



TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.353/13 R.G. Esec. Imm.ri

Udienza 20.04.2016 ore 10:00

Giudice esecutore dott. ssa Alessandra Burra

BANCA DI TREVISO SPA
ora
BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE
società cooperativa per azioni

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

A- PREMESSE

Il sottoscritto geom. Sergio Viscione con domicilio in Treviso, Via Pennacchi 6, regolarmente iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri al n. 2284, riceveva nomina a C.T.U. dal dott.ssa Alessandra Burra, per procedere ad individuazione e perizia di stima degli immobili di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] siti in Comune di Treviso, più avanti dettagliatamente descritti.

Ad evasione dell'incarico conferitogli, il sottoscritto si recava in loco e provvedeva all'identificazione degli immobili in oggetto, eseguendo gli opportuni rilievi tecnici per accertarne le caratteristiche e la consistenza, per verificarne l'ubicazione, assumendo nel contempo tutte le



informazioni necessarie.

Con quanto premesso, il sottoscritto ritiene di essere in grado di assolvere all'incarico ricevuto e pertanto passa alla descrizione dell'immobile.

B- CATASTO

Gli immobili di cui si deve determinare il valore in comune commercio risultano così censiti all'Agenzia del Territorio di Treviso:

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso (codice cat. L407)

Sezione G Foglio 1

Abitazione:

mn. 1772 sub 27 cat. A/2 cl. 4 vani 7 r.c. € 777,27

Garage:

mn. 1772 sub 41 cat. C/6 cl. 5 mq 42 r.c. € 173,53

Magazzino:

mn. 1772 sub 54 cat. C/2 cl. 5 mq 7 r.c. € 15,18

Sono inoltre di proprietà in proporzione ai millesimi condominiali tutte le parti comuni così come descritte nell'allegato elaborato planimetrico catastale e relativo elenco subalterni.

Ditta catastale:

[REDACTED] - Prop. 1/2

[REDACTED] - Prop. 1/2

Gli immobili in oggetto sono pervenuti agli attuali proprietari, in forza di atto di compravendita del Notaio Acconcia Oleg Nicola rep.102632 del 29/11/2007

C- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E SPESE CONDOMINIALI

L'abitazione risulta attualmente occupata dalla comproprietaria signora [REDACTED] e dai suoi tre figli, in quanto casa coniugale assegnatale a seguito di separazione consensuale, con Decreto del Tribunale di Treviso R.G.833/2001 del 21.04.2011.

Si precisa che il suddetto Decreto del Tribunale con assegnazione della casa coniugale, è antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 24/05/2013.

Dalla verifica delle spese condominiali previste per la gestione in corso (01/01/2016 a 31/12/2016) si è verificato tramite l'amministratore che alla proprietà degli immobili in oggetto spetta una cifra di € 3.867,97.

Inoltre alla data della presente perizia non risulta ancora pagata una cifra pari ad €7.846,22 inerente le precedenti gestioni.

D- DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'oggetto di perizia è un'abitazione in condominio con garage e magazzino di pertinenza oltre a relative parti comuni condominiali.

Il complesso immobiliare *Residence Parco del Sile* in cui è inserito l'appartamento, si compone di due blocchi fuori terra collegati tra loro nel piano interrato dove sono situate tutte le autorimesse e i magazzini. Sono presenti in tutto 17 appartamenti di cui 9 nel corpo fabbrica su cui si inserisce quello oggetto di perizia.

Il condomino in questione è quello di via Plinio il Vecchio civ. 45 e presenta 4 piani fuori terra, dove ai primi tre si sviluppano le abitazioni e all'ultimo trovano spazio i sottotetti degli appartamenti immediatamente sottostanti oltre a un locale tecnico comune.

Il residence è stato costruito nel 2007 e si inserisce nelle immediate vicinanze del fiume Sile in un contesto ben curato, ricco di spazi verdi e a poca distanza dal centro cittadino.

La qualità dell'intero complesso, per tipologie costruttive, spazi comuni



quali vialetti d'accesso, verde alberato, parcheggi fronte strada e per le finiture impiegate si può definire di buon livello così come lo stato di manutenzione e conservazione che appare curato.

Anche gli spazi interni come vano scale comune e ascensore, appaiono adeguati al contesto.

Passando alla descrizione del singolo appartamento, questo si sviluppa su due livelli. L'accesso all'abitazione e tutto lo spazio abitabile è situato al secondo piano, mentre al terzo la zona sottotetto è sfruttata per ricavare degli spazi accessori ed un secondo bagno oltre che una terrazza coperta da telo plasticato su struttura metallica.

Il collegamento tra i due piani avviene per mezzo di una scala a vista che dal soggiorno conduce ad uno spazio soppalcato che copre parzialmente la sottostante sala.

Oltre all'ampio soggiorno è presente una cucina abitabile dotata di isola centrale con piano cottura e soprastante cappa aspirante.

L'appartamento si completa con una camera matrimoniale dotata di due cabine armadio ricavate ai lati della stanza, una camera singola ed un bagno oltre al corridoio/disimpegno di collegamento.

Un'ampia terrazza parzialmente coperta è poi al servizio della zona giorno, una più piccola è collegata alla camera matrimoniale mentre dalla cucina si ha accesso ad una spaziosa loggia totalmente coperta

La struttura portante del fabbricato presenta travi e pilastri in calcestruzzo armato. Il solaio orizzontale tra il secondo e terzo piano e la copertura sono con travi in legno a vista, sostenute da rompitratta in putrelle d'acciaio. Le murature perimetrali di tamponamento presentano uno spessore di cm 40 e sono finite ad intonaco pitturato su entrambe le facce.

I pavimenti, compresi quelli del bagno, sono eseguiti in listelli di legno con la sola eccezione di una fascia in marmo larga un metro che corre lungo la parete d'accesso per tutta la zona giorno.

Il rivestimento del bagno è in piastrelle tipo mosaico che ricopre anche



sanabili, dovranno esser oggettodi ripristino come da progetto approvato.

Dal punto di vista della funzionalità distributiva, questa può definirsi adeguata agli spazi sviluppati attualmente, in quanto studiata sullo sfruttamento anche del secondo bagno e di una mansarda collegata al resto dell'abitazione che però andranno ripristinati secondo il progetto approvato.

Di fatto quindi l'appartamento una volta ripristinato nella sua legittimità, presenterà una funzionalità distributiva non adeguata alla tipologia medio alta dell'immobile, con un solo bagno a disposizione dell'appartamento e una ridotta zona sottotetto collegata direttamente alla parte abitabile.

E- DESCRIZIONE DEST. URBANISTICA E PREVISIONI P.R.G.

Sulla base delle previsioni del P.R.G. del Comune di Treviso, l'immobile rientra in una Z.T.O. (zona territoriale omogenea) B sottozona B.2.

Per queste zone le norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. prevedono quanto segue:

La Zona B comprende gli insediamenti esistenti di formazione moderna. Salvo specifica prescrizione di sottozona, la destinazione di zona è residenziale.

Sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

Per quanto concerne le modalità di intervento in questa zona si interviene per intervento edilizio diretto (IED).

Per gli edifici residenziali esistenti e per le aree inedificate, nelle sottozone B.1, B.2, B.3, B.E e B.S, compatibilmente con i "gradi di protezione" sono ammessi, tramite IED, gli interventi di recupero dell'edilizia esistente (MO, MS, RS, RTE), di nuova costruzione, di

demolizione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione per l'altezza massima consentita, fino alla concorrenza della volumetria massima consentita per la sottozona, in proporzione alla superficie del lotto nel rispetto della distanza dalla strada, dai confini del lotto e dai fabbricati.

Nelle sottozone B.1, B.2, B.3, B.C, B.E, per i fabbricati esistenti, intesi nella loro interezza anche se composti da più unità con diverse destinazioni, che hanno saturato l'indice volumetrico o che abbiano una capacità volumetrica residua inferiore a mc 150, può essere concesso, per una sola volta, un ampliamento di mc 150, sempre che tali ampliamenti siano armonizzati nell'edificio e non assumano il carattere di superfetazione e dovranno rispettare le distanze di sottozona. Tale volumetria potrà essere utilizzata anche da una parte dei proprietari, previo assenso di tutti i comproprietari dell'edificio.

Relativamente alle zone "B" e "C" prossime al corso del fiume Sile, in sintonia con il ovvero nella fascia compresa tra i 20 ml inedificabili ed i 50 ml, qualunque sia la sottozona di riferimento l'altezza massima non potrà superare i 6,00 ml. Le aree libere dovranno essere mantenute a giardino secondo le indicazioni del "Prontuario Tipologico e del Verde", ed in assenza secondo le norme del P.A.

Nelle Z.T.O. B.2 i parametri edilizi sono i seguenti:

- Indice di edificabilità: 1,50 mc/mq;
- Distanza dai confini minima: metà dell'altezza del fronte più alto con un minimo di ml 5;
- Distanza dalle strade minima: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente la strada, con un minimo di ml 5;
- Distanza minima dai fabbricati: conformemente all'articolo 9 del D.M. 1444/68;
- H max: 10 ml.

Inoltre si è verificato che l'immobile ricade in area di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.42 D.Lgs. 142/2004 oltre che all'interno



del Parco del Sile.

F- VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Passando alla verifica della legittimità urbanistica dell'immobile, il sottoscritto ha rilevato quanto segue:

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata in data 31/05/2005 con *permesso di costruire* Spec.n.641/04/AE e successiva variante presentata con D.I.A. spec. n. 468/07/AE del 28/03/2007.

Il fabbricato risulta abitabile dal 18/11/2007 con attestazione di agibilità ai sensi dell'art.25c.4 del D.P.R.380, quindi con silenzio assenso a seguito della domanda presentata.

Da sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra quanto legittimato in Comune e quanto invece realizzato:

- a- aumento di volume al piano terzo, mediante chiusura parziale della terrazza per ricavare un bagno e il corridoio di collegamento tra i due spazi sottotetto mansardati legittimamente autorizzati;
- b- aumento del volume urbanistico, in quanto sia nel soggiorno che nella camera matrimoniale, non è stato eseguito il solaio orizzontale che in progetto andava a creare un vano sottotetto non utilizzabile e pertanto non conteggiato nella volumetria. Invece si è lasciata a vista la copertura inclinata in legno, aumentando quindi il volume urbanistico che di fatto comprende anche lo spazio che doveva essere intercluso;
- c- modifiche prospettiche per esecuzione di aperture perimetrali difformi da quanto autorizzato;
- d- copertura terrazza al terzo piano con struttura configurabile come pompeiana ricoperta da telo plasticato.
- e- modifiche interne per diversa esecuzione di tramezze divisorie;
- f- ampliamento della soffitta praticabile ma non abitabile oltre ad esecuzione di divisori non previsti all'interno della stessa;
- g- modifiche interne per creazione del soppalco aperto sul soggiorno, al posto di un magazzino non abitabile che doveva esser totalmente



separato dal piano sottostante.

Per quanto riguarda la verifica della situazione dell'abitazione rappresentata in catasto, a livello planimetrico si riscontrano sostanzialmente le stesse difformità già elencate sopra e pertanto la planimetria catastale non corrisponde alla situazione di fatto.

E' invece corretta la situazione riguardante il garage e il magazzino situati al piano interrato.

E' peraltro corretta la descrizione catastale e l'intestazione delle tre unità immobiliari così come identificate nell'atto di pignoramento.

G- RIPRISTINO E SANABILITA' DELLE OPERE ABUSIVE:

Premesso che l'immobile ricade in zona di tutela ambientale ai sensi dell'art 42 D.Lgs.142, non risultano sanabili aumenti di volumi quali gli abusi di cui ai sopraelencati punti a e b. In questo caso si dovrà provvedere al ripristino dello stato legittimato.

Per quanto concerne le difformità prospettiche elencate ai punti c e d, che non comportano aumento di volume, per queste si potrà procedere a sanatoria edilizia successivamente all'accertamento di compatibilità ambientale rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

Per le difformità di cui ai punti e-f, sarà possibile procedere a sanatoria edilizia in quanto si è verificata la doppia conformità edilizia agli strumenti urbanistici vigenti ora e quelli vigenti all'epoca dell'esecuzione dell'abuso.

Infine, mancando le altezze minime per autorizzare l'esecuzione di un soppalco con affaccio sul piano giorno, questo, in conformità a quanto autorizzato, dovrà essere riportato a magazzino contemporaneamente ai lavori di ripristino del punto "b".

Per quanto riguarda la regolarizzazione della situazione catastale



dell'appartamento, trattandosi di opere difformi eseguite all'interno della unità immobiliare, si dovrà procedere con variazione mediante pratica Docfa.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia e catastale si ritengono quindi necessari i seguenti interventi.

- ripristino edilizio delle opere abusive non sanabili;
- pratica di accertamento di compatibilità ambientale con pagamento di relativa sanzione per le modifiche prospettiche;
- pratiche di sanatoria edilizia con pagamento di sanzioni per le opere edilizie sanabili;
- variazione catastale.

Complessivamente il sottoscritto ha stimato un costo di € 30.000,00 (euro trentamila/00) a corpo, necessario all'espletamento delle suddette pratiche e per gli interventi edilizi di ripristino.

H- GIUDIZIO DI STIMA E CONCLUSIONI

Il sottoscritto, passando alla stima diretta dell'immobile, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenuto presente il carico di tributi e delle imposte e di quant'altro influente sul giudizio di stima, fatti inoltre gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi di immobili che si possono ritenere simili e fatte le dovute proporzioni, considerate le caratteristiche dell'immobile, la sua ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, ritiene che il giusto valore di mercato da attribuire allo stesso, sia quello risultante dal prodotto della superficie lorda commerciale del fabbricato moltiplicata per il valore unitario medio di mercato applicato ad immobili simili della zona.

Al fine di ottenere una superficie commerciale omogenea, le diverse porzioni del fabbricato sono state uniformate mediante applicazione di coefficienti di ragguglio secondo la seguente tabella:



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie abitativa :	mq 128,60 x 1,00	= mq 128,60
Superficie sottotetti :	mq 64,00 x 0,50	= mq 32,00
Superficie terrazze :	mq 46,50 x 0,20	= mq 9,30
Superficie logge :	mq 38,20 x 0,25	= mq 9,55
Superficie garage:	mq 32,90 x 0,50	= mq 16,45
Superficie magazzini:	mq 23,70 x 0,40	= mq 9,48

Totale superficie commerciale = mq 205,38

Si precisa che nel computo delle superfici, quella del bagno e corridoio ricavato nel sottotetto non è stata conteggiata come tale ma come terrazza in quanto opere abusive non sanabili che dovranno esser oggetto di demolizione al fine di ripristinare lo stato legittimato.

Pertanto il valore commerciale del compendio immobiliare periziato sarà il seguente:

$$\text{mq } 205,38 \times \text{€}/\text{mq } 1.800,00 = \text{€ } 369.684,00$$

A detta cifra si ritiene di dover detrarre il costo necessario al ripristino in regola della situazione edilizia e catastale dell'appartamento, pertanto il valore verrà così ridotto e arrotondato:

$$\text{€ } 370.000,00 - \text{€ } 30.000,00 = \text{€ } 340.000,00$$

Ad espletamento dell'incarico ricevuto e per quanto sopra esposto, il sottoscritto tecnico estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima si possa quindi quantificare in **€ 340.000,00 (Euro trecentoquarantamila/00)**

Il tecnico

Geom. Sergio Viscione

Treviso, 18.03.2016



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0343270 del 23/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviso

Via Plinio Il Vecchio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: G

Foglio: 1

Particella: 1772

Subalterno: 27

Compilata da:

Bordini Carlo

Iscritto all'albo:

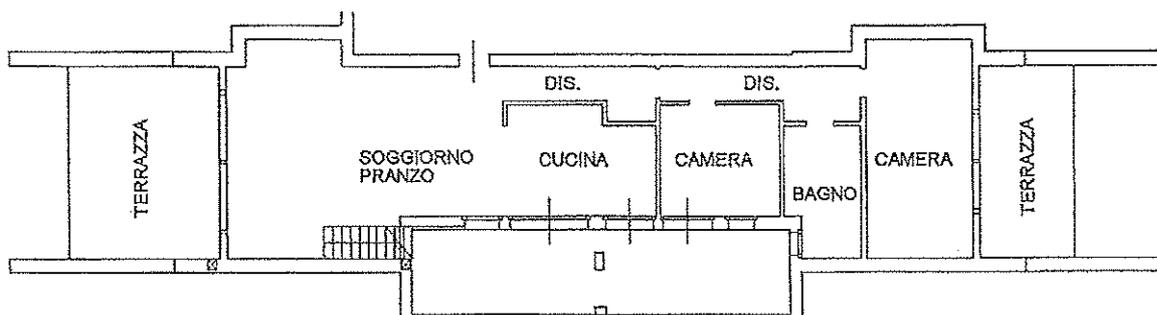
Architetti

Prov. Treviso

N. 1113

Scheda n. 1

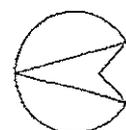
Scala 1:200



PIANO SECONDO
h = 2.70



PIANO TERZO
hm = 2.04



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2016 - Comune di TREVISO(L407) - <- Sezione Urbana: G Foglio: 1 Particella: 1772 - Subalterno 27 ->
VIA PLINIO IL VECCHIO piano: 2-3,

Ultima Planimetria in atti



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0343270 del 23/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviso

Via Plinio Il Vecchio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: G

Foglio: 1

Particella: 1772

Subalterno: 41

Compilata da:

Bordini Carlo

Iscritto all'albo:

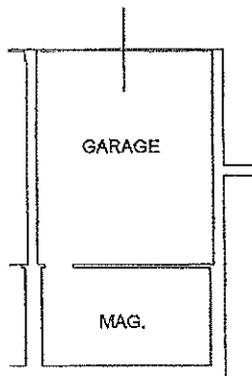
Architetti

Prov. Treviso

N. 1113

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO S1 SOTTOSTRADA
h = 2.50



CATASTO dei FABBRICATI - Situazione al 26/02/2016 - Comune di TREVISO (L.407) - ~ Sezione Urbana: G Foglio: 1 Particella: 1772 - Subalterno 41 >
VIA PLINIO IL VECCHIO piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 26/02/2016 - n. TV0028209 - Richiedente VISCIONE SERGIO

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviſo

Dichiarazione protocollo n. TV0343270 del 23/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviſo

Via Plinio Il Vecchio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: G

Foglio: 1

Particella: 1772

Subalterno: 54

Compilata da:
Bordini Carlo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Treviso

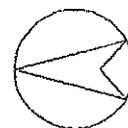
N. 1113

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO S1 SOTTOSTRADA
h = 2.50



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2016 - Comune di TREVISO (L407) - < Sezione Urbana: G Foglio: 1 Particella: 1772 - Subalterno 54 >
VIA PLINIO IL VECCHIO piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 26/02/2016 - n. TV0028210 - Richiedente VISCIONE SERGIO

Tot.schede: 1 - Formato di acq: A4(210x297) - Batt. di scala: 1:1



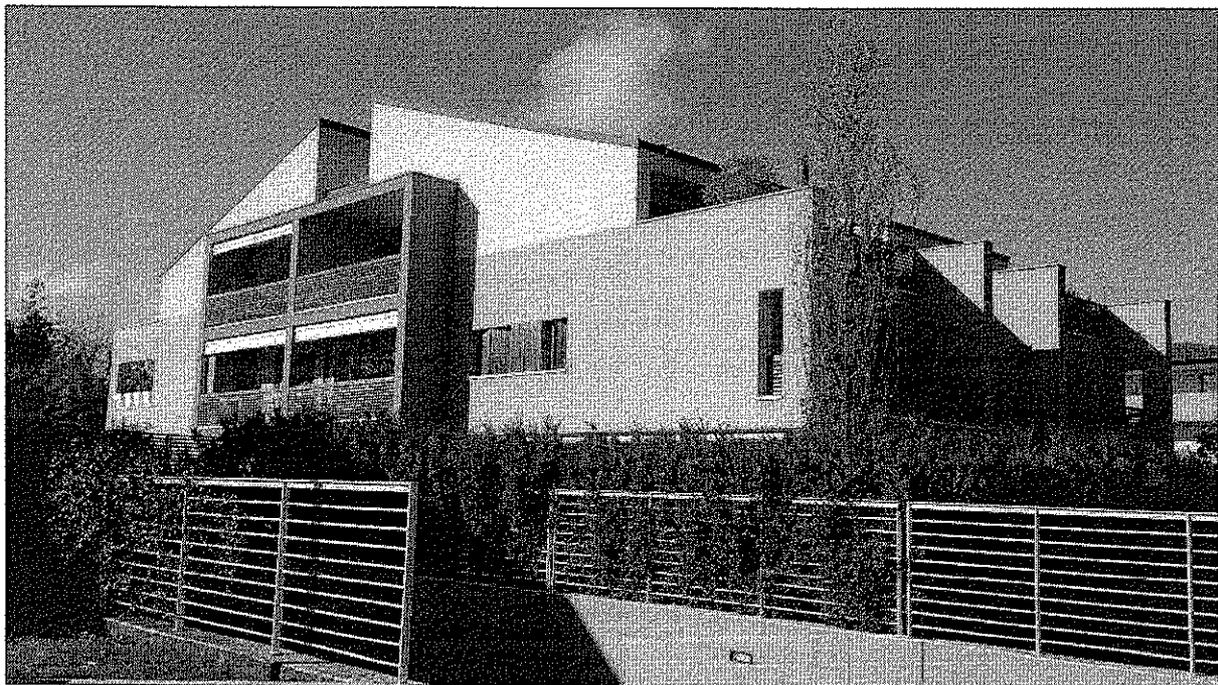
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RESIDENCE PARCO SILE APPARTAMENTO PIANO SECONDO E TERZO INT.8





VISTA PRINCIPALE DA VIA PLINIO IL VECCHIO

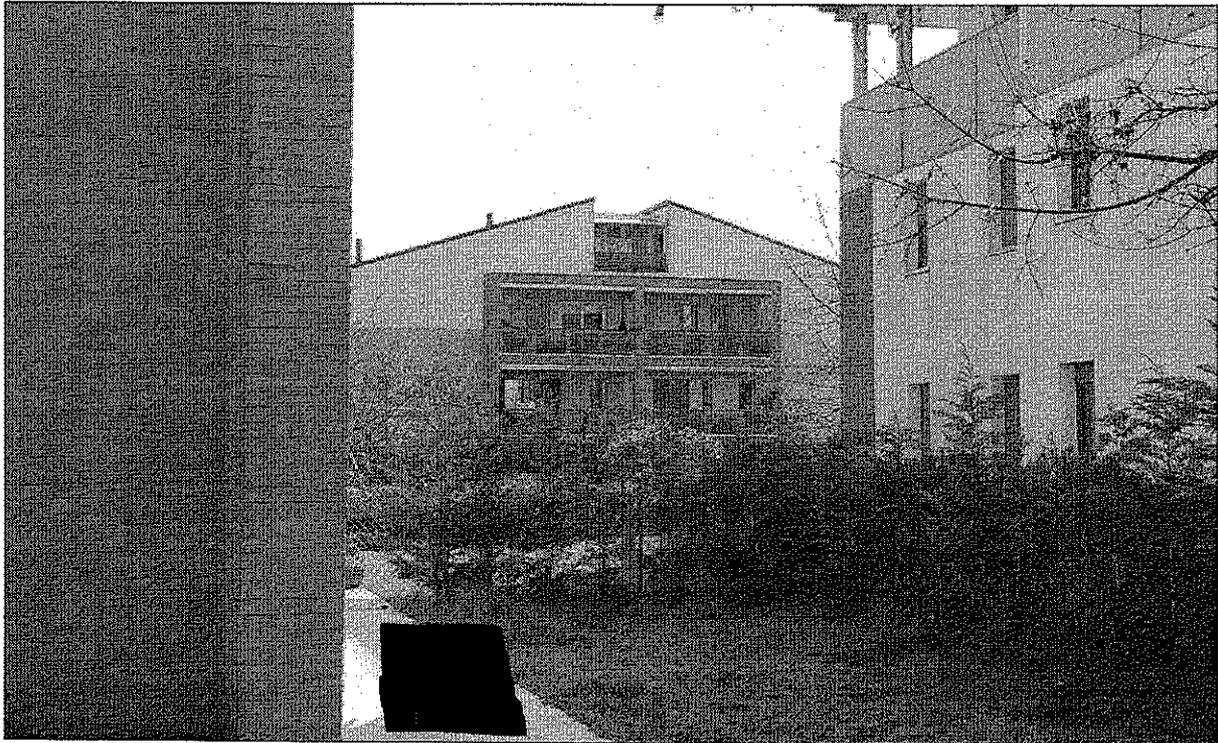


VISTA LATO NORD/EST DA PARCO CONDOMINIALE





VISTA PRINCIPALE DA VIALETTO ACCESSO



VISTA LATO OVEST DA VIA OTTAVI

