

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 46/2019

*Promossa da*

PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A.

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott.ssa Alessandra Burra

Perito stimatore: ing. Eva Gatto

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI



## Indice

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 1. Premessa .....                   | 3  |
| 2. I beni .....                     | 3  |
| 3. Lotto 1 .....                    | 4  |
| 3.1 Identificazione catastale ..... | 9  |
| 3.2 Confini e servitù .....         | 9  |
| 3.3 Proprietà e provenienza .....   | 10 |
| 3.4 Formalità pregiudizievoli ..... | 11 |
| 3.5 Disponibilità .....             | 11 |
| 3.6 Regolarità edilizia .....       | 12 |
| 3.7 Calcolo superfici .....         | 15 |
| 3.8 Stima .....                     | 17 |
| 4. Lotto 2 .....                    | 19 |
| 4.1 Identificazione catastale ..... | 23 |
| 4.2 Confini e servitù .....         | 23 |
| 4.3 Proprietà e provenienza .....   | 25 |
| 4.4 Formalità pregiudizievoli ..... | 25 |
| 4.5 Disponibilità .....             | 26 |
| 4.6 Regolarità edilizia .....       | 26 |
| 3.7 Calcolo superfici .....         | 32 |
| 4.8 Stima .....                     | 34 |
| 5. Schema riassuntivo .....         | 36 |
| 6. Indicazioni finali .....         | 36 |
| 7. Elenco allegati .....            | 36 |



## 1. Premessa

Con provvedimento del 19.09.2019 il Giudice dell'Esecuzione dott. Marco Saran del Tribunale di Treviso nominava la sottoscritta ing. Eva Gatto quale perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da Phoenix Asset Management S.p.A. (C.F. 13444081007) contro l'Esecutato (Allegato 01 – Identificazione parti).

In data 26.09.2019 la sottoscritta prestava giuramento di rito e depositava telematicamente il Verbale di accettazione dell'incarico e giuramento; accedendo al fascicolo telematico reperiva la documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.

Il creditore pignorante ha depositato il certificato notarile.

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, gli Uffici Tecnici dei Comuni di Treviso ed ha proceduto con più sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento. Ha inoltre svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni ed ai valori correnti espressi dal mercato.

Preso atto di quanto rilevato ed assunte le necessarie informazioni la scrivente è in grado di esporre quanto segue.

## 2. I beni

I beni oggetto di pignoramento sono così costituiti:

- una villa padronale con parco, piscina scoperta e relative pertinenze il tutto sito in viale Brigata Marche n. 20 nel Comune di Treviso;
- due unità immobiliari con pertinenza comune inserite in un unico fabbricato sito in via Selvana nel Comune di Treviso; una ha destinazione catastale residenziale ed una direzionale. Tuttavia in merito alla destinazione degli immobili si tratterà più dettagliatamente nel prosieguo.

Verrà inoltre dettagliatamente descritto lo stato dei luoghi riscontrato nel corso degli accessi effettuati in varie date (Allegato 02 - Localizzazione dei beni, Allegato 03 – Elenco immobili pignorati e formazione lotti, Allegato 04 – Documentazione fotografica). I beni sono pignorati per l'intero del diritto di proprietà dell'esecutato.

L'ubicazione, la conformazione, la disposizione delle unità immobiliari, la loro consistenza, la destinazione d'uso e la situazione relativa alla titolarità dei beni, sono tali da rendere individuabili 2 distinti Lotti. A tale contesto vanno aggiunte distinte ed autonome



caratteristiche valutative, caratteristiche tutte che saranno di seguito analizzate. Quanto sopra al fine di trarre le condizioni di maggior commerciabilità possibile dei beni pignorati.

Relativamente alla divisibilità dei beni pignorati si tratterà specificatamente nel prosieguo entrando nel dettaglio delle peculiarità delle unità immobiliari che costituiscono ciascun Lotto. In ogni caso la ripartizione in Lotti di seguito indicata è subordinata alla valutazione dell'Illustrissimo Signor Giudice.

### **3. Lotto 1**

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da una villa padronale con relativo ampio parco in cui si trovano anche una piscina interrata scoperta ed una dependance. L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica viale Brigata Marche.

Il compendio è collocato nella parte nord del territorio comunale a circa 2 km dal centro storico della città di Treviso, a circa 500 m dalla SS 13 Pontebbana ed a circa 7 km dal casello autostradale Treviso Nord della A27.

Parallelamente al lato est del parco, a circa 50 m dal confine della proprietà, corre la linea ferroviaria Treviso – Portogruaro. Le stazioni più prossime sono Treviso Centrale e Lancenigo.

La zona è servita da mezzi pubblici che la collegano al centro della città. Nelle vicinanze si trovano varie attività commerciali di vicinato per generi e servizi di prima necessità, plessi scolastici, farmacie, l'Ospedale di zona S. Camillo, istituti di credito, chiese con strutture parrocchiali annesse, il Parco di Villa Margherita.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Treviso è dotato di P.A.T. (Piano di Assetto dei Territorio) approvato con Conferenza dei Servizi decisoria in data 27.05.2015, e successiva ratifica dalla Provincia di Treviso con delibera n. 200 del 08.06.2015. È vigente la Variante generale Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 26 del 20.05.2019.

Si rimanda all'allegato Certificato di destinazione urbanistica per ogni maggior dettaglio qui riportato per stralcio (Allegato 11 - Certificato di destinazione urbanistica).

In ogni caso, l'area, risulta così classificata nella Tavola T04 "CARTA DELLA TRASFORMABILITA' - AZIONI STRATEGICHE - VALORI E TUTELE" del piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

- Ambiti territoriali omogenei: ATO N. 2 – Treviso Nord;
- \* F.16 Mapp.110, F.6 Mapp.2389, F.6 Mapp.2390-PARTE: Zona Omogenea "B"



Sottozona "B.A" disciplinata dagli artt. 55 - 56 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

\* F.6 Mapp.2390-PARTE, Zona Omogenea "F" Sottozona "F.8 - viabilità stradale esistente"

\* F.16 Mapp.110-PARTE, l'edificio ricadente all'interno, risulta ricompreso negli "Edifici, manufatti e aree di valore artistico, storico e ambientale - Grado di protezione 3" disciplinato dall'art. 22, punti n. 1 e n. 8, delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

\* F.16 Mapp.2390, l'area, risulta ricompresa nei "Parchi di valore monumentale e ambientale" disciplinato dall'art. 22 punto 1.12 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

\* F.16 Mapp.110-PARTE, F.6 Mapp.2389-PARTE, il terreno risulta ricompreso nelle "Fasce di rispetto ferroviario" disciplinato dall'art. 24 punto 10 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

\* F.16 Mapp.110-PARTE, F.6 Mapp.2389-PARTE, F.6 Mapp.2390-PARTE, l'area risulta interessata dal "Ambiti corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142 , 1° comma, lettera c) D.lgs.42/2004" disciplinata dall'art. 26 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

Non vi sono, sui beni pignorati, vincoli artistici o storici né diritti demaniali o usi civici, oltre a quelli riportati nel Certificato di destinazione urbanistica.

Previo accordo con il Custode che ha presenziato ai sopralluoghi, sono stati effettuati complessivamente 3 accessi al compendio immobiliare pignorato (10.12.2019, 02.12.2020, 03.12.2020) al fine di identificare i beni da stimare e verificarne lo stato e la consistenza riscontrabile anche nell'allegata documentazione fotografica (Allegato 04 – Documentazione e fotografica).

La villa padronale è composta da un corpo centrale a pianta rettangolare a tre piani fuori terra e da due corpi laterali contigui sempre a pianta rettangolare, simmetrici ed a due piani fuori terra. La stessa è inserita in un ampio parco che la circonda completamente. L'edificio ha sviluppo prevalente secondo l'orientamento est-ovest. Le due facciate principali (nord e sud) hanno la medesima conformazione così come le secondarie (est ed ovest).



Nel giardino formale sono presenti vialetti ed aiuole, una fontana ornamentale, gruppi di piante di vario genere anche ad alto fusto. L'accesso avviene direttamente da viale Brigata Marche attraverso un ingresso con cancello sorretto da due colonne sormontate da vasi e posto al limite nord della proprietà. Nella parte sud del giardino è presente la piscina, sul lato est è collocata la dependance a pianta rettangolare.

La villa padronale è così composta:

- al piano terra: ingresso, ampio soggiorno, sala pranzo, cucina, vano scale, due disimpegno, un wc ed un ripostiglio;

- al piano primo: sala centrale, studio, camera da letto con disimpegno e wc, camera da letto con bagno, camera da letto con due bagni uno con vasca idromassaggio ed uno con sauna, guardaroba e disimpegno, due terrazzini e vano scala;

- al piano secondo: tre ripostigli, due bagni, disimpegno e vano scala.

Tutti i bagni sono dotati di aerazione diretta.

La villa padronale è un fabbricato storico. Nel pavimento a terrazzo del pianerottolo delle scale è presente la data 1878.

Le pareti perimetrali sono in muratura portante plausibilmente in laterizio pieno. Parte dei solai di piano ha travi a vista. La copertura ha struttura in legno e piano in tavelle in cotto; il manto di copertura è in coppi in laterizio; sono presenti anche torrette di camini.

Gli ambienti sono signorili. Al piano terra i soffitti sono in travi in legno a vista, alcuni sono laccati e decorati. Al piano secondo la sala centrale ha travi a vista, i rimanenti ambienti hanno soffitti piani. Al piano secondo i soffitti sono con travi a vista e tavelle in andamento con le falde del tetto.

Al piano terra e primo i pavimenti sono in terrazzo talvolta impreziositi da cornici e bordature geometriche. Al piano secondo gli ambienti hanno pavimenti in legno. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in marmo.

Le pareti sono tinteggiate tranne quelle del soggiorno del piano terra dove le superfici sono rasate e la sala da pranzo rivestita con tappezzerie. I sovrapporta delle sale al piano terra e primo sono decorati. Le porte interne sono in legno massiccio. I serramenti sono in legno e vetrocamera. A protezione dei fori ci sono scuri in legno. Le rampe delle scale hanno gradini in marmo fino al piano primo ed in legno per l'accesso al piano secondo. Il parapetto è in metallo con disegni ornamentali e corrimano in legno.

In vari ambienti sono presenti caminetti con cornici decorative; alcune sono in marmo. Gli impianti elettrico, di alimentazione idrica e di scarico sono sottotraccia.

Nei bagni del secondo piano sono presenti due bollitori.



L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo privato, lo scarico delle acque reflue avviene su impianto vasca settica tipo Imhoff soggetta a periodico svuotamento collegata alla pubblica fognatura. Il generatore di calore è alimentato a gas.

L'esecutato ha riferito che il pozzo privato è il medesimo del Lotto 2.

La centrale termica che serve l'intera villa padronale è collocata nella dependance. È ivi presente una caldaia a condensazione ed una sottocentrale con pompe varie anche per l'alimentazione della piscina riscaldata.

Nel giardino è stata collocata una pompa di calore idronica. Negli ambienti sono presenti ventilconvettori per il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Soglie e davanzali sono in marmo. I terrazzini sono in marmo con balaustre in marmo e ringhiera metallica.

Grondaie e pluviali sono in rame.

In occasione dei sopralluoghi, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, internamente l'immobile è risultato complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione. Sono tuttavia state rilevate infiltrazioni dagli abbaini della copertura con segni di deterioramento degli infissi.

Esternamente, invece sono evidenti problematiche connesse alla manutenzione delle facciate; in molti punti la finitura è sollevata dal supporto o assente, gli elementi lapidei hanno evidenti depositi superficiali, le finestre e gli scuri sono scrostati.

All'inizio degli anni 2000 la villa padronale è stata oggetto di interventi di manutenzione che hanno portato alla sistemazione degli interni, al rifacimento della copertura e degli impianti.

L'immobile è da subito utilizzabile.

Sono in ogni caso consigliabili opere di manutenzione ordinaria a scuri e serramenti, e di revisione degli impianti.

La dependance è ad un unico piano fuori terra ed è così composta: ingresso, cucina, bagno, camera, centrale termica a servizio della villa padronale e della piscina. Addossato alla centrale termica c'è un ricovero attrezzi di forma irregolare e struttura in legno fatiscente e parzialmente crollato.

Il fabbricato ha struttura in muratura, le superfici sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate. La copertura è in laterocemento ad una falda. I soffitti seguono



l'andamento del solaio di copertura. I serramenti sono in alluminio protetti da scuri in legno e vetrocamera, le porte interne sono laccate. I pavimenti sono in cotto ad esclusione del bagno che ha pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico. Sono presenti evidenti problematiche connesse alla presenza di umidità di risalita nei muri e, diffusamente, vi sono scrostamenti delle superfici. È presente l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico e di scarico delle acque reflue.

La centrale termica è un vano con pareti in parte in blocchi di calcestruzzo. Il pavimento è in calcestruzzo liscio e gli infissi presenti sono in legno. Sono visibili problemi dovuti alla presenza di umidità di risalita capillare.

Si evidenzia che la dependance è immersa in folta vegetazione e questo ha limitato la possibilità di visionare in modo completo l'esterno della struttura.

Per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, internamente l'immobile è risultato complessivamente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

La piscina interrata a sfioro e riscaldata ha forma rettangolare con scala romana di accesso, idromassaggio e con profondità dichiarata di 1,30 m. Lungo il lato est, sono presenti i vani tecnici interrati. Il perimetro è interamente pavimentato in marmo, il rivestimento interno è in mosaico con tonalità azzurra. La stessa è stata dichiarata funzionante dal conduttore degli immobili.

Per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, la costruzione si trova complessivamente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

All'atto dei sopralluoghi le utenze sono risultate attive.

L'area esterna risulta recintata per tre lati, (nord est ed ovest) mentre non vi sono delimitazioni fisiche lungo il confine sud che pertanto resta non individuabile. Non è noto inoltre se la recinzione esistente descrive esattamente i limiti del lotto. Per la corretta individuazione è necessario procedere infatti con un rilievo topografico.

Quanto all'area esterna, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, la costruzione si trova complessivamente in normale stato di conservazione e manutenzione.

Non è noto se nel terreno o nei fabbricati vi siano elementi/matrici non naturali, provenienti da siti esterni che necessitano di specifiche opere di bonifica e smaltimento. Non è noto neppure se vi siano serbatoi, cisterne od altri manufatti interrati che necessitano anch'essi di adeguato smaltimento.





### 3.1 Identificazione catastale

Gli immobili pignorati risultano attualmente catastalmente identificati al Comune di Treviso (Allegato 05 – Documentazione catastale):

- quanto alla villa padronale: Catasto Fabbricati – Sezione C, Foglio 6:
  - °° mappale 110 sub 4 – viale Brigata Marche, 20 piano S1-T-1-2, categoria A/8, classe 3, consistenza 19 vani, Superficie catastale 504 mq totale escluse aree scoperte 465 mq – Rendita € 3.532,57. Nel pignoramento è stato indicato anche il mappale n. 110 del Catasto Terreni Foglio 16;
- quanto alla dependance: Catasto Fabbricati – Sezione C, Foglio 6:
  - °° mappale 2389 sub 3 – viale Brigata Marche, 20 piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, Superficie catastale 70 mq totale escluse aree scoperte 53 mq – Rendita € 299,55. Nel pignoramento è stato indicato anche il mappale n. 2389, del Catasto Terreni Foglio 16;
- quanto all'area scoperta: Catasto Terreni Foglio 16:
  - °° mappale n. 2390, qualità Seminativo arborato classe 2, deduz. -- Superficie 00 ha, 21 are 67 ca, reddito dominicale € 20,70 reddito agrario € 11,19;

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per 1/1;

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale ad oggi disponibile.

### 3.2 Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei beni pignorati (confini in contorno partendo da nord in senso orario del medesimo foglio salvo altri o variati):

- mappale 110 del C.T. fg 16: mapp.li 2390, 2389, 177, 2288, 2287 del medesimo foglio, strada pubblica via Selvana;
- mappale 110 sub 4 del C.F. sez C fg 6: interamente entro il mappale stesso.
- mappale 2389 del C.T. fg 16: mapp.li 2119, 177, 110, 2390 del medesimo foglio ;



- mappale 2389 sub 3 del C.F. sez C fg 6: interamente al mappale stesso, mapp. 177 C.T. fg 16;
- mappale 2390 del C.T. fg 16: mapp.li 2119, 2389, 110 del medesimo foglio, strada pubblica via Selvana;

Quanto sopra salvo altri e/o variazioni.

Nell'Atto di compravendita del notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) del 21.09.2000 rep. n. 89037 trascritto a Treviso in data 26.09.2000 al n. 25.430 l'art. 2 riporta: *"Nella vendita effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto noto alla parte acquirente, sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, accessioni e le pertinenze, le servitù attive e passive afferenti a quanto venduto ....."*.

L'art. 6 riporta: *"Garantisce inoltre la parte venditrice che il fabbricato in oggetto non è soggetto ad alcun vincolo ambientale e monumentale a favore della Soprintendenza dei Beni Culturali"*

Nel Verbale d'assemblea del 30.12.2004 rep. 78127 del Notaio Nicola Oleg Acconcia di Treviso , trascritto a Treviso in data 03.02.2005 al n. 3278 viene riportato: *"il conferimento di suddetti beni comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e cessioni servitù attive e passive"* (Allegato 06 – Atti di provenienza – Nell'Atto di compravendita del notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) del 21.09.2000 rep. n. 89.037 trascritto a Treviso in data 26.09.2000 al n. 25.430, Verbale d'assemblea del 30.12.2004 rep. 78127 del Notaio Nicola Oleg Acconcia di Treviso , trascritto a Treviso in data 03.02.2005 al n. 3278).

### 3.3 Proprietà e provenienza

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per 1/1;

Quanto sopra in virtù dell'atto di compravendita del 21.09.2000 rep. 89.037 del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) trascritto a Treviso in data 26.09.2000 al n. 25.430. Ha fatto seguito il Conferimento di ramo d'azienda intestatario di beni immobili così come descritto nel Verbale d'assemblea del 30.12.2004 rep. 78127 del Notaio Nicola Oleg Acconcia di Treviso, trascritto a Treviso in data 03.02.2005 al n. 3278 (Allegato 06 – Atti di provenienza – Nell'Atto di compravendita del notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) del 21.09.2000 rep. n. 89.037 trascritto a Treviso in data 26.09.2000 al n. 25.430,



Verbale d'assemblea del 30.12.2004 rep. 78127 del Notaio Nicola Oleg Acconcia di Treviso , trascritto a Treviso in data 03.02.2005 al n. 3278).

Quanto alla modifica della denominazione dell'Esecutato si rimanda alla visura camerale storica (Allegato 07 – Visura camerale storica).

### 3.4 Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, alla data del 11.02.2021 e 19.02.2021 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie);

- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. 35968 e R.P. n. 6663 presentazione n. 74 del 26.09.2000 – Ipoteca volontaria - Concessione a Garanzia di mutuo a favore di Cassamarca S.p.A. (C.F. 00180070260) contro il soggetto 4 per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente ai beni pignorati nel presente lotto - somma complessiva Lire 4.200.000.000 di cui Lire 2.100.000.000 per capitale;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. 43037 e R.P. n. 9667 presentazione n. 183 del 10.10.2003 – Ipoteca volontaria - Concessione a Garanzia di mutuo a favore di Unicredit Banca d'impresa S.p.A. (C.F.03656170960) contro l'esecutato per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente ai beni pignorati nel presente lotto - somma complessiva € 2.150.000,00 di cui € 1.720.000,00 per capitale;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 42463 e R.P. n. 7657 presentazione n. 51 del 21.12.2016 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Unicredit Banca d'impresa S.p.A. (C.F.03656170960) contro l'esecutato per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente ai beni pignorati del presente lotto oltre ad altri non ricompresi nel presente procedimento esecutivo - somma complessiva € 2.323.237,38 di cui € 2.314.373,94 per capitale;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 5851 e R.P. n. 4143 presentazione n. 3 del 15.02.2019 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. 11124 del 21.01.2019 a favore di Onif Finance s.r.l. con sede in Milano (C.F. 09927630963) contro l'Esecutato per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente ai beni pignorati del presente lotto oltre ad altri beni;

### 3.5 Disponibilità

Gli immobili risultano occupati dal Soggetto 2 in forza di un contratto di locazione del



16.10.2017, registrato in data 18.10.2017 presso DPTV UT Treviso al n. 9.411 serie 3 T. Il contratto ha durata di 16 anni con decorrenza 12.10.2017 e scadenza 11.10.2033 tacitamente rinnovato per egual periodo in caso di mancata disdetta di una delle parti almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il titolo è plausibilmente opponibile alla proceduta in quanto la data di stipula e registrazione sono antecedenti a quella di pignoramento.

Gli esiti della verifica presso gli uffici dell'Agazia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso e la copia del contratto di locazione sono riportati nell'Allegato 09 – Comunicazione Agazia Entrate.

### 3.6 Regolarità edilizia

Considerando quanto reso disponibile dalle amministrazioni competenti a seguito delle richieste di accesso atti o altre tipologie di verifiche, agli atti del Comune di Treviso sono stati reperti i provvedimenti autorizzativi relativi al compendio in questione di seguito indicati (Allegato 10 – Provvedimenti autorizzativi).

La villa padronale, è presente nella mappa catastale del 31.01.1872 (Allegato 10 – Provvedimenti autorizzativi viale Brigata Marche - 01: Estratto di mappa catastale del 31.01.1872).

Nell'atto di provenienza, all'art. 3 parte venditrice attesta che *“le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamento che richiedessero provvedimenti autorizzativi”* (Allegato 06 – Atti di provenienza – Atto di compravendita del notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) del 21.09.2000 rep. n. 89.037 trascritto a Treviso in data 26.09.2000 al n. 25.430).

Provvedimenti autorizzativi:

- 02: Nulla osta 26/8 del 11.04.1956 per la realizzazione di una recinzione lungo viale Brigata Marche;

- 03: DIA prot. n. 42168 del 28.06.2000 per opere di cui alla casistica dell'art. 2 c. 60.7 lett. e della L 662/1996 e s. m. ed i. Tale provvedimento è stato sospeso per richiesta di documentazione integrativa;

- 04: DIA prot. n. 59673 del 23.09.2000 per opere di manutenzione straordinaria. Tale provvedimento è stato sospeso per richiesta di documentazione integrativa;

- 05: DIA prot. n. 62910 del 06.10.2000 per opere di manutenzione straordinaria relative relativa all'adeguamento del sistema fognario. Tra i documenti allegati al presente titolo ve ne sono anche alcuni redatti in risposta alla raccomandata di cui al successivo punto 3bis. Per tale pratica il Comune ha emesso una diffida a non effettuare le previste trasformazioni;



- 05 bis: raccomandata del 03.11.2000 per avvio procedimento sanzionatorio da parte del Comune per opere realizzate in assenza di titoli abitativi chiedendo inoltre spiegazioni circa la presentazione ravvicinata di tre distinte DIA (DIA punti 01-02-03).

Per nessuna delle tre richiamate DIA è risultata reperibile la comunicazione di fine lavori.

- 06: DIA 10/47-01 prot. n. 1321 del 10.01.2001 per l'installazione di un serbatoio GPL  
Non è risultata reperibile la fine lavori, non è noto se sia stata presentata;

07: DIA 437/02/AE prot. n. 24756 del 10.04.2002 avente ad oggetto l'asestamento della precedente Dia presentata il 23.09.2000. È allegato anche il bollettino di avvenuto pagamento di una sanzione pecuniaria amministrativa di € 516,46.

Non è risultata reperibile la fine lavori; non è noto se sia stata presentata;

08: DIA 438/02/AE prot. n. 24766 del 10.04.2002 e relativa alla sostituzione della recinzione fronte strada viale Brigata Marche;

È stata presentata la documentazione integrativa richiesta. Non è risultata reperibile la fine lavori. Non è noto se sia stata presentata;

09: P.d.C. in sanatoria n. 391 del 12.10.2007 relativo al corpo centrale della villa padronale. Di tale pratica non è risultata reperibile la relazione;

10: P.d.C. in sanatoria n. 392 del 12.10.2007 e relativo alla dependance per la trasformazione da locali accessori a locali di abitazione;

11: DIA n. 1052\_07\_AE del 20.11.2007 manutenzione straordinaria per la realizzazione di una piscina scoperta;

12: SCIA n. 1679\_19\_AE prot. 130075 n. del 04.09.2019: installazione manufatto in legno destinato a deposito attrezzi. Pratica non conclusa e manufatto non installato;

13: SCIA n. 1962\_19\_AE prot. n. 130075 del 04.09.2019: autorizzazione paesaggistica per 1679\_19. Pratica non conclusa e manufatto non installato;

Non sono risultati reperiti documenti assimilabili ad una agibilità/abitabilità.

Quanto alla villa padronale ed alla dependance vengono considerate, quale riferimento, le situazioni rappresentate rispettivamente dal P.d.C. in sanatoria n. 391 del 12.10.2007 e dal P.d.C. in sanatoria n. 392 del 12.10.2007. Per la piscina il riferimento è allo stato autorizzato con DIA n. 1052\_07\_AE del 20.11.2007.

All'atto del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, rispetto allo stato di riferimento si segnala quanto segue (Allegato 12 – Rilievi):

-- *quanto alla situazione urbanistico - edilizia della villa padronale;*

\* al piano terra: nel soggiorno è stata realizzata una parete in cartongesso per il ricavo



di un ambiente separato dal resto dell'ampio salone. Le altezze interne sono compatibili con quanto riportato nello stato edilizio di riferimento;

\* al piano primo: quanto rilevato è compatibile con lo stato di riferimento. Le altezze interne sono compatibili con quanto riportato nello stato edilizio di riferimento;

\* al piano secondo: sono state inserite n. 6 finestre per tetti. Vi sono modeste variazioni nella posizione di due tramezze interne. Le altezze interne sono compatibili con quanto riportato nello stato edilizio di riferimento;

\* piscina: quanto rilevato è compatibile con lo stato di riferimento autorizzato.

Non risulta completato l'iter per l'installazione del manufatto in legno nel giardino né, lo stesso, risulta essere stato realizzato;

-- *quanto alla situazione catastale della villa:*

- ripropone lo stato edilizio di riferimento;

-- *quanto alla situazione urbanistico - edilizia della dependance:*

- una delle camere è stata destinata a cucina. Al posto della terza camera da letto (quella più a sud) è stato realizzato un vano tecnico ad uso centrale termica. Tale ambiente ha diversa conformazione e dimensione in pianta rispetto allo stato autorizzato. A ridosso della centrale termica è presente una tettoia fatiscente con struttura in legno e pianta a forma triangolare. Le altezze interne sono inferiori a quelle dello stato edilizio di riferimento. Tali differenze comportano anche modifiche prospettiche e di sagoma del fabbricato;

-- *quanto alla situazione catastale della dependance:*

- ripropone lo stato edilizio di riferimento;

Ai fini della verifica della sanabilità o meno delle difformità rilevate, è stata interpellata l'Amministrazione Comunale la quale ha rinviato alla lettura congiunta del D.P.R. n. 380/2001 e delle Norme tecniche operative (NTO) del Piano degli interventi (PI) del Comune di Treviso.

In considerazione di quanto sopra si riporta di seguito una valutazione di larga massima circa i possibili scenari edilizi ed urbanistici che si potrebbero prospettare stante quanto rilevato, valutazione che però riveste valore puramente indicativo:

- relativamente alle riscontrate difformità interne alla villa padronale è ipotizzabile l'applicazione dell'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001 "*Tolleranze costruttive*";

- a seguito dell'inserimento delle n.6 finestre per tetti è ipotizzabile l'applicazione dell' art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 "*Accertamento di conformità*" mediante presentazione



di idoneo titolo autorizzativo in sanatoria. L'eventuale oblazione potrà essere determinata esclusivamente dall'Amministrazione competente all'esito dell'istruttoria;

- relativamente alla dependance realizzata in parziale difformità dal P.d.C. in sanatoria n. 392 del 12.10.2007, vi è la necessità di valutare se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell' art. 36 del D.P.R. 6 n. 380/2001 "Accertamento di conformità", oppure se sia da applicare l'art. 34 del medesimo D.P.R. "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" nei termini del comma 1 oppure del comma 2. Quanto sopra unitamente ai contenuti dell'art. 17 comma 13.3 "Definizioni-modalità e prescrizioni - Distanza tra confini" delle NTO di cui al PI del Comune di Treviso. Eventuali oblazioni potranno essere determinate esclusivamente dall'Amministrazione competente all'esito dell'istruttoria.

Si evidenzia che l'Amministrazione comunale si esprimerà compiutamente e formalmente solamente a seguito della presentazione di idonei titoli autorizzativi in sanatoria. Qualsiasi pratica dovrà seguire l'iter normativo vigente all'epoca della presentazione.

Non risultano adottati, dalle competenti amministrazioni, provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia al di fuori di quanto descritto nelle pratiche sopra riportate.

**È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.**

### 3.7 Calcolo superfici

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale dei vani principali ed accessori diretti:
  - \* villa padronale
    - ° piano terra e primo: ragguagliata con rapporto mercantile 1,00;
    - ° piano secondo: ragguagliata con rapporto mercantile 0,80;
  - \* dependance: ragguagliata con rapporto mercantile 0,70;
- superficie lorda commerciale dei vani accessori indiretti (dependance):
  - \* CT dependance ragguagliata con rapporto mercantile 0,50;
- superficie lorda commerciale area scoperta:



- \* raggugiata con rapporto mercantile 0,10 fino a raggiungere la superficie principale commerciale dell'unità immobiliare;
- \* raggugiata con rapporto mercantile 0,04 per la superficie eccedente l'unità.

I muri perimetrali liberi e quelli interni (tramezze e muri portanti) sono stati considerati per l'intero spessore. I vani scala interni all'unità immobiliare sono stati computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta. L'estensione dello scoperto è stata desunta dalla documentazione catastale.

La superficie immobiliare è stata desunta a partire dalla misura grafica degli elaborati di progetto depositati presso l'Amministrazione comunale previa verifica a campione di alcune misurazioni reali degli ambienti, misure che si possono ritenere compatibili con quanto autorizzato. Le valutazioni sono state integrate dai rilevamenti in loco per le parti non corrispondenti. L'estensione dello scoperto è stata dedotta a partire dalla documentazione catastale.

Il calcolo delle superfici è il seguente:

- villa padronale:

\* piano terra

superficie lorda stimata 185,00 mq x rapporto mercantile 1,00 =  
185,00 mq di superficie commerciale;

\* piano primo

superficie lorda stimata 175,20 mq x rapporto mercantile 1,00 =  
175,20 mq di superficie commerciale;

\* piano secondo

- superficie lorda stimata 102,20 mq x rapporto mercantile 0,80 =  
81,76 mq di superficie commerciale;

Sommano 441,96 mq

- dependance:

\* alloggio: superficie lorda stimata 36,00 mq x rapporto mercantile 0,70 =  
25,20 mq di superficie commerciale;

\* CT: superficie lorda stimata 11,00 mq x rapporto mercantile 0,50 =  
5,50 mq di superficie commerciale;

Sommano 30,70 mq





- superficie scoperta complessiva stimata pari a 5.436,00 mq da cui
  - \* 4.726,60 mq x rapporto mercantile 0,10 = 472,66 mq
  - \* 709,40 mq x rapporto mercantile 0,04 = 28,38 mq

Sommano 501,04 mq

Totale complessivo 973,70 mq arrotondato a **974,00 mq** è da considerarsi pari alla superficie commerciale del compendio immobiliare della villa padronale.

### 3.8 Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed i beni immobili interessati tenendo in considerazione:

- \* lo stato di conservazione, manutenzione e grado di vetustà del compendio;
- \* il livello qualitativo delle finiture, degli impianti e la relativa obsolescenza funzionale ed economica;
- \* la consistenza e l'ubicazione dei beni assai prossima al centro cittadino, il contesto su cui sorgono, le caratteristiche tipologiche dei fabbricati;
- \* il pregio del compendio immobiliare essendo una dimora storica;
- \* la morfologia e l'estensione dell'area (trattasi di un ampio lotto a giacitura piana e di forma pressoché regolare);
- \* la facile e comoda accessibilità in quanto si affaccia direttamente sulla via pubblica;
- \* l'andamento del mercato immobiliare;
- \* la situazione urbanistico-edilizia degli immobili;
- \* più in generale tutte le altre circostanze incidenti sulla concreta appetibilità del bene, o a detrimento della stessa, da parte di eventuali acquirenti.

- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato degli immobili moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, stampa specializzata, ricerche in loco). Alla cifra così determinata sono stati detratte i costi di natura tecnica per la regolarizzazione delle difformità rilevate ove plausibilmente



ipotizzabili (per la sola villa padronale: differenze sulla distribuzioni degli ambienti interni, inserimento n. 6 finestre per tetti)

Relativamente alla piscina, elemento che va ad incrementare il valore del compendio immobiliare, è stato considerato un possibile costo di costruzione che è poi stato deprezzato in base all'età del manufatto. Tale valore è stato sommato a quello dei rimanenti beni.

Il più probabile valore unitario di mercato individuato per il compendio della villa padronale nello stato di fatto e di diritto al momento della stima, può essere pari ad € 3.000,00/mq.

Al valore dell'immobile viene cautelativamente applicata una riduzione percentuale pari al 20% dell'importo stimato in considerazione dell'esistenza di un titolo di occupazione plausibilmente opponibile alla proceduta.

Alla cifra complessiva ricavata è stata applicata una riduzione del 15% in considerazione della vendita forzata del bene.

Quanto sopra per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.

|  |                     |
|--|---------------------|
| Superficie commerciale 974,00 mq x € 3.000,00 /mq                          | € 2.922.000,00      |
| Valore piscina   | € 69.000,00         |
| A detrarre stima costi di natura tecnica per regolarizzazioni              | <u>- € 5.000,00</u> |
| Restano  | € 2.986.000,00      |
| Riduzione del 20% in quanto immobile non libero<br>€ 2.986.000,00 x 0,80 = | € 2.388.800,00      |
| Riduzione del 15% per vendita forzata del bene<br>€ 2.388.800,00x 0,85 =   | € 2.030.480,00      |

Tale valore, arrotondato ad **€ 2.030.000,00** (duemilionitrentamila/00) è da considerare prezzo a base d'asta proposto.



## **4. Lotto 2**

Trattasi di un edificio di complessivi due piani fuori terra composto da due distinte unità e scoperto comune di pertinenza sito in via Selvana. L'area è accessibile direttamente dalla via pubblica attraverso due distinti ingressi uno dal civico 2a ed uno dal civico 6.

Il compendio è collocato nella parte nord del territorio comunale a circa 2 km dal centro storico della città di Treviso, a circa 700 m dalla SS 13 Pontebbana ed a circa 7 km dal casello autostradale Treviso Nord della A27.

Parallelamente a lato est del parco, a circa 40 m dal confine della proprietà, corre la linea ferroviaria Treviso – Portogruaro. Le stazioni più prossime sono Treviso Centrale e Lancenigo.

La zona è servita da mezzi pubblici che la collegano al centro della città. Nelle vicinanze si trovano varie attività commerciali di vicinato per generi e servizi di prima necessità, plessi scolastici, farmacie, l'Ospedale di Zona S. Camillo, istituti di credito, chiese con strutture parrocchiali annesse, il Parco di Villa Margherita.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Treviso è dotato di P.A.T. (Piano di Assetto dei Territorio) approvato con Conferenza dei Servizi decisoria in data 27.05.2015, e successiva ratifica dalla Provincia di Treviso con delibera n. 200 del 08.06.2015. È vigente la Variante generale Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 26 del 20.05.2019.

Si rimanda all'allegato Certificato di destinazione urbanistica per ogni maggior dettaglio qui riportato per stralcio (Allegato 11 - Certificato di destinazione urbanistica).

In ogni caso, l'area, risulta così classificata nella Tavola T04 "CARTA DELLA TRASFORMABILITA' - AZIONI STRATEGICHE - VALORI E TUTELE" del piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

- Ambiti territoriali omogenei: ATO N. 2 – Treviso Nord;
- F.6 Mapp.2633 -PARTE , F.6 Mapp.2287-PARTE: Zona Omogenea "B" Sottozona "B.A" disciplinata dagli artt. 55 - 56 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;
- F.16 Mapp.2287-PARTE, F.6 Mapp.2633-PARTE: Zona Omogenea "F" Sottozona "F.8 - viabilità stradale esistente"
- F.6 Mapp.2287-PARTE: il terreno risulta ricompreso nelle "Fasce di rispetto ferroviario" disciplinato dall'art. 24 punto 10 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;



- F.6 Mapp.2287-PARTE, F.6 Mapp.2633-PARTE: l'area risulta interessata dal "Ambiti corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142 , 1° comma, lettera c) D.lgs.42/2004" disciplinata dall'art. 26 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

- F.16 Mapp. 2287. PARTE: edificio ricadente all'interno risulta ricompreso nelle "Opere incongrue".

Non vi sono, sui beni pignorati, vincoli artistici o storici né diritti demaniali o usi civici, oltre a quelli riportati nel Certificato di destinazione urbanistica.

Previo accordo con il Custode che ha presenziato ai sopralluoghi, sono stati effettuati complessivamente 3 accessi agli immobili pignorati (10.12.2019, 02.12.2020, 03.12.2020) al fine di identificare i beni da stimare e verificarne lo stato e la consistenza riscontrabili anche nell'allegata documentazione fotografica (Allegato 04 – Documentazione e fotografica).

Il fabbricato ha pianta rettangolare ed orientamento principale nord-sud. Lo stesso ha tre fronti liberi (nord - sud ed ovest) mentre ha in comune con un'unità finitima il lato est. Lo scoperto si sviluppa prevalentemente sulla parte sud. L'area esterna risulta interamente recintata ad esclusione del lato nord confinante con il Lotto 1 che pertanto resta non individuabile. Per la corretta identificazione dello stesso è necessario procedere infatti con un rilievo topografico. La parte antistante il fabbricato è destinata a corsie di manovra e sosta veicoli. Gli accessi sono delimitati da cancelli elettrici sia pedonali che carrabili. Entrambe le unità hanno accesso diretto ed indipendente dallo scoperto di pertinenza comune.

Il fabbricato è così composto:

- Unità est (identificata con sez C fg 6 mappale 2287 sub 9 del Catasto fabbricati comune di Treviso)

\* al piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, vano scale, antibagno e bagno;

\* al piano primo: due camere da letto, una delle quali di ampie dimensioni, due bagni, guardaroba, corridoio, salone, terrazza e vano scale.

Tutti i bagni sono dotati di aerazione diretta.

- Unità ovest (identificata con sez C fg 6 mappale 2287 sub 10 del Catasto fabbricati comune di Treviso)

\* al piano terra: ingresso, reception, due uffici, una sala riunioni, vano scale, antibagno e bagno;

\* al piano primo: archivio e vano scale.



Il bagno non è dotato di aerazione diretta.

Il fabbricato è l'esito di interventi di ristrutturazione edilizia che hanno comportato anche la parziale demolizione ed il rifacimento di un precedente immobile.

Dal certificato di collaudo statiche si evince che il fabbricato è stato così realizzato (Allegato 10 – Provvedimenti autorizzativi via Selvana – 05 prat. 306\_08):

- solaio 1° impalcato: tipo Bausta in laterocemento;
- solaio 2° impalcato: copertura in legno;
- pilastri in cemento armato;
- travi in c.a. nello spessore del solaio;
- muratura di tamponamento in laterizio a blocchi semipieni;
- fondazioni continue ed a plinto di tipo diretto.

Quanto all'unità est (sub 9) i divisori interni sono in cartongesso e le pareti sono tinteggiate. I pavimenti sono in legno ad esclusione della cucina e dei bagni che sono stati realizzati in materiale ceramico così come i relativi rivestimenti. Soglie e davanzali sono in marmo. Nel soggiorno del piano terra è presente un caminetto con cornici decorative in marmo.

Le scale sono in cemento armato, la pedata è rivestita in legno, i parapetti di protezione sono in lastre in vetro temperato.

Le porte interne sono in legno laccato alcune sono scorrevoli altre ad anta.

Nella copertura del salone del piano primo sono presenti n. 4 finestre per tetti.

Al piano terra i soffitti sono piani, al piano primo sono inclinati in andamento con le falde della copertura; le travi sono a vista e verniciate bianche. I serramenti sono in legno con vetrocamera protetti da scuri verniciati in multistrato in legno.

Il terrazzo ha pavimentazione in cotto e ringhiera metallica.

Il manto di copertura è in coppi in laterizio, le lattonerie sono in rame.

All'esterno è presente un cappotto termico; le superfici sono interamente intonacate.

È presente un marciapiede in cotto.

L'unità è dotata di impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento autonomo con generatore di calore posizionato esternamente ed alimentato a gas metano che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Negli ambienti è presente il riscaldamento a pavimento, nei bagni vi sono anche scaldasalviette. Il raffrescamento è fatto con split a parete collegati all'unità esterna. L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo privato; l'esecutato ha riferito che il pozzo privato è il medesimo del Lotto 1. Lo scarico delle acque



reflue avviene su impianto vasca settica tipo Imhoff soggetta a periodico svuotamento collegata alla pubblica fognatura.

In occasione dei sopralluoghi, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, l'unità è risultata complessivamente in più che buono stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è da subito utilizzabile.

Quanto all'unità ovest ( sub 10) i divisori interni sono in cartongesso e le pareti sono tinteggiate. I pavimenti sono in legno ad esclusione del bagno e dell'anti bagno realizzati in materiale ceramico così come il rivestimento. Soglie e davanzali sono in marmo.

Le scale hanno struttura in cemento armato con pedate rivestite in legno; i parapetti di protezione sono in lastre in vetro temperato.

Le porte interne sono parte in legno laccato (alcune sono scorrevoli altre ad anta) parte in vetro ed alluminio.

Nella copertura dell'archivio del piano primo sono presenti n. 4 finestre per tetti.

Al piano terra i soffitti sono piani, al piano primo sono inclinati in andamento con le falde della copertura; le travi sono a vista e verniciate bianche. I serramenti sono in legno con vetrocamera protetti da scuri verniciati in multistrato in legno.

Il manto di copertura è in coppi in laterizio, le lattonerie sono in rame.

All'esterno è presente un cappotto termico; le superfici sono interamente intonacate.

È presente un marciapiede in cotto.

L'unità è dotata di impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento autonomo con generatore di calore posizionato esternamente ed alimentato a gas metano che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Negli ambienti sono presenti fan coil. Il raffrescamento è fatto con split a parete collegati all'unità esterna. L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo privato; l'esecutato ha riferito che il pozzo privato è il medesimo del Lotto 1. Lo scarico delle acque reflue avviene su impianto vasca settica tipo Imhoff soggetta a periodico svuotamento collegata alla pubblica fognatura.

Per entrambe le unità, all'atto dei sopralluoghi le utenze sono risultate attive.

In occasione dei sopralluoghi, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, l'unità è risultata complessivamente in più che buono stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è da subito fruibile per l'attuale utilizzo che tuttavia differisce dalla destinazione urbanistico-edilizia assentita. Tale aspetto verrà dettagliatamente trattato nel prosieguo.



Quanto all'area esterna, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, la stessa si trova complessivamente in normale stato di conservazione e manutenzione.

Non è noto se nel terreno o nei fabbricati vi siano elementi/matrici non naturali, provenienti da siti esterni che necessitano di specifiche opere di bonifica e smaltimento. Non è noto neppure se vi siano serbatoi, cisterne od altri manufatti interrati che necessitano anch'essi di adeguato smaltimento.

#### **4.1 Identificazione catastale**

Gli immobili pignorati risultano attualmente catastalmente identificati al Comune di Treviso (Allegato 05 – Documentazione catastale):

- Catasto Fabbricati – Sezione C, Foglio 6:

- mappale 2287 sub 8 – via Selvana n. 2/A, PT bene comune non censibile;

- mappale 2287 sub 9 – via Selvana n. 2/A piano T-1, categoria A/2, classe 6, consistenza 13 vani Superficie catastale 288 mq totale escluse aree scoperte 285 mq – Rendita € 2.014,18;

- mappale 2287 sub 10 – via Selvana n. 2/A piano T-1, categoria A/10, classe 6, consistenza 8,5 vani Superficie catastale 234 mq – Rendita € 3.314,36

- mappale 2633 – via Selvana n. 2/A piano T , categoria area urbana, consistenza 109 mq.

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per 1/1;

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale ad oggi disponibile.

#### **4.2 Confini e servitù**

Si riportano di seguito i confini dei beni pignorati (confini in contorno partendo da nord in senso orario del medesimo foglio salvo altri o variati):

- mappale 2287 sub 8 del C.F. sez C fg 6:

\* perimetralmente: mapp.li nn. 110, 2288 del CT fg. 16, strada pubblica via



Selvana, mapp. nn. 2633, 2634 CT fg. 16, strada pubblica via Selvana:

\* internamente: sub 9 e 10 del C.F. sez C fg 6:

- mappale 2287 sub 9 del C.F. sez C fg 6: mappale 2287 sub 8 del C.F. sez C fg 6, mapp. 2288 del CT fg. 16, mappale 2287 sub 8 e 10 del C.F. sez C fg 6
- mappale 2287 sub 10 del C.F. sez C fg 6: sub 8 e sub 9 del medesimo foglio e mappale;
- mappale 2633 del CT fg. 16: mapp.li 2287, strada pubblica via Selvana, mapp. 709 entrambi del CT del medesimo foglio

Quanto sopra salvo altri e/o variazioni.

Nell'Atto di compravendita del notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) compravendita del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) del 12.10.2001 rep. n. 105.535 trascritto a Treviso il 25.10.2001 al n. 31.109 l'art. 3 riporta: *"Nella vendita effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto noto alla parte acquirente, sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, accessioni e le pertinenze, le servitù attive e passive afferenti a quanto venduto nonché la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del C.C.*

*La parte venditrice dichiara, e la società acquirente come sopra rappresentata prende atto che tra il sig. (omissis) ed il sig. (omissis), esistono degli accordi in forza dei quali il sig. (omissis) sopra costituito si impegna a fornire gratuitamente al sig. (omissis) proprietario del fondo contiguo, l'acqua proveniente dal pozzo artesiano con obbligo per entrambe le parti di contribuire alla manutenzione delle tubature e delle opere in ragione della metà ciascuno.*

*I sigg. (omissis) in quanto proprietari di fondi contigui, si sono impegnati inoltre a rimuovere le cisterne interrate nelle loro proprietà nei tempi che riterranno più convenienti, con spese a carico di entrambe le parti in ragione di metà ciascuna; il sig. (omissis), si è inoltre impegnato a rimuovere la tettoia che pur insistendo sul proprio terreno, sorge sulla proprietà del sig. (omissis). Il dott. (omissis) nella sua citata qualità si obbliga a subentrare in tali accordi, dei quali dichiara di essere pertanto a conoscenza"*

Nel Verbale d'assemblea del 30.12.2004 rep. 78127 del Notaio Nicola Oleg Acconcia di Treviso, trascritto a Treviso in data 03.02.2005 al n. 3278 viene riportato: *"il conferimento di suddetti beni comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e cessioni servitù attive e passive"* (Allegato 06 – Atti di provenienza – Nell'Atto di compravendita del notaio





Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) del 21.09.2000 rep. n. 89037 trascritto a Treviso in data 26.09.2000 al n. 25430, Verbale d'assemblea del 30.12.2004 rep. 78127 del Notaio Nicola Oleg Acconcia di Treviso , trascritto a Treviso in data 03.02.2005 al n. 3278).

### 4.3 Proprietà e provenienza

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per 1/1;

Quanto sopra in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) del 12.10.2001 rep. n. 105.535 trascritto a Treviso il 25.10.2001 al n. 31.109.

Ha fatto seguito il Conferimento di ramo d'azienda intestatario di beni immobili così come descritto nel Verbale d'assemblea del 30.12.2004 rep. 78127 del Notaio Nicola Oleg Acconcia di Treviso, trascritto a Treviso in data 03.02.2005 al n. 3278 (Allegato 06 – Atti di provenienza, Atto di compravendita del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) del 12.10.2001 rep. n. 105.535, Verbale d'assemblea del 30.12.2004 rep. 78127 del Notaio Nicola Oleg Acconcia di Treviso).

Quanto alla modifica della denominazione dell'Esecutato si rimanda alla visura camerale storica (Allegato 07 – Visura camerale storica).

### 4.4 Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, alla data del 11.02.2021 e 19.02.2021 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie):

- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. 22872 e R.P. n. 4132 presentazione n. 165 del 14.06.2000 – Ipoteca volontaria - Concessione a Garanzia di mutuo a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO. S.p.A. (C.F. 00257260281) contro il soggetto 5 per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente ai beni pignorati nel presente lotto - somma complessiva Lire 400.000.000 di cui Lire 200.000.000 per capitale;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 490 e R.P. n. 350 presentazione n. 100 del 08.01.2009 – Domanda giudiziale – Azione negatoria – richiedente OLOR sas a favore del Soggetto 3 e contro l'Esecutato per il diritto di servitù di distanza relativamente ai beni pignorati insistenti sul mappale C.T. fg. 6 mapp. 2287 del



Comune di Treviso;

- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 42463 e R.P. n. 7657 presentazione n. 51 del 21.12.2016 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Unicredit Banca d'impresa S.p.A. (C.F.03656170960) contro l'esecutato per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente ai beni pignorati del presente lotto, ad esclusione del mappale 2633 del fg. 16 del CT, oltre ad altri non ricompresi nel presente procedimento esecutivo - somma complessiva € 2.314.373,94 di cui € 2.314.373,94 per capitale;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 5851 e R.P. n. 4143 presentazione n. 3 del 15.02.2019 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. 11124 del 21.01.2019 a favore di Onif Finance s.r.l. con sede in Milano (C.F. 09927630963) contro l'Esecutato per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente ai beni pignorati del presente lotto oltre ad altri beni.

#### 4.5 Disponibilità

Gli immobili risultano occupati dal Soggetto 2 in forza di un contratto di locazione del 16.10.2017, registrato in data 18.10.2017 presso DPTV UT Treviso al n. 9411 serie 3 T. Il contratto ha durata di 16 anni con decorrenza 12.10.2017 e scadenza 11.10.2033 tacitamente rinnovato per egual periodo in caso di mancata disdetta di una delle parti almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il titolo è plausibilmente opponibile alla proceduta in quanto la data di stipula e registrazione sono antecedenti a quella di pignoramento.

Gli esiti della verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso e la copia del contratto di locazione sono riportati nell'Allegato 09 – Comunicazione Agenzia Entrate.

#### 4.6 Regolarità edilizia

Considerando quanto reso disponibile dalle amministrazioni competenti a seguito delle richieste di accesso atti o altre tipologie di verifiche, agli atti del Comune di Treviso sono stati reperti i provvedimenti autorizzativi relativi al compendio in questione di seguito indicati. Una parte del fabbricato, è presente nella mappa catastale del 31.01.1872 ( Allegato 10 - Provvedimenti autorizzativi via Selvana: 01: Estratto mappa catastale del 31.01.1872);

Nell'atto di provenienza, all'art. 4 parte venditrice attesta che *"le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967"* (Allegato 06 – Atti di provenienza, Atto di compravendita del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) del 12.10.2001 rep. n. 105.535).



Provvedimenti autorizzativi che hanno portato alla corrente configurazione:

- 02: Pdc 1400/03/AE del 19.03.2004 relativo a ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. D del D.P.R. 380/01;
- 03: DIA 1725/05/AE del 20.09.2005 per opere interne eseguite nell'edificio denominato "Villa Selvana" variante a Pdc 1400/03/AE e Pdc in sanatoria 1825/04/AE. La pratica è stata dichiarata dal Comune di Treviso inammissibile e pertanto archiviata;
- 04: Pdc in sanatoria 1825/04/AE del 20.09.2006 per sanatoria di opere edilizie eseguite in difformità al permesso di costruire spec. 1400/03/AE del 19.03.2004;
- 05: DIA 1239/07/AE del 02.08.2007 per opere interne per ultimazione lavori in variante a Pdc 1400/03/AE e Pdc in sanatoria 1825/04/AE. È presente anche il Collaudo statico datato 21.02.2008;
- 06: Rilasciata agibilità prot. n. 306/08 del 17.12.2008. Il documento richiama i sub 5-6 che con successive denunce di variazioni catastali sono diventati gli attuali sub 9 e 10 oltre al sub 8 bcnc. Si tratta della pratica relativa a tutto il fabbricato residenziale e magazzino. Quest'ultimo poi avrà nuova agibilità 73/09 dopo cambio di destinazione d'uso a residenziale;
- 07: DIA 16/09/AE del 30.12.2008 per cambio di destinazione d'uso senza opere da magazzino a residenziale;
- 08: Rilasciata agibilità prot. n. 73/09 del 01.04.2009. Tale pratica è relativa alla sola parte oggetto di cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale all'epoca indicata come sub 6;
- 09: COMUNICAZIONE PREVENTIVA 491/14/AE del 07.04.2014 attività edilizia libera - manutenzione straordinaria per realizzazione di divisorii interni;
- 10: DIA 1373/16/AE del 06.06.2016 cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato da residenziale a direzionale e contestuale frazionamento. Nella scheda di istruttoria DIA le note riportano: oneroso, agibilità. Tale pratica non è stata chiusa;
- 11: SCIA 2248/17/AE del 26.09.2017 variante a DIA 1373/16/AE per cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale. Si tale pratica non è risultata disponibile la presa d'atto del Comune ma solamente la scheda SCIA dalla quale si evince che si tratta di intervento assentibile. Le note riportano: oneroso, agibilità. Tale pratica non è stata chiusa.

Nell'atto di provenienza sono indicate anche le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. 7/2685 del 04.04.1986;
- C.E.N. 19/29-93 prot. gen. 19394 del 03.12.1993;
- C.E.N. 17/30-93 prot. gen. 19392 e C.E.N. 16/30-93 prot. gen. 19395 entrambe del 15.10.1993.



Relativamente al **Sub 9** - *utilizzata come abitazione*:

- è presente una Sentenza di demolizione che condanna l'esecutato a demolire una parte del presente subalterno. La sentenza è stata appellata presso la Corte di Appello di Venezia (Allegato 13 – Sentenza n. 760/2013 del Tribunale di Treviso). La stessa trae origine dal mancato rispetto delle distanze legali di cui alle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Treviso a seguito della ristrutturazione, da parte dell'esecutato, dell'immobile oggetto di pignoramento. La sentenza condanna il medesimo ad *"... arretrare, se del caso, mediante demolizione del manufatto, la porzione del fabbricato edificata oltre la sagoma della copertura attorea, ... e la posizione di fabbricato oggetto di elevazione rispetto alla costruzione preesistente ... alla distanza di ml 5 dal limite del confine di proprietà"*.

- relativamente alle altezze lo stato ultimo autorizzato (salvo diritti di terzi) è quello rappresentato nel Pdc in sanatoria 1825/04/AE del 20.09.2006 che, si rifà all'originario Pdc 1400/03/AE del 19.03.2004. Le comparazioni con lo stato rilevato sono state fatte con riferimento a quest'ultimo titolo abilitativo;

- relativamente alla distribuzione interna lo stato ultimo autorizzato (salvo diritti di terzi) è quello rappresentato nella pratica n. 491/14/AE del 07.04.2014;

- come già indicato, l'agibilità prot. n. 306/08 del 17.12.2008 è l'atto conclusivo della DIA 1239/07/AE riferita ai sub 5 e 6. (n.1 unità residenziale e n. 1 attività artigianale).

Con denuncia di variazione per fusione n. 8686.1/2009 del 10.3.2009 prot. n. TV0089549 i subalterni 4, 5 e 6 si sono fusi tra loro ed hanno originato il sub 7.

Con prot. n. 73/09 del 01.04.2009 è stata rilasciata l'agibilità per cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale della parte originariamente indicata come sub 6 a seguito della DIA 16/09/AE del 30.12.2008;

In data 07.04.2014 è stata poi presentata la Comunicazione preventiva n. 491\_14 per la redistribuzione interna degli ambienti.

Il frazionamento del sub 7 (variazione per frazionamento per trasferimento di diritti e diversa distribuzione degli spazi interni n. 2605.1.2018 del 22.01.2018 prot. n. TV 0008487 il sub 7) ha dato origine ai sub 9 e 10 oltre al sub 8 B.C.N.C. Al sub 9 è così stato attribuito anche il salone al piano primo. In considerazione di ciò deriva che il sub 9 ha una parte (ex sub 5) con agibilità n. 306/08 del 17.12.2008, ed una parte ( il salone al piano primo originariamente appartenente al sub 6) che ricade nell'agibilità n. 73/09 del 01.04.2009.



All'atto del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, rispetto allo stato di riferimento si segnala quanto segue (Allegato 12 – Rilievi):

-- *quanto alla situazione urbanistico - edilizia:*

- rispetto allo stato autorizzato innanzi richiamato (salvo quanto contenuto della sentenza di demolizione):

\* al pt.: è stato realizzato un unico ambiente tra pranzo e cucina eliminando la parete divisoria interna. L'altezza interna degli ambienti è inferiore a 2,70 m (misurata circa 2,68-2,69 m).

\* al p1.: è stata inserita una porta nel corridoio di accesso alle camere da letto ed è stata modificata la distribuzione interna della camera padronale-ripostiglio creando un unico ambiente che ricomprende anche parte del corridoio.

L'altezza interna di colmo sotto tavolato della parte a maggior altezza rilevata è di circa 3,63 m e risulta superiore a quella di progetto indicata pari a 3,49 m.

L'altezza interna sotto tavolato della falda nord è compatibile con quella di progetto indicata pari a 1,32 m.

L'altezza interna sotto tavolato della falda sud rilevata è di circa 2,55 m ed è superiore a quella di progetto indicata pari a 2,39 m. Si evidenzia che la sezione di progetto riporta solamente il caso della sezione in corrispondenza del terrazzo, non ci sono riferimenti per la parte senza terrazzo.

L'altezza interna di colmo sotto tavolato della parte a minor altezza (salone) è compatibile con quella di progetto indicata pari a 3,06 m.

L'altezza interna sotto tavolato delle due falde nord e sud del salone è la medesima ed è pari a circa 1,31 m. I dati di progetto indicano per la falda nord la misura di 1,48 m e per la sud 1,44 m.

Nella copertura del salone sono state inserite n. 4 finestre per tetti, è presente una porta di collegamento interna al sub 10.

-- *quanto alla situazione catastale:*

\* al pt: la situazione catastale ripropone lo stato edilizio autorizzato con la Comunicazione preventiva n. 491/14/AE;

\*al p1: la situazione catastale ripropone lo stato edilizio autorizzato con la Comunicazione preventiva n. 491/14/AE;

Relativamente al Sub 10 - *attualmente utilizzata come uffici:*

- quanto alle altezze lo stato ultimo autorizzato (salvo diritti di terzi) è quello rappresentato nel Pdc in sanatoria 1825/04/AE del 20.09.2006 che, si rifà all'originario Pdc



1400/03/AE del 19.03.2004. Le comparazioni con lo stato rilevato sono state fatte con riferimento a quest'ultimo titolo abilitativo;

- quanto alla distribuzione interna lo stato ultimo autorizzato, è quello della DIA 1373\_16 del 06.06.2016 che comprende la presa d'atto del Comune prot. N. 86452 del 22.07.2016 circa la fattibilità del cambio di destinazione d'uso. A tale pratica ha fatto seguito la variante SCIA 2248/17/AE che però non è stata completata. Di questa ultima pratica è stata resa disponibile dal Comune solamente la scheda SCIA dalla quale si evince che si tratta di intervento assentite. Le note riportano: oneroso, agibilità.

Le pratiche non risultano concluse;

- l'agibilità prot. n. 73/09 del 01.04.2009, come porzione residenziale, è stata rilasciata a seguito della DIA 16/09/AE del 30.12.2008. Come innanzi indicato, l'agibilità comprendeva anche il salone al piano primo poi frazionato ed attribuito al sub 9.

Il richiamato frazionamento del sub 7 (variazione per frazionamento per trasferimento di diritti e diversa distribuzione degli spazi interni n. 2605.1.2018 del 22.01.2018 prot. n. TV 0008487 il sub 7) ha dato origine anche al sub 10 a cui è stata attribuita la categoria catastale A10 uffici e studi privati. Tuttavia, l'agibilità prot. n. 73/09 del 01.04.2009 identifica tale unità come fabbricato residenziale. Non è mai stato concluso l'iter/pratica per il cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale.

Prima del frazionamento del 22.01.2018 era A2 Abitazioni di tipo civile (come il sub 9).

All'atto del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, rispetto allo stato di riferimento si segnala quanto segue:

-- *quanto alla situazione urbanistico - edilizia:*

\* al pt: modifica alla distribuzione interna di alcuni divisori per il ricavo di due uffici (tale situazione è stata riportata nella SCIA 2248/17/AE); il resto è compatibile con lo stato autorizzato. L'altezza interna degli ambienti è inferiore a 2,70 m (misurata circa 2,68 m).

\*al p1: lo schema distributivo degli ambienti rilevato è compatibile con lo stato autorizzato;

L'altezza interna di colmo sotto tavolato è compatibile con quella di progetto indicata pari a 3,06 m.

L'altezza interna sotto tavolato delle due falde nord e sud è la medesima e pari a circa 1,31 m. I dati di progetto indicano per la falda nord la misura di 1,48 m e per la sud 1,44 m.



Nella copertura sono state inserite n.4 finestre per tetti, è presente una porta di collegamento interna al sub 9.

-- quanto alla situazione catastale:

- \* al pt: la situazione catastale ripropone lo stato edilizio di cui alla SCIA 2248/17/AE;
- \*al p1: la situazione catastale ripropone lo stato edilizio autorizzato con la SCIA 1373\_16.

Ai fini della verifica della sanabilità o meno delle difformità rilevate, è stata interpellata l'Amministrazione Comunale la quale ha rinviato alla lettura congiunta del D.P.R. n. 380/2001 e delle Norme tecniche operative (NTO) del Piano degli interventi (PI) del Comune di Treviso.

In considerazione di quanto sopra si riporta di seguito una valutazione di larga massima circa i possibili scenari edilizi ed urbanistici che si potrebbero prospettare stante quanto rilevato, valutazione che però riveste valore puramente indicativo:

- quanto al sub 9 (fatto salvo l'esito del procedimento d'Appello):

\* a seguito alle riscontrate differenze sulla distribuzioni degli ambienti interni e l'inserimento delle n. 4 finestre per tetti, realizzate il parziale difformità dai procedimenti autorizzativi, è ipotizzabile l'applicazione dell' art. 36 del D.P.R. 6 n. 380/2001 "Accertamento di conformità" mediante presentazione di idoneo titolo autorizzativo in sanatoria. L'eventuale oblazione potrà essere determinata esclusivamente dall'Amministrazione competente all'esito dell'istruttoria;

\* relativamente alle riscontrate differenze di altezza della copertura, realizzata in parziale difformità dai titoli abilitativi, vi è la necessità di valutare se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell' art. 36 del D.P.R. 6 n. 380/2001 "Accertamento di conformità", oppure se sia da applicare l'art. 34 del medesimo D.P.R. "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" nei termini del comma 1 oppure del comma 2. Quanto sopra unitamente ai contenuti dell'art. 17 comma 13.3 "Definizioni-modalità e prescrizioni - Distanza tra confini" delle NTO di cui al PI del Comune di Treviso. Eventuali oblazioni potranno essere determinate esclusivamente dall'Amministrazione competente all'esito dell'istruttoria.

\* la parziale difformità connessa al mancato rispetto dell'altezza minima di 2,70 m del piano terra comporta la riduzione in pristino dei luoghi secondo lo stato autorizzato sul quale è stata rilasciata l'agibilità.



- quanto al sub 10:

\* a seguito alle riscontrate differenze sulla distribuzioni degli ambienti interni e l'inserimento delle n. 4 finestre per tetti, realizzate il parziale difformità dai procedimenti autorizzativi, è ipotizzabile l'applicazione dell' art. 36 del D.P.R. 6 n. 380/2001 "Accertamento di conformità" mediante presentazione di idoneo titolo autorizzativo in sanatoria. L'eventuale oblazione potrà essere determinata esclusivamente dall'Amministrazione competente all'esito dell'istruttoria;

\* relativamente alle riscontrate differenze di altezza della copertura, realizzata in parziale difformità dai titoli abilitativi, vi è la necessità di valutare se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell' art. 36 del D.P.R. 6 n. 380/2001 "Accertamento di conformità", oppure se sia da applicare l'art. 34 del medesimo D.P.R. "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" nei termini del comma 1 oppure del comma 2. Quanto sopra unitamente ai contenuti dell'art. 17 comma 13.3 "Definizioni-modalità e prescrizioni - Distanza tra confini" delle NTO di cui al PI del Comune di Treviso. Eventuali oblazioni potranno essere determinate esclusivamente dall'Amministrazione competente all'esito dell'istruttoria.

\* la parziale difformità connessa al mancato rispetto dell'altezza minima di 2,70 m del piano terra comporta la riduzione in pristino dei luoghi secondo lo stato autorizzato sul quale è stata rilasciata l'agibilità.

Si evidenzia che l'Amministrazione comunale si esprimerà compiutamente e formalmente solamente a seguito della presentazione di idonei titoli autorizzativi in sanatoria. Qualsiasi pratica dovrà seguire l'iter normativo vigente all'epoca della presentazione.

Non risultano adottati, dalle competenti amministrazioni, provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia al di fuori di quanto descritto delle pratiche sopra riportate.

**È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.**

### 3.7 Calcolo superfici

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale dei vani principali ed accessori diretti:





\* raggugiata con rapporto mercantile 1,00

- superficie lorda commerciale del terrazzo raggugiata con rapporto mercantile 0,50

- superficie lorda commerciale area scoperta:

\* raggugiata con rapporto mercantile 0,10 fino a raggiungere la superficie principale commerciale dell'unità immobiliare;

\* raggugiata con rapporto mercantile 0,04 per la superficie eccedente l'unità.

I muri perimetrali liberi e quelli interni (tramezze e muri portanti) sono stati considerati per l'intero spessore, quelli in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50% dello spessore. I vani scala interni all'unità immobiliare sono stati computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta. L'estensione dello scoperto è stata desunta dalla documentazione catastale.

La superficie immobiliare è stata desunta a partire dalla misura grafica degli elaborati di progetto depositati presso l'Amministrazione comunale previa verifica a campione di alcune misurazioni reali degli ambienti, misure che, in pianta, si possono ritenere compatibili con quanto autorizzato.

33

Il calcolo delle superfici è il seguente:

- sub 9:

\* piano terra

superficie lorda stimata 116,53 mq x rapporto mercantile 1,00 =  
116,53 mq di superficie commerciale;

\* piano primo

superficie lorda stimata 193,73 mq x rapporto mercantile 1,00 =  
193,73 mq di superficie commerciale;

\*terrazzo

superficie lorda stimata 8,73 mq x rapporto mercantile 0,50 =  
4,37 mq di superficie commerciale;

Sommano 314,63 mq

- sub 10:

\* piano terra



superficie lorda stimata 164,18 mq x rapporto mercantile 1,00 =  
164,18 mq di superficie commerciale;

\* piano primo

superficie lorda stimata 79,55 mq x rapporto mercantile 1,00 =  
79,55 mq di superficie commerciale;

Sommano 243,73 mq

- superficie scoperta complessiva stimata (sub 8 e mapp. 2633) pari a 687,00 mq  
da cui:

\* 558,36 mq x rapporto mercantile 0,10 = 55,84 mq

\* 128,65 mq x rapporto mercantile 0,04 = 5,15 mq

Sommano 60,98 mq

Totale complessivo 619,34 mq arrotondato a **619,00 mq** pari alla superficie commerciale del compendio immobiliare della villa padronale.

## 4.8 Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed i beni immobili interessati tenendo in considerazione:

\* lo stato di conservazione, manutenzione e grado di vetustà degli stessi;

\* il livello qualitativo delle finiture, degli impianti e la relativa obsolescenza funzionale ed economica;

\* il pregio del compendio immobiliare;

\* la morfologia e l'estensione dell'area;

\* l'accessibilità al lotto;

\* la consistenza e l'ubicazione dei beni assai prossima al centro cittadino, il contesto su cui sorgono, le caratteristiche tipologiche dei fabbricati;

\* la situazione urbanistico-edilizia degli immobili;

\* l'andamento del mercato

\* più in generale tutte le altre circostanze incidenti sulla concreta appetibilità del bene, o a detrimento della stessa, da parte di eventuali acquirenti.

- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato degli immobili moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq



commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, stampa specializzata, ricerche in loco). Alla cifra così determinata sono stati detratti i costi di natura tecnica per la regolarizzazione delle difformità rilevate ove plausibilmente ipotizzabili (differenze sulla distribuzioni degli ambienti interni, inserimento n. 4 finestre per tetti, aggiornamento categoria catastale sub 10).

Il più probabile valore unitario di mercato individuato per l'immobile pignorato, nello stato di fatto e di diritto al momento della stima, può essere pari ad € 2.100,00/mq.

Al valore dell'immobile viene cautelativamente applicata una riduzione percentuale pari al 20% dell'importo stimato in considerazione dell'esistenza di un titolo di occupazione plausibilmente opponibile alla proceduta.

Alla cifra complessiva ricavata è stata applicata una riduzione del 25% in considerazione della vendita forzata del bene.

Quanto sopra per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.

|   |                        |
|---|------------------------|
| Superficie commerciale 619,00 mq x € 2.100,00 /mq             | € 1.299.900,00         |
| A detrarre stima costi di natura tecnica per regolarizzazioni | <u>- € 6.000,00</u>    |
|   | Sommano € 1.293.900,00 |
| <br>Riduzione del 20% in quanto immobile non libero           |                        |
| € 1.293.900,00 x 0,80 =                                       | € 1.035.120,00         |
| <br>Riduzione del 25% per vendita forzata del bene            |                        |
| € 1.035.120,00 x 0,75 =                                       | € 776.340,00           |

Tale valore, arrotondato ad **€ 776.000,00** (settecentosettantaseimila/00) è da considerare prezzo a base d'asta proposto. Lo stesso ricomprende anche le parti comuni.



## 5. Schema riassuntivo

### LOTTO 1

€ 2.030.000,00 da considerare prezzo a base d'asta proposto.

### LOTTO 2

€ 776.000,00 da considerare prezzo a base d'asta proposto.

## 6. Indicazioni finali

Si precisa che tutti i conteggi riportati nella Relazione di stima sono propedeutici alla determinazione del prezzo a base d'asta proposto. Il valore finale attribuito agli immobili pignorati è da considerarsi in ogni caso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i suddetti beni al momento della stima. Variazioni nel calcolo delle superfici, l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità, la presenza di ulteriori non conformità allo stato autorizzato o degli impianti alla normativa vigente o ancora altri elementi non prevedibili e/o rilevabili non riportati nella relazione non modificano la valutazione finale dei beni.

Tutto quanto riportato nella presente relazione di stima rinviando ogni ulteriore e diversa valutazione alle decisioni dell'Illustrissimo Signor Giudice.

## 7. Elenco allegati

- Allegato 01 – Identificazione parti;
- Allegato 02 - Localizzazione dei beni;
- Allegato 03 – Elenco immobili pignorati e formazione lotti;
- Allegato 04 – Documentazione fotografica;
- Allegato 05 – Documentazione catastale;
- Allegato 06 – Atti di provenienza;
- Allegato 07 – Visura camerale storica;
- Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 09 – Comunicazione Agenzia Entrate;
- Allegato 10 – Provvedimenti autorizzativi;
- Allegato 11 - Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 12 – Rilievi;
- Allegato 13 – Sentenza n. 760/2013 del Tribunale di Treviso.

Quinto di Treviso, 13.05.2021

Il Perito stimatore  
ing. Eva Gatto

