

STUDIO TECNICO
geom. Francesco DE ZEN
Via G. Zilio, n. 1/A
31041 CORNUDA/TV
tel. 0423.638040
Mail: fradezen@gmail.com
Pec: francesco.dezen@geopec.it

TRIBUNALE DI TREVISO
sezione esecuzioni immobiliari

Esec. Imm.ri R.G n. 237/2022

RELAZIONE DI STIMA

Promossa da:

GUBER BANCA S.P.A.
(per BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.)

Contro

Esecutato

Giudice Esecuzione:
dott.ssa Paola Torresan

Cornuda, il 21/05/2024

L'Esperto Stimatore
geom. DE ZEN Francesco



INDICE

1. PREMESSA	2
2. RICERCHE IMMOBILIARI	3
2.1.1 ricerca catastale	3
2.1.2 ricerche presso il servizio di pubblicità immobiliare	6
2.2 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ	11
2.2.1 Caratteristiche del territorio	12
2.2.2 Confini	13
2.2.3. Caratteristiche dell'edificato	14
2.2.4. destinazione urbanistica della zona, verifica regolarità edilizia del fabbricato e conformità catastale	20
2.3 STIME E VALUTAZIONI	27
2.3.1 criteri generali di valutazione	27
2.3.2 stima del lotto	27

1. PREMESSA

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa **Paola Torresan**, veniva nominato esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **GUBER BANCA S.P.A.** (c.f. 03140600176) con sede legale in Brescia, Via Corfù n. 102, quale procuratrice speciale di **BUONCONSIGLIO 3 SRL**, con sede legale in Milano, Via Vittorio Betteloni, 2, (c.f. 1138617960), rappresentata e difesa dall'avv. Alessandro Marsico (cod. fisc. MRS LSN 78H16 B157I) del foro di Brescia, congiuntamente e disgiuntamente all'avv. Nicola Lunardelli (cod. fisc. LNR NCL 65H16 C957W), presso lo studio del quale, Piazzetta Duca d'Aosta, 10, Conegliano/TV, è elettivamente domiciliata, contro **l'esecutato**, costituito con l'avv. Florinda Zanco (cod. fisc. ZNC FRN 81R55 M089Z), con studio in Treviso, Viale G. Verdi, 21, ove ha eletto domicilio.

Nella procedura è intervenuta, il 9/1/2023, la società **Agenzia delle entrate-Riscossione** Agente della Riscossione per la Provincia di TREVISO - ente pubblico economico con sede in Via G. Grezar, 14 - 00142 Roma, codice fiscale 13756881002, rappresentata dal Sig. Maschera Simone, codice fiscale MSCSMN70H08D325M, domiciliato per la carica presso gli Uffici di Agenzia



delle entrate- Riscossione - Agente della Riscossione della Provincia di TREVISO - in Piazza delle Istituzioni - fabbricato G - 31100 TREVISO (TV).

Vi è stato poi un ulteriore intervento, in data 12/01/2024, della società **Agenzia delle entrate-Riscossione** Agente della Riscossione per la Provincia di TREVISO - ente pubblico economico con sede in Via G. Grezar, 14 - 00142 Roma, codice fiscale 13756881002, come sopra rappresentata, e relativo ad altri tributi iscritti a ruolo a nome dell'esecutato.

La presente perizia prende in esame esclusivamente i beni immobili indicati nell'atto di pignoramento; unità immobiliare ad uso abitazione ed accessorio, con corte esclusiva e unità immobiliare ad uso garage facenti parte del fabbricato eretto sul mappale 2308 EU di Ha 0.19.78., siti nel Comune di Orsago (TV) distinti al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 2:

- particella 2308, subalterno 4, categoria A/2, vani 6,5, Via Partigiani;
- particella 2308, subalterno 5, categoria C/6, mq 28, Via Partigiani.

Dall'esame dei luoghi ho constatato che l'immobile sopradescritto costituisce la porzione di testa di un fabbricato plurifamiliare, ove è ricavata **un'abitazione disposta su tre livelli, con garage ed accessori al piano interrato, ed avente corte scoperta esclusiva**, situata nel Comune di ORSAGO/TV in Via Partigiani, n. 18.

2. RICERCHE IMMOBILIARI

2.1.1 ricerca catastale

Dalle visure (ALL.N. 4) effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizi Catastali - i beni immobili risultano identificati come di seguito specificato:

Catasto Fabbricati

Comune di ORSAGO/TV

Sez.	fg.	mapp.	sub.	Via	piano	cat.	cl.	cons.	Sup. Cat.	rendita
------	-----	-------	------	-----	-------	------	-----	-------	-----------	---------



/	2	2308	4	Partigiani	S1-T-1	A/2	2	6,5 v.	168 m ²	€ 520,33
/	2	2308	5	Partigiani	S1	C/6	U	28 m ²	34 m ²	€ 86,76

Tale descrizione corrisponde con i più sintetici dati riportati nell'atto di pignoramento dell'11/5/2022, tuttavia nello stesso atto non vi è riferimento alle pertinenze comuni, descritte nei capoversi che seguono, e che comunque costituiscono parti condominiali del complesso immobiliare.

Le unità suddette hanno inoltre diritto sulla quota parte proporzionale, pari ad 1/5, delle aree e parti comuni del fabbricato plurifamiliare di cui fa parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. , in particolare:

- **part. 2308 sub. 1** – bene comune non censibile ai sub. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13, area scoperta mq. 618;
- **part. 2308 sub. 2** – bene comune non censibile ai sub. 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13, rampa di accesso e spazi di manovra mq. 205.

Per completezza di informazione si riferisce che le unità d'interesse sono comprese nel fabbricato che sorge nell'area così distinta al Catasto Terreni:

fg.	m.n.	Superficie - Ha	Qualità	R.D. €	R.A. €
2	2308	0.19.78.-	Ente Urbano	-----	-----

Detta situazione catastale deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

Catasto Terreni

- Variazione n. 180 in atti dal 15/05/1980 con il quale viene ridotta la superficie del mn 790 da 600 mq a 508 mq e quella del mn 1015 da 1.675 mq a 1.470 mq;
- Tipo mappale del 30/03/2005 Pratica n. TV0101070 per inserimento in mappa dell'attuale sedime del fabbricato plurifamiliare, previa soppressione delle particelle 790 e 1015 e loro unificazione nella part. 2308 di 1.978 mq;



Catasto Fabbricati

- VARIAZIONE del 24/06/2005 Pratica n. TV0206200 per demolizione e ricostruzione, con la quale vengono introdotte le planimetrie delle unità in esame.

Osservazioni

Nella mappa catastale non è identificato correttamente il contorno del fabbricato trattato con tipo mappale del 30/3/2005, suddetto, perché è ancora presente il sedime della costruzione preesistente. E' necessario provvedere con istanza di rettifica.

Con riguardo alla corrispondenza tra i confini della mappa del Catasto Terreni e le planimetrie del Catasto Fabbricati, si precisa che dai rilievi metrici effettuati si è riscontrata una erronea rappresentazione dell'area scoperta del sub. 4 e del bene comune sub. 1.

In particolare risulta che la fascia dell'ampiezza media di circa 2,00 m del lato sud del sub. 4 e dell'ampiezza variabile da 4,30 a 2,30 m del sub. 1, insistono sul sedime demaniale delle strade comunali Via Montanin e Via Partigiani (ALL.N. 2 area color giallo).

Osservando la sequenza storica delle mappe catastali e delle visure delle particelle originarie (ALL.N. 4) si nota che all'impianto la larghezza delle strade d'interesse, variava da 6,00 a 7,00 m, mentre nella mappa di aggiornamento è pari a 10,50/13,50 m. Analizzando i dati catastali delle originarie particelle n. 790 e 1015 (soppresse ed unificate nell'attuale mappale 2308 in data 30/3/2005) si nota che fino al 15/5/1980 avevano la consistenza complessiva di 2.275 mq (600 + 1.675) ridotte d'ufficio dai servizi catastali con la variazione n. 180 succitata a complessivi 1.978 mq (508 + 1.470).

Anche dalla visura dei grafici allegati alle partiche edilizie dell'immobile, emerge come tale fascia fosse compresa all'interno della recinzione preesistente che delimitava l'area pertinenziale dell'edificio demolito e ricostruito nel



2004/2005, come pure la recinzione fronte strada. Si aggiunge che anche lo strumento urbanistico classifica detta fascia in zona tipo B-25, residenziale consolidato.

Benché tale situazione di occupazione privata sia ultraventennale, non produce diritti reali atteso che si tratta di una proprietà demaniale. Cosicché la soluzione per la regolarizzazione dello stato di fatto diverso dai confini risultanti dalla mappa catastale, dovrà essere ricercata attraverso un'intesa con l'Amministrazione Comunale.

Si rileva altresì che nell'intestazione delle visure catastali non appare il nominativo dell'esecutato, per effetto della SENTENZA DI CONFISCA BENI del 08/02/2022, trascritta il 07/07/2023 (ALL.N. 7), successivamente a quella del decreto ingiuntivo della presente procedura avvenuta il 20/06/2022.

2.1.2 ricerche presso il servizio di pubblicità immobiliare

Il creditore ha allegato agli atti il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatto dal notaio dott. Andrea GALLERI di Villa Carcina/BS, riferito alla data del 1° luglio 2022.

L'attività dello scrivente ha riguardato la verifica della completezza dei documenti prodotti e all'aggiornamento delle ispezioni con indagini presso il Servizio di Pubb. Imm.re dell'Agenzia delle Entrate di Treviso - ex Conservatoria dei RR.II. (ALL.N. 6) - e Servizi Catastali (ALL.N. 4).

Segnalo che nel periodo successivo alla data del succitato certificato notarile è stata trascritta il 07/07/2023 (ALL.N. 7, nota) un atto giudiziario – sentenza di confisca dei beni a carico dell'esecutato.

Ho allegato, inoltre, la nota di trascrizione di un precedente atto di compravendita del 14/4/2003 (ALL.N. 8) e la copia dell'ultimo titolo di provenienza dell'immobile de quo (ALL.N. 9).

Dalle risultanze emerge che l'assetto dell'intestazione dei beni immobili sopradescritti è a favore **dell'esecutato per il diritto di piena proprietà della quota dell'intero, (ai fini della presente relazione di stima non si considera**

geom. Francesco DE ZEN



la sentenza di confisca dei beni perché è stata trascritta successivamente al pignoramento).

Detta intestazione deriva dai seguenti atti pubblici:

- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**, di Battaglia Beatrice deceduta il 26 febbraio 1968, presentata presso l'Ufficio Registro di Conegliano al n. 82 vol. 251 e trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 24 giugno 1968 ai nn. 11078/9703, il diritto di piena proprietà per l'intero del de cuius dei beni de quibus (allora con diversa consistenza e identificativo), si è devoluto per legge a favore di Tami Pietro, Margherita, Antonietta, Umberto, e Giuseppe;
- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**, di Tami Pietro deceduto il 27 marzo 1993, presentata presso l'Ufficio Registro Brescia in data 25 settembre 1993 al n. 26 vol. 2246, e trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 12 dicembre 2005 ai nn. 56043/33273, seguita da accettazione tacita di eredità trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 28 giugno 2006 ai nn. 32409/18935, la quota del de cuius pari a 1/5 del diritto di piena proprietà dei beni de quibus (allora con diversa consistenza e identificativo), si è devoluta per legge a favore di Tami Luigi;
- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**, di Tami Umberto deceduto il 20 maggio 1993, presentata presso l'Ufficio Registro di Padova in data 30 agosto 1994 al n. 2661 vol. 29, e trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 7 marzo 1995 ai nn. 6260/4445, seguita da accettazione tacita di eredità trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 28 giugno 2006 ai nn. 32410/18936; la



quota del de cuius pari a 1/5 del diritto di piena proprietà degli immobili de quibus (allora con diversa consistenza e identificativo), si è devoluta per legge a favore di Garutti Laura e Tami Paola;

- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**, di Tami Giuseppe deceduto il 4 agosto 1994, presentata presso l'Ufficio Registro di Conegliano in data 5 gennaio 1995 al n. 90 vol. 404, e trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 22 aprile 1996 ai nn. 10052/7978, seguita da accettazione tacita di eredità trascritta presso la Competente Conservatoria dei RR.II. in data 28 giugno 2006 ai nn. 32411/18937, la quota del de cuius pari a 1/5 del diritto di piena proprietà degli immobili de quibus (allora con diversa consistenza e identificativo), si è devoluta per legge a favore di Tami Antonietta, Tami Margherita, Tami Luigi e Tami Paola;
- **COMPRAVENDITA**, a rogito del notaio dr R. Blandaleone del 14 aprile 2003 rep. 111957, registrato a Vittorio Veneto il 5 maggio 2003 al n. 554 Mod. I V e trascritto presso la Competente Conservatoria dei RR.II. in data 24 aprile 2003 ai nn. 16557/11308 (ALL.N. 8), con il quale l'originario fabbricato con l'area di pertinenza (allora con diversa consistenza e identificativo), è pervenuto che alla società "VEGA S.R.L." per acquisto dai signori Tami Margherita, Tami Antonietta, Tami Luigi, Tami Paola e Garutti Laura;
- **COMPRAVENDITA**, a rogito del notaio dr R. Blandaleone rep.n. 122515 in data 18/11/2005, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 15/12/2005 ai nn. 56729/33757 (ALL.N. 9), con il quale la



società "VEGA S.R.L." cedette la proprietà dell'immobile de quo all'esecutato;

- **SENTENZA DI CONFISCA DEI BENI**, emessa dal Tribunale Penale di Treviso in data 8/2/2022 nell'ambito del procedimento n. 64/21, trascritta il 07/07/2023 ai nn. 25676/18453 (ALL.N. 7, nota), a favore del DEMANIO DELLO STATO con sede a Roma (RM) c.f. 97905320582, e contro l'intera piena proprietà dell'esecutato sul bene de quo ed altri.

Circa i vincoli e pesi gravanti sull'immobile, dalle indagini effettuate risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli, tutte opponibili:

- **iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da contratto di mutuo del notaio R. Blandaleone in data 18/11/2005 rep. 122520, in favore della società **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI - SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in TARZO (TV) (c.f. 00254520265), iscritta il 15/12/2005 ai n.ri 56730/13588, per la piena proprietà dei beni immobili descritti al paragrafo B.1.1., contro l'esecutato, per l'importo capitale di € 120.000,00 e totale di € 240.000,00, durata 20 anni;
- **iscrizione, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA in data 21/09/2016 rep. 1354/11316, in favore della società **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** con sede in ROMA (RM) (c.f. 13756881002), iscritta il 03/10/2016 ai n.ri 31953/5797, per la piena proprietà dei beni immobili descritti al paragrafo B.1.1., contro l'esecutato, per l'importo capitale di € 86.567,70 e totale di € 173.135,40;



- **iscrizione**, **IPOTECA** **CONC.**
AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA in data 06/10/2016 rep. 1426/11316, in favore della società **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** con sede in ROMA (RM) (c.f. 13756881002), iscritta il 12/10/2016 ai n.ri 33350/6099, per la piena proprietà dei beni immobili descritti al paragrafo B.1.1., contro l'esecutato, per l'importo capitale di € 71.291,48 e totale di € 142.582,96;
- **iscrizione**, **IPOTECA** **CONC.**
AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, derivante da RICHIESTA ESATTORIALE di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A. in data 12/02/2018 rep. 384, in favore della società **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A.** con sede in RAVENNA (RA) (c.f. 02241250394), iscritta il 14/02/2018 ai n.ri 5229/758, per la piena proprietà dei beni immobili descritti al paragrafo B.1.1. ed altri beni, contro l'esecutato, per l'importo capitale di € 33.841,35 e totale di € 67.682,70;
- **trascrizione**, **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, rep. n. 3256 del 31/05/2022, trascritto a Treviso in data 20/06/2022 ai n.ri 24046/16941, a favore di **BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.** con sede a MILANO/MI c.f. 11386170960, contro l'esecutato e gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile descritto al paragrafo 2.1.1.

Inoltre si segnala l'esistenza dei seguenti pesi:

- servitù di condutture interrata richiamata nell'atto di compravendita del notaio R. Blandaleone rep. 122515 in data 18/11/2005, meglio in precedenza.



Non ho rilevato l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, come pure di diritti demaniali, salvo quanto sopradescritto in merito all'occupazione di una fascia del sedime stradale ed alla sentenza di confisca dei beni.

Oneri condominiali

Le unità in esame sono incluse nel complesso immobiliare che costituisce un condominio composto da cinque alloggi disposti ai piani terra e superiori, con altrettanti garage al piano interrato.

Dalle informazioni assunte non risulta essere stato nominato l'amministratore del condominio e non si è provveduto alla redazione del regolamento e neanche della tabella millesimale delle quote di proprietà sulle parti comuni. Tuttavia dall'esame dell'atto relativo alla compravendita frazionata del compendio in esame, notaio R. Blandaleone rep. 122515 in data 18/11/2005 (ALL.N. 9), è precisato che la quota di comproprietà sulle parti comuni è pari a 1/5.

Nel corso dei sopralluoghi non mi è stata segnalata l'esistenza di spese condominiali insolute e vista la tipologia di parti comuni (area scoperta, percorsi carrabili, tunnel di accesso) deduco che possano essere di importo minimo (punti luce tunnel interrato).

Di conseguenza, posso indicare, quale valutazione di previsione, che al momento del decreto di trasferimento non vi saranno delle spese insolute opponibili.

2.2 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

Di seguito vengono esposte le caratteristiche principali dell'immobile in esame, con descrizione del territorio in cui si trova e del fabbricato.

Circa la disponibilità dell'immobile, dalle informazioni assunte, emerge che l'alloggio è inutilizzato e nel dicembre 2023 l'ufficio anagrafe comunale ha provveduto a cancellare, per irreperibilità, la residenza dell'esecutato.



Anche la ricerca dell'esistenza di eventuali contratti di locazione ha dato esito negativo come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate (ALL.N. 10).

2.2.1 Caratteristiche del territorio

L'immobile oggetto di perizia costituisce l'unità ad ovest di un fabbricato plurifamiliare che eleva su due livelli fuori terra ed uno interrato ed è formato da cinque alloggi ed altrettanti garage.

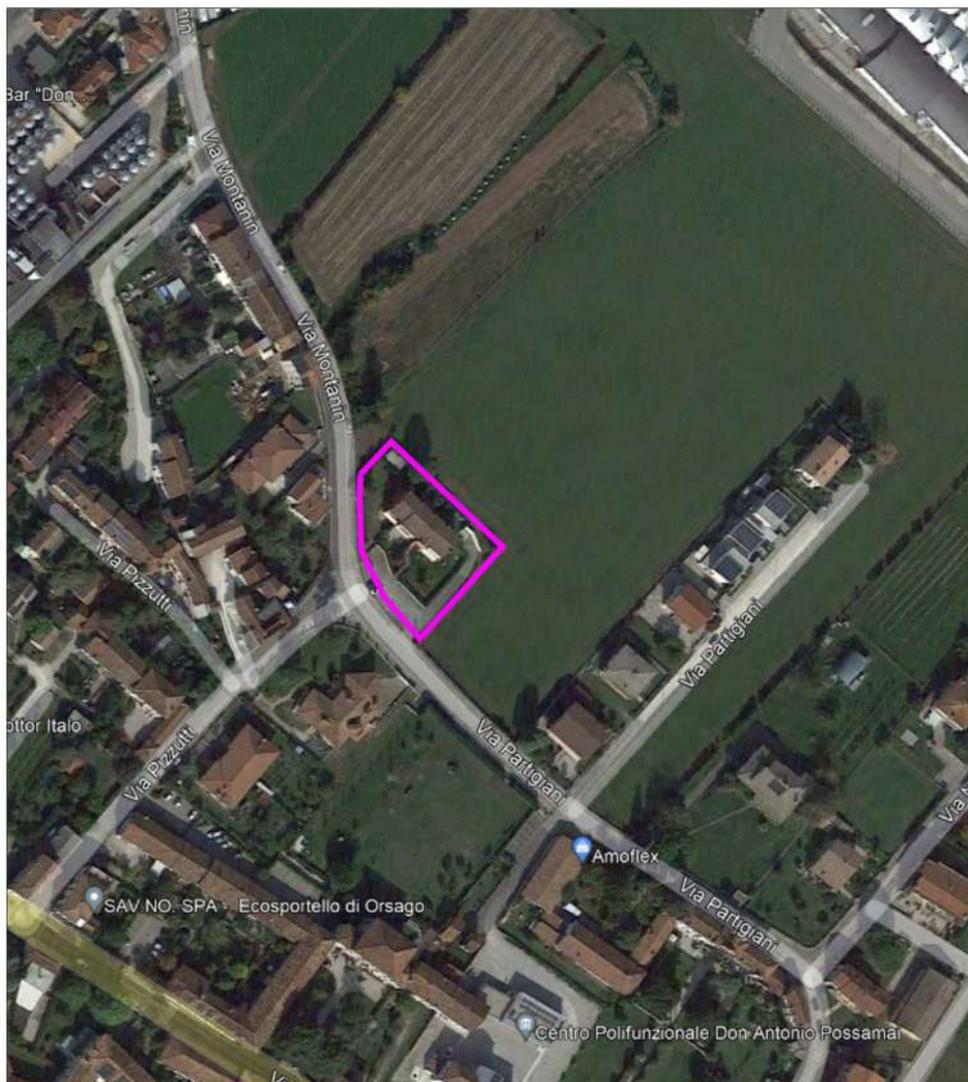
Il fondo (FIG.1) sul quale insiste il fabbricato condominiale è situato al margine dell'area urbana che si sviluppa attorno al centro storico del capoluogo di Orsago, in prossimità dell'incrocio tra le strade comunali Via Partigiani, Via Montanin e Via Pizzuti.

Il contesto è contraddistinto da un'edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale che interessa l'ambito a sud, mentre nella parte a nord si estende l'area agricola interposta al complesso industriale "Doria". L'immobile è ben servito dalla viabilità comunale ed a 250 m più a nord si trova la strada statale n. 13 Pontebbana.

Nelle vicinanze vi sono negozi di piccole/medie dimensioni, edifici d'interesse pubblico quali Scuole (asilo, primaria, secondaria), Municipio, Biblioteca, spazi a parcheggio, attrezzature di interesse collettivo, aree a verde, impianti per gioco e sport, nonché spazi d'interesse religioso (Chiesa, Oratorio).

L'accesso carraio pedonale e carrabile avviene dalla strada pubblica Via Partigiani che costeggia il lato sud.





— contorno complesso immobiliare che include l'unità oggetto di esecuzione

ESTRATTO FOTO SATELLITARE

scala 1:2.000

FIG. 1

2.2.2 Confini

L'area sulla quale sorge il complesso edilizio che include gli immobili oggetto di stima, è censita al Catasto Terreni al foglio 2 mn 2308, che confina, partendo da nord in senso orario, con i mn 71, 76, sedime demaniale strada pubblica.

Al Catasto Fabbricati fg. 2, confinano:

- l'appartamento con scoperto (mn 2308 sub. 4) mn 71, mn 2308 sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 1, strada pubblica;
- garage (mn 2308 sub. 5), con muro di fondazione, mn 2308 sub. 2, sub. 4.



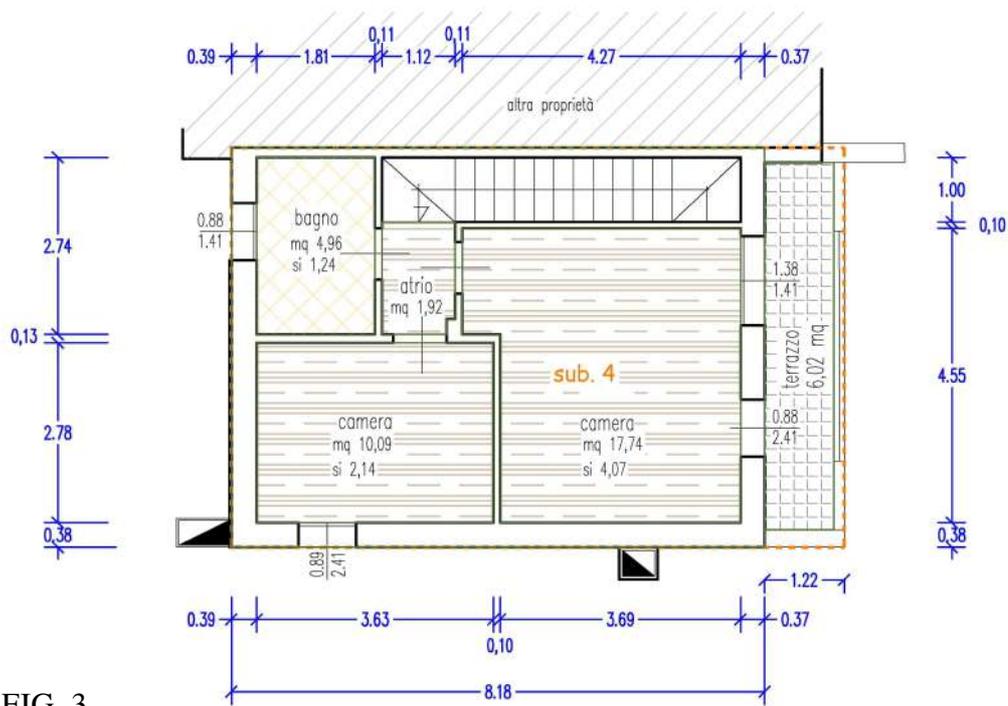


FIG. 3

PIANO PRIMO

H 2,71 m

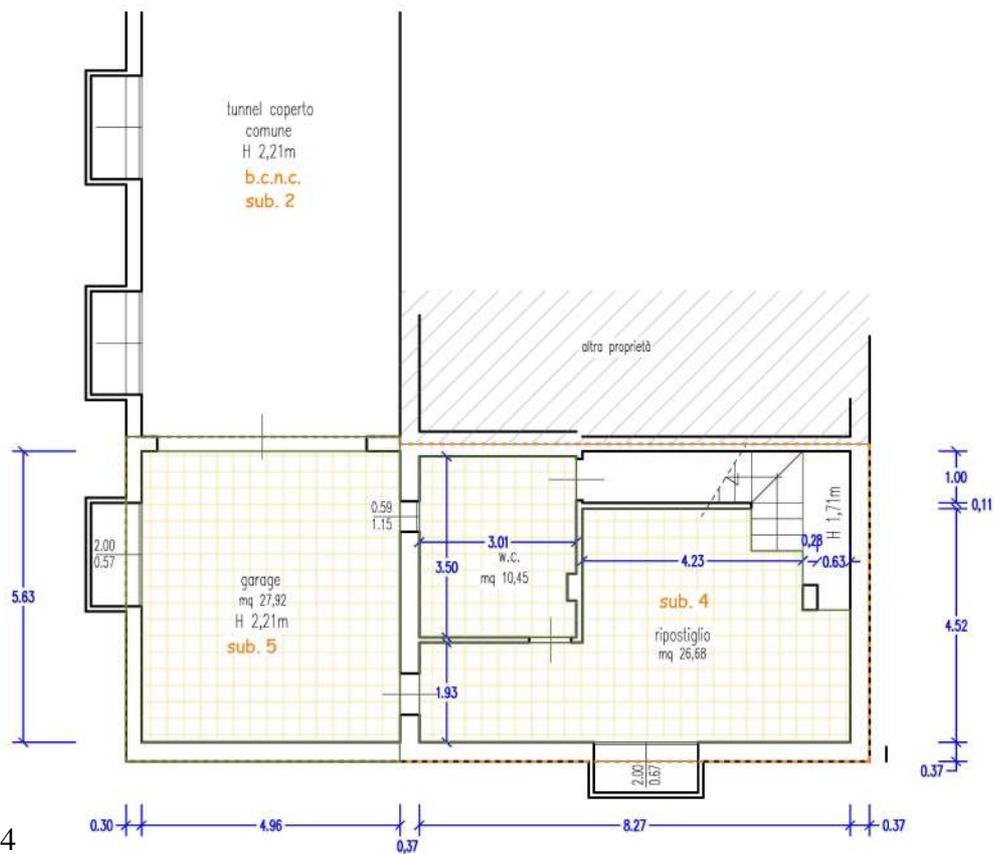
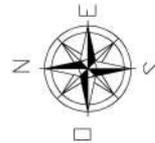


FIG.4

PIANO INTERRATO

H 2,38m



La costruzione dell'edificio risale al 2005 e l'**alloggio oggetto di valutazione** (FIG. 2, 3 e 4) è situato in Via Partigiani n. 18, e catastalmente identificato dal **m.n. 2308 sub. 4** (ALL.N. 3, foto da n. 1 a n. 4, da n. 10 a n. 36), insiste nella parte ad ovest del fabbricato e si compone dei seguenti vani utili:

- al piano terra (altezza utile mt 2,72) si trovano soggiorno/cucina, atrio, w.c., scala di collegamento ai piani;
- al piano primo (altezza utile mt 2,71) si trovano atrio, camera doppia, camera singola, bagno, terrazzo;
- al piano interrato (altezza utile mt 2,38) si trovano ripostiglio, w.c. .

Complessivamente sviluppa una superficie di calpestio di 106,54 mq, superficie lorda mq 157, oltre al terrazzo di sup. lorda mq 6 per una volumetria fuori terra vuoto per pieno di 295 mc.

Da quanto si è potuto accertare la struttura dell'edificio risulta costituita da:

- fondazioni in conglomerato cementizio armato del tipo platea con travi rovesce incrociate;
- strutture verticali in telaio strutturale in c.a. con pilastri/setti e travi con Rck 30 e acciaio Fe B 44K, i tamponamenti sono in laterizio;
- solai di piano sono del tipo a piastra pradalle (interrato) ed in latero cemento tralicciati.

Le finiture esterne sono costituite da copertura con falde inclinate e manto di coppi in laterizio, linee di gronda e tubi pluviali in rame.

Lo scoperto condominiale, **mn 2308 sub. 1**, sviluppa la superficie nominale di 618 mq, sono ricavati 10 posti auto esterni, nonché percorsi carrabili con fondo in asfalto e vi sono dei camminamenti sistemanti a ghiaio. La rampa di accesso al vano interrato ed il tunnel (sub.2) hanno superficie in cemento.



Le finiture dell'abitazione in esame, sono costituite da finestre/portefinestre con telaio di legno portante vetrocamera ed apertura a battente e sono dotate di scuri di legno, tipo monoblocco. Le finestre del piano interrato hanno telaio in pvc portante vetrocamera.

I davanzali delle finestre sono di marmo, come pure le soglie delle porte esterne.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con prevalente pannellatura cieca, mentre le porte interne sono in legno tamburato, salvo quella di separazione con il garage avente struttura metallica.

I pavimenti sono in piastrelle di gres ceramico del formato 50x50 cm nella zona giorno e nei vani accessori, 25x25 cm nei servizi igienici, 30x30 cm nell'interrato, 15x15 cm nella terrazza, mentre nelle camere ci sono palchetti di legno disposti a listelli.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con successiva finitura a tempera, salvo nei servizi igienici e nell'angolo cottura che hanno rivestimento in piastrelle di gres ceramico.

Il bagno comprende il water, bidet, vasca e lavabo, mentre nel wc dell'interrato è installata la sauna.

Circa l'impiantistica, l'unità è dotata di:

- Impianto elettrico sottotraccia con apparecchio salvavita e contatore posto nella muratura di recinzione che prospetta verso corte comune;
- Impianto termico autonomo alimentato da caldaia murale esterna funzionante a gas metano e corpi scaldanti costituiti da radiatori in acciaio, salvo al piano interrato avente ventilconvettori;
- Impianto idro-sanitario, l'approvvigionamento idrico avviene a mezzo rete idrica pubblica, con contatore nel pozzetto posizionato nell'area esterna comune;



- Impianto fognario delle acque reflue è condominiale con ricettore finale in area pubblica;
- Impianto telefonico;
- Citofono.

Lo scoperto esclusivo, sviluppa la superficie nominale di circa 506 mq, è destinato in prevalenza a verde con presenza di sporadiche alberature ornamentali e percorsi pedonali in betonelle e marciapiedi perimetrale in piastrelle. Vi sono alcuni punti luce esterni che risultano danneggiati (ALL.N. 3 foto n. 10). E' interamente recintato, salvo la porzione a sud che confina con il sedime demaniale della strada pubblica ed è senza soluzione di continuità verso la fascia che è in uso dell'immobile in esame.

Si segnala che nell'angolo nord/ovest insiste un precario manufatto costituito da pannelli in alluminio coibentato, avente larghezza di 2,05 m, lunghezza 6,00 m, altezza media di 1,80 m (ALL.N. 3 foto n. 15). Si tratta di una costruzione installata in assenza di titolo edilizio e non suscettibile di sanatoria, di conseguenza non si approfondisce la descrizione essendo destinata alla rimozione.

Il garage (fig. 3), pertinente l'alloggio sopradescritto, è catastalmente identificato dal **m.n. 2308 sub. 5** (ALL.N. 3, foto da n. 37 a n. 39) ed insiste nell'angolo a nord/ovest del piano interrato, nella parte terminale del tunnel di accesso comune coperto. Sviluppa la superficie utile di mq 27,92, lorda di mq 33, altezza netta 2,21 m.

Le finiture sono rappresentate da pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in muro di c.a. portanti pittura, soffitto in solaio a piastra di c.a. e pitturato.



La finestra ha telaio in pvc e vetro camera, mentre la porta è interamente con struttura metallica come pure il portone carrabile che invece ha apertura basculante.

E' dotato si impianto elettrico con condutture entro traccia e vi è anche un lavello ed un rubinetto collegato all'impianto idrico dell'abitazione.

Nell'insieme il grado di finitura delle unità in esame è normale e lo stato di conservazione è sufficiente. Vi sono alcuni segni di degrado:

- lungo la zoccolatura del muro perimetrale dei locali interrati si nota il distacco della pittura e dell'intonaco in conseguenza della risalita di umidità del terreno;
- fessurazione del muretto del terrazzo al piano primo lungo l'adiacenza con il muro del fabbricato; ammaccature del tubo pluviale; strappo del telo della tenda esterna a sud.

La superficie commerciale convenzionale dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata pari a mq 172,48, come da dettaglio di calcolo che segue:

descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale convenzionale
- abitazione al piano terra	mq 51	1	mq 51,00
- abitazione al piano primo	mq 51	1	mq 51,00
- terrazzo al piano primo	mq 6	0,25	mq 1,50
- accessori al piano interrato	mq 55	0,5	mq 27,50
- garage al piano interrato	mq 33	0,5	mq 16,50
- area scoperta	mq 196 mq 310	0,08 0,03	mq 15,68 mq 9,30
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			MQ 172,48



Classe energetica dell'immobile

L'unità è sprovvista di certificazione energetica, pertanto tale documento verrà prodotto successivamente all'aggiudicazione del bene, così come disposto nel quesito peritale.

Tuttavia, dall'esame degli atti di compravendita relativi ad altri alloggi inseriti nello stesso fabbricato condominiale ho notato che questi hanno classe energetica B.

2.2.4. destinazione urbanistica della zona, verifica regolarità edilizia del fabbricato e conformità catastale

Descrizione zona urbanistica dell'immobile

Il vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Comunale – P.A.T. e P.I.) assegna all'area in esame la destinazione **ZTO “B” Residenziale consolidato tipo B-25** e l'attività edilizia è regolata dagli artt. 14, 16 e 19 delle Norme

Tecniche Operative, di cui si riporta lo stralcio:

Art. 14 Definizione ed interventi ammessi

Queste zone sono destinate prevalentemente alla residenza: all'interno di queste zone sono ammessi gli alberghi e i pubblici esercizi, le attrezzature culturali, ricreative, turistiche e per lo spettacolo.

Sono ammesse, inoltre, le destinazioni direzionali, commerciali, piccoli laboratori artigianali di servizio, nonché ogni altra attività ritenuta compatibile con il carattere residenziale della zona. Tali attività non dovranno comunque comportare disturbo alle residenze per emissioni di rumori ed esalazioni moleste.

Sono escluse dalle zone di cui al presente articolo, le infrastrutture per il commercio all'ingrosso, per i trasporti merci e quelle attrezzature commerciali con superficie di vendita superiore ai 1.500 mq ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 50/2012 e ss.mm.ii, nonché le industrie e le attività artigianali che a giudizio dell'autorità competente, sentito il parere della Commissione Edilizia, siano incompatibili con la residenza.



Art. 16 Z.T.O. "B" Residenziale consolidato

Nelle zone "B" il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Ai fini edilizi ed urbanistici le zone "B" sono disciplinate con i seguenti parametri:

- Densità fondiaria massima

Non dovrà essere superiore a quanto disposto nel dimensionamento edilizio

- Altezza massima

Non dovrà essere superiore a quanto disposto nel dimensionamento edilizio

- Distanza dai confini

Minimo ml. 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza. È sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine, previa sottoscrizione di atto di vincolo da parte del proprietario confinante, da trascriversi nei registri immobiliari e da richiamare nel permesso di

costruire planivolumetriche, ma soltanto lungo le strade interne con

funzione esclusiva di distribuzione ai lotti. È ammessa la

sopraelevazione di edifici esistenti a distanze inferiori rispetto a quelle precedentemente citate purché il nuovo volume insista sul sedime esistente

- Distanza dalle strade

Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- 5,00 ml. per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml.

- 7,50 ml. per lato, per strade di larghezza compresa tra 7,00 ml. e 15,00 ml.

- 10,00 ml. per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.

- Vani accessori

Sono ammesse costruzioni isolate accessorie, destinate alla realizzazione di impianti tecnologici a servizio di una pluralità di edifici o che per le loro caratteristiche sono incompatibili con le caratteristiche residenziali: in ogni caso dovrà essere architettonicamente e formalmente risolto il loro inserimento nel nuovo contesto edilizio.

Art. 19 Sistemazione di volumi esistenti e recupero di aree in zone residenziali

All'interno delle Zone territoriali omogenee B, C, D ed E sono ammessi ampliamenti per gli edifici residenziali e/o per altre destinazioni d'uso conformi a quelle citate al precedente Art. 14 nei limiti e secondo le forme di cui ai commi successivi. Per quanto concerne l'ampliamento questo può



essere concesso per una sola volta. L'ampliamento non potrà essere superiore a mc 100,00 per unità abitativa ivi comprese le tipologie di vecchio impianto, a schiera, in linea, bifamiliari, con l'esclusione delle tipologie a blocco e/o fabbricati condominiali per i quali la quota di ampliamento deve intendersi riferita all'intero volume qualsiasi sia il numero degli alloggi; gli ampliamenti di edifici esistenti, per quanto riguarda la distanza dai confini dovranno rispettare le norme relative alla zona territoriale di appartenenza ed essere accorpati al fabbricato originario diventandone parte integrante. Soluzioni edilizie diverse potranno essere ammesse dall'autorità preposta sentita la commissione la CE.

Per gli edifici che hanno usufruito dei benefici di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive, si prescrive che agli stessi non possono essere applicate le norme di cui ai commi precedenti nel caso abbiano presentato domanda di condono edilizio per incrementi di volume aventi qualsiasi destinazione e consistenza. È ammesso un eventuale ampliamento solo ed unicamente nel caso in cui il volume sanato abbia una consistenza minore della quantità di cui al 2° comma del presente articolo, nel qual caso è concesso un incremento sino alla concorrenza di 100 mc. L'autorità preposta, su conforme parere della C.E., può autorizzare soluzioni diverse, riguardanti la ricomposizione edilizia ed urbanistica dei volumi condonati, privilegiando soluzioni unitarie, formalmente e figurativamente coerenti, purché in sede progettuale rimangano fermi i limiti volumetrici di cui ai commi precedenti; nel caso si opti per questa soluzione sono preferibili interventi che accorpino al corpo di fabbrica principale i volumi condonati.

Nel caso di domanda di ampliamento o di ricomposizione dei volumi, dovrà essere presentata copia conforme della richiesta di condono che attesti la non sussistenza della suddetta condizione.

I parametri edificatori sono riportati nella seguente tabella del dimensionamento:



ZTO	SUP.	Stato di fatto		Previsione P.L.				
		SUP COPERTA	VOLUME	DENSITA' ZONA	VOLUME totale	ALTEZZA massima	VOLUME RESIDUO	ABITANTI TEORICI
		mq	mc	mc/mq	mc	m	mc	
	a	b	c	d	e = a*d	f = e-c	g = f/200	
A								
A1	7.828,05	2.395,07	16.558,12		Come esistente		0,00	0
A2-1	15.354,78	5.538,48	40.651,07		Come esistente		0,00	0
A2-2	1.980,90	0,00	0,00	2,52	4.989,00	9,50	4.989,00	25
A3	14.200,41	4.283,14	23.976,24		Come esistente		0,00	0
A4	2.600,41	685,48	4.664,67		Come esistente		0,00	0
A5	5.935,65	2.362,06	14.746,51		Come esistente		0,00	0
A6	3.637,22	1.642,04	10.528,83		Come esistente		0,00	0
A7	2.617,50	1.208,39	8.608,16		Come esistente		0,00	0
A8	2.204,45	478,41	2.607,21		Come esistente		0,00	0
A9	8.967,86	1.979,56	12.182,24		Come esistente		0,00	0
A10	8.631,43	1.658,04	9.580,90		Come esistente		0,00	0
A11	10.213,93	2.203,64	12.301,10		Come esistente		0,00	0
TOTALE	84.172,59						4.989,00	25
B								
B1	13.233,97	3.204,46	19.280,67	1,00	13.233,97	9,50	0,00	0
B2	2.586,98	558,61	3.802,11	1,50	3.880,47	9,50	0,00	0
B3	9.331,99	3.019,70	18.387,21	2,00	18.663,99	9,50	276,78	1
B4	10.445,74	2.698,67	15.871,40	1,50	15.668,61	9,50	0,00	0
B5	8.553,42	3.082,86	10.716,88	2,17	18.560,92	7,50	7.844,04	39
B6	7.343,06	1.449,07	9.365,56	1,50	11.014,59	9,50	1.649,03	8
B8	8.615,85	1.772,83	11.467,51	1,00	8.615,85	9,50	0,00	0
B9	1.294,52	825,98	4.052,14	1,50	1.941,78	7,50	0,00	0
B10	27.821,71	7.113,17	45.902,19	1,50	41.732,57	9,50	0,00	0
B11	13.635,05	5.215,21	30.196,15	1,50	20.452,58	7,50	0,00	0
B12	29.605,77	8.357,69	50.878,94	2,00	59.211,53	9,50	8.332,59	42
B13	17.060,77	3.929,18	22.649,73	1,00	17.060,77	7,50	0,00	0
B14	3.273,88	1.122,30	14.094,62	4,50	14.732,45	12,00	637,83	3
B15	6.607,63	774,26	3.929,14	1,00	6.607,63	7,50	2.678,49	13
B16	11.099,80	2.547,62	12.447,10	1,50	16.649,69	7,50	4.202,59	21
B17	9.895,97	2.133,68	10.875,21	1,00	9.895,97	7,50	0,00	0
B18	8.137,00	2.391,63	12.256,98	1,50	12.205,50	7,50	0,00	0
B19	16.334,99	4.100,95	21.743,16	1,50	24.502,48	7,50	2.759,32	14
B20	10.921,00	3.193,03	16.287,42	1,50	16.381,51	7,50	0,00	0
B21	13.440,65	4.009,15	26.297,01	2,00	26.881,30	9,50	584,29	3
B22	26.204,13	6.754,29	45.046,06	2,00	52.408,26	9,50	0,00	0
B23	22.617,91	6.215,15	36.143,19	1,50	33.926,86	7,50	0,00	0
B24	3.768,72	866,40	4.106,04	1,50	5.653,08	7,50	1.547,04	8
B25	2.153,60	385,14	308,11	0,50	1.076,80	9,50	768,69	4
B26	4.447,78	1.053,13	6.079,11	1,50	6.671,68	7,50	592,57	3
B27	11.316,77	2.144,18	1.114,23	1,00	11.316,77	7,50	10.202,54	51
B28	1.502,70	560,54	5.128,21	1,00	1.502,70	7,50	0,00	0
B29	6.157,71	1.679,87	10.736,00	1,50	9.236,57	7,50	0,00	0
B30	4.180,77	860,01	3.486,61	1,00	4.180,77	7,50	703,66	4

Inoltre la carta dei vincoli del P.A.T. include l'intera area in esame a vincolo sismico di cui al D.P.C.M. 3274/2003, classificato in seconda categoria.

Pratiche edilizie dell'immobile

Dall'accesso agli atti dell'archivio comunale ho reperito copia dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 55 prot. n.817 dell'11/06/2004, pratica edil.: I 03079, relativa alla costruzione di un edificio residenziale con n. 5 alloggi e demolizione abitazione esistente; Comunicazione di inizio dei lavori 23/6/2004 con effetto dal 28/6/2004 (ALL.N. 11);
- Permesso di Costruire n. 40 prot. n.3836 del 04/05/2005, pratica edil.: V 03079, relativa alla costruzione di un edificio residenziale con n. 5



alloggi e demolizione abitazione esistente- var. 1 C.E. n. 55
dell'11/06/2004 (ALL.N. 12);

- Permesso di Costruire n. 44 prot. n. 3796 del 05/05/2005, pratica ed.: P 05052, relativo alla costruzione di recinzione d' accesso carraio (ALL.N. 13);
- Certificato di agibilità n. 9 in data 19 agosto 2005 (ALL.N. 14);

Dal confronto tra la documentazione succitata e l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo (ALL. N. 2 – planimetria), ho riscontrato alcune differenze:

proprietà esclusiva dell'esecutato:

- a. Modeste modifiche della sagoma per maggior larghezza (+ 8 cm; rilevati 8,18 m in luogo di 8,10), incremento altezza fuori terra (+ 8 cm) per maggior spessore dei solai interpiano ed altezze interne; riduzione dell'altezza degli accessori interrati da 2,40 m a 2,38;
- b. Modifiche interne per riduzione larghezza scala di collegamento del piano terra al piano superiore (da 1,10 m a 1,00 m) e conseguente allargamento del soggiorno; allargamento camera al piano primo per riduzione larghezza del vano scala; lievi spostamenti della posizione delle porte interne e delle dimensioni in pianta dei vani;
- c. parziale chiusura con parete tra il soggiorno e l'angolo cucina; installazione del portoncino d'ingresso con pannello pressoché cieco;
- d. Riduzione altezza utile del garage da 2,40 m a 2,21 m;



- e. Installazione manufatto precario costituito da pannelli in alluminio coibentato, avente larghezza di 2,05 m, lunghezza 6,00 m, altezza media di 1,80 m (ALL.N. 3 foto n. 15);
- f. Maggior larghezza colonna tra l'accesso carraio e pedonale e diversa tipologia; nuovo tratto recinzione nord lungo il confine con altra unità ad est;

proprietà comune:

- Minor altezza del tunnel di accesso coperto ai locali interrati, autorizzata 2,40 m, realizzata 2,21.

Dopo aver esaminato la vigente normativa urbanistica e scambiato alcuni pareri con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale e premesso che più puntuali informazioni potranno essere acquisite all'esito della redazione e presentazione delle pratiche edilizie di sanatoria, si svolgono le seguenti considerazioni.

proprietà esclusiva dell'esecutato:

- Le modeste variazioni descritte alla lett. a) rientrano nei limiti della tolleranza in fase di esecuzione previste dell'art. 34-bis del DPR 380/01 testo unico in materia edilizia e non costituiscono violazione;
- Le discordanze indicata alle lett. b) e f) sono suscettibili di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01, previo il versamento della sanzione amministrativa, attualmente applicata nella misura pari ad € **1.032,00** oltre a diritti di segreteria € **52,00** ed alle spese tecniche ed accessorie quantificabili in € **2.000,00**;



- Le modifiche descritte alle lett. c), d), e) non appaiono suscettibili di sanatoria perché contrastano con la normativa vigente e di conseguenza si dovrà provvedere a sostituire il portoncino d'ingresso con altro avente pannello vetrato o porta vetrata con scuro; rimuovere la parete divisoria tra soggiorno e cucina in quanto quest'ultimo locale non rispetta il rapporto aeroilluminante di legge; intervenire per abbassare la quota del pavimento del garage in modo da raggiungere l'altezza utile di 2,40 m stabilita dal vigente Regolamento Edilizio; rimuovere la precaria costruzione in pannelli di alluminio; **i relativi costi possono essere stimati pari a complessivi € 7.000,00;**

proprietà comune:

- La riduzione di altezza non è conforme al vigente regolamento edilizio e di conseguenza non è suscettibile di sanatoria; si dovrà intervenire per abbassare la quota del pavimento in modo da raggiungere l'altezza utile di 2,40 m; i relativi costi possono essere stimati pari a complessivi € 15.000,00. **Considerato che all'esecutato compete la quota di 1/5 sulle parti comuni, il costo di sua spettanza sarà ad € 3.000,00.**

Circa la conformità (legge n. 122/2010) dello stato di fatto con quanto riportato nelle planimetrie catastali del 24/06/2005, quanto al sub. 5, non si rilevano discordanze che possano influire nella rendita catastale, mentre per il sub. 4 (abitazione con corte esclusiva) vi è la necessità di rettificare l'elaborato con l'esatta consistenza dell'area scoperta pertinenziale. **Il costo è stimato in € 700,00.**



2.3 STIME E VALUTAZIONI

2.3.1 criteri generali di valutazione

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopradescritto, è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore del bene in esame con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Allo scopo è stata effettuata un'ampia ricerca di mercato presso periti immobiliari e mediatori della zona, nonché l'esame prezzo di compravendita dichiarato negli atti pubblici presso archiviati presso l'Agenzia delle Entrate, che ha permesso di definire i valori unitari pari ad €/mq 1.000,00 per superficie commerciale di fabbricati con caratteristiche similari a quello oggetto della presente valutazione.

2.3.2 stima del lotto

Si provvede di seguito al calcolo del *valore di mercato* moltiplicando i valori unitari determinati dalla ricerca di mercato con la superficie commerciale convenzionale.

descrizione	Superficie Commerciale	valori unitari €/mq	valore di mercato
- abitazione con scoperto e garage;	Mq 172,48	1.000,00	€ 172.480,00
TOTALE			€ 172.480,00

Considerato quanto disposto dall'art. 568 del codice di procedura civile si opera il seguente deprezzamento così articolato nel dettaglio:

- per vendita all'asta, senza garanzia in ordine ai vizi, del 25%:
€ 43.120,00;
- per regolarizzazione urbanistica:
€ 13.084,00;
- per regolarizzazione catastale:
€ 700,00.



Conclusivamente per effetto delle suddette riduzioni il valore di vendita forzata, arrotondato, è pari ad € 116.000,00 (diconsi Euro centosedicimila/00).

Allego alla relazione la seguente documentazione:

1. estratti mappa ed urbanistici e foto satellitare;
2. planimetria dello stato attuale;
3. documentazione fotografica;
4. visure catastali storiche;
5. planimetrie catastali;
6. aggiornamento visure ipotecarie;
7. nota trascrizione sentenza di confisca dei beni, emessa dal Tribunale Penale di Treviso in data 8/2/2022;
8. nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 14/4/2003;
9. compravendita a rogito del notaio dr R. Blandaleone rep.n. 122515 in data 18/11/2005;
10. comunicazione agenzia delle entrate sull'inesistenza contratti di locazione;
11. Permesso di Costruire n. 55 prot. n.817 dell'11/06/2004 e comunicazione di inizio dei lavori 23/6/2004;
12. Permesso di Costruire n. 40 prot. n.3836 del 04/05/2005;
13. Permesso di Costruire n. 44 prot. n. 3796 del 05/05/2005;
14. Certificato di agibilità n. 9 in data 19 agosto 2005.

Cornuda, li 21/05/2024.

L'Esperto Stimatore
geom. DE ZEN Francesco

