
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

Descrizione Fabbricato

1. Struttura e finiture

L'immobile è stato edificato negli anni 1980-'84, come nuova edificazione.

Esternamente, nessun intervento di rilievo è stato eseguito successivamente, salvo la manutenzione ordinaria.

Attualmente l'immobile, di buon pregio architettonico sia all'interno che nell'esterno, si presenta con livelli mediocri delle finiture esterne ed interne e si presenta in medio/scarse condizioni d'uso e manutenzione, abbisognevole di interventi di ripristino abbastanza urgenti.

Il fabbricato (come riportato nel collaudo statico del 03.07.1981 dell'ing. V.Gargano (*allegato 12*)) è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e murature tipo poroton, tamponamenti perimetrali in laterizio tipo "poroton" con isolamento interno in fibra di vetro e contro parete interna in tramezza di laterizio, intonacati su ambi i lati.

Le murature di spina portanti, intonacate su ambo i lati, sono in mattoni semipieni da 26, mentre le tramezzature sono in laterizio da 8 o 12 cm..

Fondazioni di tipo continuo in calcestruzzo armato con cordoli di collegamento.

Solai intermedi in travetti di precompresso con spessore 25+4 o 20+4 cm..

Solai di copertura piani o inclinati in latero cemento da 25+5;

Coperture inclinate in legno zona ingresso, soggiorno, soppalco, veranda chiusa, garage con travi in legno con sezione utile 20x20/25x25 e tavolato in legno con sovrastante coibentazione in lana di vetro e ulteriore tavolato in legno, guaina impermeabilizzante e manto di copertura in coppi tradizionali.

Scala interna al piano seminterrato con struttura in calcestruzzo e rivestimento in gres, scala di collegamento al piano rialzato e soppalco, in legno.

Gli intonaci esterni presentano alcuni notevoli deterioramenti con presenza di muffe e ammaloramenti dell'intonaco.

Esternamente all'edificio, sono inoltre presenti:

- Recinzione piena con altezza ml. 2,00, in calcestruzzo/mattoni intonacata e tinteggiata lungo tutti i confini, salvo il confine lungo il canale demaniale, realizzata con muretto di base in calcestruzzo con altezza 30 cm. e sovrastante rete metallica da 1,20 metri;
- Cannello carraio automatico ed uno pedonale in metallo a pannello pieno, di altezza 2,00 m., di accesso dalla pubblica via;
- Spazi di manovra e percorsi, pavimentati in piastre di pietra a superficie irregolare;
- Area esterna a giardino piantumato poco curato e scarsamente mantenuto;

Si evidenzia, come indicato nell'elaborato grafico di rilievo denominato "schema identificativo beni" che la ditta esecutata è proprietaria verso nord, al di là del canale demaniale di un terreno individuato dai mappali 894,889,890, con sovraeretti dei manufatti quali campo da tennis, piscina e barbecue coperto.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W



Tale porzione di terreno forma un tutt'uno con i beni oggetto della presente relazione ed è attualmente accessibile solamente da un ponticello in legno di collegamento. Nessun'altro accesso è possibile.

Descrizione Unità immobiliari

2.Finiture Interne ed impianti

Tutte le unità immobiliari (beni 1,2 e 3), si presentano in mediocri condizioni d'uso con livelli delle finiture risalenti agli anni di realizzazione dell'edificio (1980/1984).

Dalla visione dei luoghi, internamente risultano effettuati pochi interventi di manutenzione ordinaria e sicuramente risalenti ad alcuni anni fa.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio forato intonacato e tinteggiato al piano seminterrato e parzialmente al terra, mentre le restanti sono con finitura a "rasatura di calce" a tonalità neutra o colori pastello tenui datata e necessaria di ripristino.

Le finiture attualmente sono di media qualità.

Pavimenti interni in, gres, cotto, moquette e ceramica sui locali al piano seminterrato e su locali dispensa, cucina e veranda al piano terra.

I restanti pavimenti sono in tavole e listelli di legno essenza di color scuro.

Rivestimenti in ceramica nei bagni e cucina, tinteggiatura o rasature su intonaco civile delle pareti e soffitti.

Non sono presenti fenomeni di infiltrazione di acqua piovana dalla copertura mentre si notano alcuni punti con presenza di muffe interne dovute a fenomeni di condensa.

Infissi esterni in legno verniciato color bianco/panna con vetrocamera, scuri esterni in legno verniciato. Infissi e scuri necessitano di pesanti interventi di ripristino delle verniciature.

Portoncino ingresso e porte interne ad anta o scorrevoli, in legno verniciato.

Scala interna al piano seminterrato rivestita in gres ceramico.

Scala interna al piano rialzato e soppalco con struttura portante e rivestimento in legno verniciato.

Tutte le unità immobiliari risultano dotate dei seguenti impianti comuni originari di esecuzione risalente alla costruzione dell'edificio e composti da:

- Impianto di riscaldamento a radiatori in ghisa (con integrazione con scaldasalviette nei bagni), generatore termico a gas metano ubicato nel locale centrale termica al piano interrato. Del generatore termico non è stato possibile visionare la documentazione a corredo;
- Le unità "posto auto esterno" (Beni 2 e 3) sono prive di impianto di riscaldamento;
- Produzione di acqua calda sanitaria con generatore termico a gas metano dell'impianto di riscaldamento;
- Impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, ricezione Tv, antifurto e telefonico con quadro elettrico generale (posizionato su locale sala giochi al piano interrato). Alcuni locali presentano dei guasti e non è utilizzabile l'impianto illuminazione;
- Degli impianti, presso il comune di Treviso, non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità);
- Impianto fognario, secondo grafici di progetto originario, con scarico finale su condotta stradale;
- Approvvigionamento idrico, da acquedotto consortile.
- Attualmente l'unità residenziale è dotata di utenze attive (gas, acqua, elettricità, telefonica).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W



Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.
L'immobile presenta delle difformità edilizie rispetto allo stato Autorizzato/Assentito, come meglio evidenziato al punto successivo del presente elaborato;

1.8 Situazione ed oneri condominiali

Considerato la natura dell'immobile con unica proprietà, non si rientra nell'ambito Condominiale.

1.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Attualmente, l'intero edificio ricade su area individuata dal vigente "Piano degli Interventi" del Comune di Treviso (*allegato 10*) in:

- zona "Zona B3 - zona residenziale a bassa densità" regolata dall'art. 55 e 59 delle N.T.O., con indice di edificabilità fondiaria primaria di 0,50 mc/mq ed ulteriore indice di 0,50 mc/mq con "impegno unilaterale d'obbligo a realizzare nuovi edifici o demolire/ricostruire edifici in classe A4 di cui al DM 26,03,2015 e s.m.i.";
- parzialmente in zona "Zoe di tutela dei corsi dei corsi d'acqua" regolata dall'art. 24.5 delle N.T.O.;
- in zona "Compatibilità geologica e idraulica-penalità ai fini edificatori-Classi di compatibilità II-terreni idonei a condizione tipo C)" regolata dall'art. 38 delle N.T.O.;
- area interessata dal "Ambiti corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art. 142, 1° comma, lettera c), del D.Lgs. 42/2004, per ambito corso d'acqua denominato "Storga" regolata dall'art. 26 delle N.T.O. ;

Conformità edilizia

Il fabbricato residenziale e le varie unità immobiliari che lo costituiscono, oggetto della presente relazione, dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, risultano edificati, conseguentemente ai seguenti atti autorizzativi:

- Abitabilità prot. 30982, n.183/84 del 17.11.1984 (*allegato 11*)
- Collaudo statico del 03.07.1981 (*allegato 12*);
- Autorizzazione Edilizia prot. 39585, CEN n. 42/1-85 del 01.02.1985 (*allegato 13*) per "Realizzazione recinzione";
- Concessione Edilizia in Variante prot. 38042, CEN n. 35/1-83 del 23.08.1983 (*allegato 14*) per "Variante a fabbricato di nuova costruzione";
- Concessione Edilizia Originaria prot. 2756/6099, CEN n. 10/14-79 del 22.02.1980 (*allegato 15*) per "Nuova costruzione";

Presso l'Ufficio tecnico comunale è inoltre presente una pratica D.I.A., per l'apertura di un cancello carraio lungo la laterale di via A.Battistel, che a seguito di contenzioso con i confinanti non risulta realizzato e presso gli archivi comunali non è presente nessuna comunicazione di ritiro della D.I.A., nè di conclusione della stessa.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W



Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, sono presenti le seguenti difformità:

Bene 1 (sub 1) (vedasi allegato 17- rilievo, quanto indicato in colore blu).

- a) Al piano seminterrato – diversa posizione delle pareti divisorie interne;
- b) Al piano terra – diversa posizione della porta accesso bagni ospiti, chiusura con serramenti della veranda (volume lordo edificato è regolare), mancanza di infissi di divisione tra ingresso e soggiorno, diversa posizione parete divisoria dispensa, chiusura portico "A" ad ampliare locale "Pranzo";
- c) Al piano rialzato - diversa posizione delle pareti divisorie interne;
- d) Al piano soppalco – utilizzo "B" di sottotetto a formare, bagno, disimpegno, ripostiglio e soffitta;
- e) Modestissime variazioni della posizione dei fori esterni.

La regolarizzazione Urbanistica delle difformità presenti:

- al "piano soppalco-"B"", non risulta possibile, in quanto non sono presenti i requisiti minimi igienico sanitari, relativamente alle altezze minime e sarà pertanto è necessario procedere al ripristino dei locali (smontaggio sanitari e ripristino pavimenti e rivestimenti) destinando i locali "a sottotetto praticabile non abitabile";
- al piano terra-"A", risulta possibile, in quanto realizzato con chiusura portico in sagoma del fabbricato originario, salvo rispondenza ai vincoli sull'edificio ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e N.T.O. ed eventuali prescrizioni imposte;
- I costi per lavori, per quanto sopra sono quantificabili in euro 20.000,00;

La regolarizzazione Urbanistica, sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune, delle varie difformità, rende necessario procedere con una pratica urbanistica per la regolarizzazione "in sanatoria", completa di tutta la documentazione necessaria di rito, con costi quantificabili in € 10.000,00 circa, di cui € 8.000,00 per pratiche urbanistico/amministrative/catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche ed i restanti per sanzioni, oneri e diritti segreteria;

Precisazione in ordine alla sanabilità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 15



della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico Comunale.

Attestato di certificazione energetica

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia e l'età del fabbricato e le dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.

1.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 1372 è aggiornata con il fabbricato esistente;

Catasto Fabbricati

La planimetria catastale (*allegato 05*) relativa al Bene 1 - sub 1 (unità residenziale), presente in atti, depositata il 29.07.2008 non è aggiornata con la reale distribuzione interna dei locali e va aggiornata anche con riferimento alle difformità da regolarizzare o meno, indicate al punto 1.9, ed andrà anche a variare la consistenza e rendita.

L'aggiornamento degli atti catastali comporterà costi già quantificati al precedente punto 1.9 del presente elaborato di stima.

1.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche dell'unità residenziale, dei posti auto, delle pertinenze, delle parti comuni, dell'unica area esterna comune, Non è né opportuna e né giustificata, la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

1.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

Occupato dal Legale Rappresentante della Società eseguita n. 1 e dai suoi familiari.

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 14.12.2020 con comunicazione prot. 139360 inviata via PEC (*allegato 08*), non riscontrava la presenza di alcun contratto di locazione o comodato registrato.

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato dal Legale Rappresentante della Società eseguita n. 1 e familiari".

1.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto indicato al precedente punto "1.9 – Destinazione urbanistica".

Il titolo di provenienza non indica servitù o altri gravami.

Il tutto, relativamente ai vincoli e servitù, è meglio richiamato al punto 1.4 del presente elaborato di stima.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W



Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà, tra distinte unità, di porzioni comuni di pertinenze ed aree esterne.

Si fa presente, come indicato nell'elaborato grafico di rilievo denominato "schema identificativo beni" che la ditta esecutata è proprietaria verso nord, al di là del canale demaniale di un terreno individuato dai mappali 894,889,890, con sovraeretti dei manufatti quali campo da tennis, piscina e barbecue coperto.

Tale porzione di terreno forma un tutt'uno con i beni oggetto della presente relazione ed è attualmente accessibile solamente da un ponticello in legno di collegamento. Nessun'altro accesso è possibile.

Al fine di non rendere intercluso e privo di sbocco sulla pubblica via, tale terreno (mapp. 894,889,890) sarà necessario costituire una servitù di passaggio con ogni mezzo e per sottoservizi (lungo il confine Nord-Ovest) con lunghezza di circa 75,00 ml. e larghezza minima di ml 4,00 (circa 300 mq) che colleghi il terreno intercluso con la pubblica via A.Battistel. Nonché formalizzare l'autorizzazione alla realizzazione di ponte carrabile sul canale demaniale.

1.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'immobile è ubicato a Treviso (TV), località Selvana, in Via A.Battistel n. 27, piano seminterrato, terra, rialzato e soppalco, con le relative pertinenze comuni e l'area scoperta di pertinenza, in una zona a destinazione prettamente residenziale totalmente edificata ed è ubicato a circa 1,5 chilometri dal centro storico.

Centro ove sono presenti tutti principali servizi, uffici pubblici, attività commerciali e terziarie.

Risulta edificato negli anni 1980/1984. Successivamente non è stata oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre esternamente non sono stati realizzati recentemente interventi di manutenzione ordinaria.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera sui quattro lati;
- la presenza di una ampia area esterna di pertinenza a giardino alberato;
- il contesto residenziale della zona;
- la vicinanza con il centro storico comunale ed i servizi primari;
- le buone caratteristiche architettoniche;
- le notevoli dimensioni dei singoli locali;

Come elemento decrementale si può considerare:

- l'area esterna di pertinenza a giardino alberato carente di manutenzione;
- le mediocri condizioni di manutenzione dell'immobile sia internamente che esternamente;
- la necessità di costituire servitù di passaggio al terreno adiacente intercluso;
- la presenza di difformità edilizie e catastali, in parte non sanabili;
- la non disponibilità, nelle immediate vicinanze, di fermate dei mezzi pubblici di trasporto;

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e considerando le eventuali possibilità edificatorie residue del lotto.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 17



I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi/similari nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.

Il lotto corrispondente al mappale n. 1.372 ha una superficie catastale di mq 5.007,00, ricade in zona "Zona B3 con un indice edificatorio (secondo art. 59 delle N.T.O., richiamato al precedente punto 1.9) pari 1,00 mc/mq (con impegno unilaterale d'obbligo a realizzare nuovi edifici o demolire/ricostruire edifici in classe A4 di cui al DM 26,03,2015 e s.m.i.).

Pertanto, la capacità edificatoria complessiva è pari a ca. 5.000 mc., che detratto il volume del fabbricato esistente (ai sensi dell'art. 7 delle N.T.O. vigenti) stimato in ca. 2.732 mc., determina una capacità edificatoria residua di mc. 2.268, arrotondabili a 2.200 ca. (comprensivi dei volumi di mc 33,00 riservati del mappale 1470 con atto del notaio Talice del 06.12.2012 (meglio evidenziati al precedente punto 1.4).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W



Sono stati visionati i Valori OMI disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (2° semestre anno 2020) per i beni simili relativi al Comune di Treviso (TV) -Zona C2 (zona semicentrale, storga, ecc.), Destinazione Residenziale, Ville e Villini, stato normale, che da' i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: TREVISO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE TRA LA CENTRALE E LA TANGENZIALE, FERR. TV-VE, FIUME STORGA, VLE REPUBBLICA, VIA MANDRUZZATO, S.BONA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2000	L	6	8	L
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1750	L	6	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1550	L	5,1	7,4	L
Autorimesse	NORMALE	1050	1550	L	5	7,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	580	850	L	2,8	3,8	L
Ville e Villini	Ottimo	2150	2500	L	5,6	8,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1900	2200	L	5,6	8,3	L

Per un valore di mercato medio pari a $(1.900€/mq+2.200€/mq)/2=€ 2.050,00/Mq.$

Sono stati visionati e si è proceduto ad una analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati in comune di TREVISO, in zone limitrofe al bene con superfici commerciali oltre i 300 mq., rilevando quelli più significativi:

- Annuncio 1 - Comune di Treviso, zona periferica Selvana, residenziale, superficie di 320 mq. – Prezzo di vendita € 570.000,00, pari ad € 1.780,00/mq.;
- Annuncio 2 - Comune di Treviso, zona periferica Selvana, via Brigata Marche, residenziale, superficie di 1.034 mq. – Prezzo di vendita € 840.000,00, pari ad €810,00/mq.;
- Annuncio 3 - Comune di Treviso, zona periferica Selvana, via A.Battistel, residenziale, superficie di 518 mq. – Prezzo di vendita € 600.000,00, pari ad €1.160,00/mq.;

Gli elementi raccolti fanno comprendere che fabbricati quasi simili, ubicati nel medesimo Comune, in zona limitrofa, ed aventi caratteristiche quasi simili alle unità in oggetto di valutazione (destinazione d'uso e tipologia), esprimono in prezzo medio unitario pari a circa € 1.250,00/mq



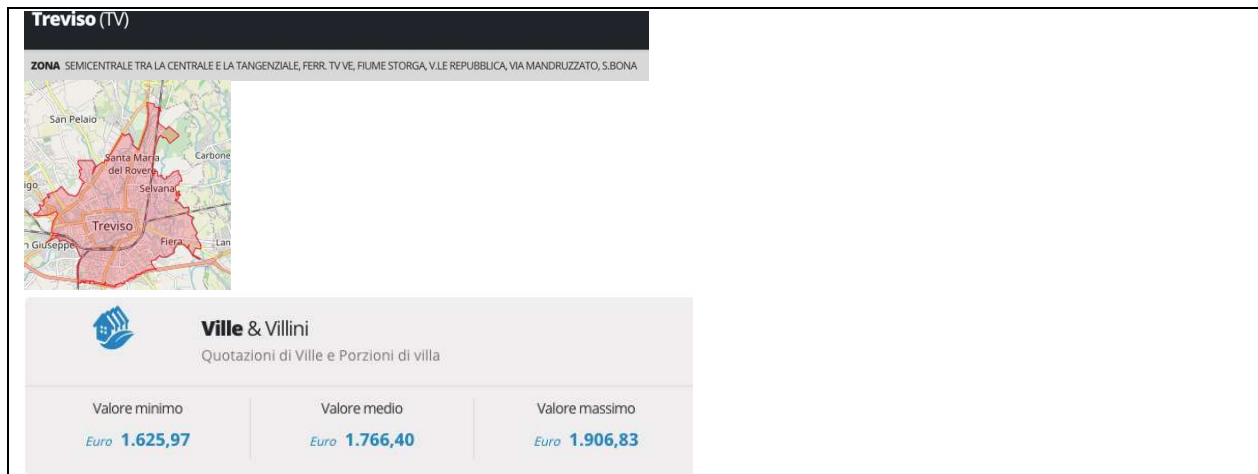
Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
http://www.geometraermannosartori.it/
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W



Dall'esame, inoltre, del sito "borsinoimmobiliare.it", che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Ag. Entrate OMI, ISTAT e Banca D'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

Zona semicentrale, tra la centrale e la tangenziale, ferrovia, fiume storga, ecc. - Ville e villini – Valore minimo €1.626,00/mq – Valore medio €1.766,00/mq – Valore massimo €1.907,00/mq.



Dall'esame dei dati provenienti da aste immobiliari, nessun dato pertinente per qualità, caratteristiche, dimensioni è emerso.

Effettuate le sopradescritte indagini, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con la media aritmetica dei valori per metro quadrato, al fine di ottenere un valore di mercato verosimile da poter applicare (opportunamente corretti) ai beni in oggetto di valutazione:

$$(\text{€ } 2.050,00/\text{mq} + \text{€ } 1.250,00/\text{mq} + \text{€ } 1.907,00) / 3 = \underline{\text{€ } 1.735,00/\text{mq} \text{ arrotondata}}$$

Tenuto conto di quanto riscontrato in sede di sopralluogo e dei rilevamenti eseguiti, delle condizioni costruttive, dello stato d'uso, dell'età del fabbricato, dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e della qualità e stato di conservazione delle finiture interne ed esterne e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, lo scrivente attribuisce all'immobile oggetto di stima i seguenti specifici indici correttivi dipendenti da:

Decremento per stato di conservazione – da ristrutturare	-10%
Decremento per vetustà - stato edificio con oltre 40 anni e con scarsa manutenzione	-15%
Decremento per dotazione impianti tecnologici datati, carenti di manutenzione e privi di certificazione di conformità	-5 %
Incremento per esposizione libera (su quattro lati) e su ampio giardino alberato con piante, arbusti, siepi e prato	+2 %
Incremento per ampie dimensioni, conformazione dell'immobile e pregio architettonico esterno	+2 %
<i>Sommatoria dei coefficienti di adeguamento:</i>	- 26 %



Sartori Geom. Ermanno
 Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 20



Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione nell'ambito della procedura esecutiva, sia da assumere il seguente prezzo unitario di € **1.280,00/mq** arrotondato (1.735,00*-26%).

La necessita di costituire servitù (sopra indicata al punto 1.13) di passaggio a favore dei contigui mappali 894,889,890 (sempre di proprietà della ditta eseguita), che diversamente sarebbero interclusi e privi di sbocco sulla pubblica, portando ad una notevole riduzione dell'area di pertinenza del fabbricato sul lato in cui è anche minore la, distanza dello stesso dal muro di confine, determina una svalutazione dell'immobile esistente quantificabile nel 15%.

Per quanto attiene alla capacità edificatoria residua del lotto, come sopra definita, pari a mc. 2.200 ca., considerati le limitazioni derivanti dalla zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e altri vincoli delle N.T.O. vigenti, dalla presenza del canale demaniale, le possibilità di cessione sul mercato del volume stesso (art. 14 delle N.T.O) si può assumere un valore corrente di mercato pari ad €120,00/mc.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 1.032.000,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq. /mc	Valore Unitario €	Valore €
Unità residenziale, pertinenze ed area esterna ed area stradale	706,00	1.280,00/mq.	+903.680,00
Svalutazione per formazione servitù di passaggio 15% valore (903.680,00x15%)	1	135.552,00,00	-135.552,00
Volume edificatorio residuo	2.200,00	€ 120,00/mc.	+264.000,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>1.032.000,00</i>

1.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

- a) Costi per il ripristino originario dei locali al "piano soppalco-"B"" ed al piano terra-"A", con costi quantificabili in euro 20.000,00.= (punto 1.9);
- b) Spese tecniche per l'aggiornamento degli atti catastali e le pratiche urbanistiche in sanatoria con costi quantificabili in euro 10.000,00.= (punto 1.9);

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 1.002.000,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 802.000,00.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W



1.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: 802.000,00 (Euro ottocentoduemila//00).

Elenco Allegati

1. Ortofoto con individuato edificio;
2. Estratto di mappa catastale, mappale 1372;
3. Visura Catasto Terreni mappale 1372 - Ente Urbano;
4. Visura Catasto Urbano m.n. 1372 da sub 1,2,3,6 e 7;
5. Planimetria catastali m.n. 1372 da sub 1,2 e 3;
6. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
7. Ispezioni ipotecarie del 08.05.2021;
8. Comunicazione Agenzia Entrate del 14.12.2020;
9. Certificato Notarile Notaio dott. Gigino ROLLO di Novoli (LE);
10. Estratto Piano Interventi vigente Comune Treviso (TV);
11. Certificato Abitabilità prot. n. 30982, prat. 183/84 del 17.11.1984;
12. Collaudo Statico del 03.07.1981;
13. Autorizzazione edilizia per realizzazione recinzione ed accessi carrai, prot. n. 39585, CEN 42/1-85 del 0.02.1985;
14. C.E. di variante in corso d'opera per realizzazione edificio, prot. n. 38042, n. 35/1-83 del 23.08.1983;
15. C.E. originaria per realizzazione edificio, prot. n. 2756/6099, n. 10/14-79 del 22.02.1980;
16. Atto di provenienza terreno (compravendita) del 1979;
17. Rilievo del compendio immobiliare;
18. Documentazione fotografica con n° 63 foto a colori;

Il Tecnico Esperto Estimatore ritiene, con il presente elaborato che si compone di ventidue pagine e diciotto allegati (numerati da allegato 01 ad allegato 18), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Ponzano Veneto (TV), lì 10.05.2021

Sartori geom. Ermanno



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 22

