

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE II - CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 274/2018

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

Ing. Daniele Scotton



INDICE:

PREMESSA.....	3
VERIFICA DOCUMENTAZIONE.....	4
SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	4
DESCRIZIONE.....	5
STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI.....	14
CONDIZIONI LOCATIVE.....	14
SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI.....	15
DESCRIZIONE CATASTALE.....	17
INTESTATI.....	22
PROVENIENZA.....	22
CONFINI.....	23
SERVITU'	24
DESTINAZIONE URBANISTICA.....	24
SITUAZIONE AI FINI DELLE LEGGI EDILIZIE.....	24
SITUAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO.....	39
SITUAZIONE ACUSTICA DEL FABBRICATO.....	39
SITUAZIONE SISMICA DEL FABBRICATO.....	40
FORMALITA' IPOTECARIE.....	41
VALORE DEI BENI.....	51
DOCUMENTI ALLEGATI.....	56



RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento di esecuzione immobiliare n. R.G.E. 274/2018, cui è stata riunita la procedura n. R.G.E. 331/2020, promosso da [REDACTED] quale mandataria di [REDACTED], successivamente fusa per incorporazione in [REDACTED].¹

PREMESSA:

In data 02.11.2021 il G.E. Dott.ssa Francesca Vortali, ha nominato il sottoscritto Ing. Daniele Scotton, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A2723 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Treviso al n. 455, quale esperto per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti *ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.*, relativamente ai beni immobili di cui al procedimento sopra indicato.

Il sottoscritto esperto, in data 03.11.2021, ha accettato l'incarico e prestato giuramento, acquisendo poi la relativa documentazione attraverso il portale pst.giustizia.it.

Successivamente ha provveduto a tutte le indagini necessarie all'adempimento del mandato, che vengono di seguito riportate.

¹ [REDACTED] ha incorporato la [REDACTED] mediante atto di fusione del 10.07.2018, Repertorio n. 7494, Raccolta n. 3614, Notaio Remo Maria Morone di Torino, ed è rappresentata nella presente procedura dalla società [REDACTED].



VERIFICA DOCUMENTAZIONE:

Il sottoscritto esperto ha preliminarmente verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile e successivamente:

- ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti ed ulteriori ispezioni c/o l'Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- ha acquisito i dati catastali (estratto mappa, visure, elaborato planimetrico, elenco subalterni e schede delle unità immobiliari);
- ha acquisito la documentazione tecnica relativa alle pratiche edilizie c/o l'ufficio urbanistica e gestione del territorio del Comune di Fontanelle;
- ha acquisito la copia dell'atto di provenienza, così come trasmessa dal Comune di Fontanelle².

SUDDIVISIONE IN LOTTI:

I beni eseguiti fanno parte dello stesso fabbricato e sono comodamente divisibili, pertanto sono stati suddivisi in due lotti in base alla tipologia degli stessi.

Si riporta l'elenco dei lotti formati con la descrizione sintetica dei relativi beni oggetto di esecuzione immobiliare.

² Atto di acquisto del terreno su cui ricadono i beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.



Lotto n. 1: Abitazione con garage di pertinenza in Comune di Fontanelle

Lotto n. 2: Laboratorio in Comune di Fontanelle

Si precisa che gli impianti tecnologici del fabbricato sono indivisi, pertanto la vendita in lotti presuppone l'installazione di apposite apparecchiature per la contabilizzazione e la ripartizione dei consumi dell'energia elettrica, del gas metano e dell'acqua fra le varie unità immobiliari costituenti il fabbricato medesimo³, con un costo stimato pari a 2.000,00 € circa, il quale sarà cautelativamente ripartito in parti uguali tra i due lotti oggetto della presente esecuzione immobiliare.

DESCRIZIONE:

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato isolato, sviluppato su due piani fuori terra, sito in Comune di Fontanelle (TV) - Via Papa Giovanni XXIII n. 24⁴ - adibito a laboratorio per maglieria, negozio ed abitazione con garage di pertinenza.

Nello specifico, le unità immobiliari eseguite sono costituite da un appartamento al primo piano con garage di pertinenza al piano terra (Lotto n. 1) e da un laboratorio per maglieria al piano terra (Lotto n. 2), nonché dalla centrale termica comune situata al piano terra (Sub. 5).

³ Il fabbricato è costituito da un'abitazione con garage di pertinenza (Lotto n. 1), da un laboratorio (Lotto n. 2) e da un negozio (unità immobiliare non eseguita).

⁴ L'accesso carraio è identificato dal numero civico 22.



Il piccolo negozio presente al piano terra del fabbricato, catastalmente identificato dal Sub. 6, non è oggetto della presente esecuzione immobiliare.

L'esecuzione immobiliare si ritiene estesa anche all'area scoperta (Sub. 1), seppur il relativo Subalterno non sia stato citato nell'atto di pignoramento, in quanto è un bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Caratteristiche generali del fabbricato

Le principali caratteristiche del fabbricato sono:

- età di costruzione di 45 anni circa⁵;
- due piani fuori terra;
- manto di copertura discontinuo realizzato con coppi in laterizio⁶. Si segnala che la copertura presenta delle perdite, seppur lievi, visibili in corrispondenza delle linde;
- antenna televisiva ed antenna parabolica installate sulla copertura;
- copertura del tipo alla “Padovana” (muretti e tavelloni) senza alcun isolamento termico (sottotetto non accessibile);
- lattonerie in rame (grondaie, scossaline e pluviali);
- murature intonacate al civile e prive di dipintura (assenza di isolamenti termici). Si segnala la presenza di varie cavillature, sia orizzontali che

⁵ I lavori sono stati ultimati nel 1977 (Licenza di Abitabilità).

⁶ Tipologia a “cassetta”.



- verticali, sugli intonaci, nonché di aree in cui sono presenti muffe e licheni causati dall'assenza della pittura protettiva;
- marciapiedi perimetrali e vialetto pedonale in porfido ad opera incerta;
 - assenza di battiscopa perimetrali sulle murature esterne con conseguenti problemi legati all'umidità di risalita (gli intonaci sono a diretto contatto con i marciapiedi e risultano "anneriti" in più punti per la muffa);
 - solai in latero-cemento in buono stato di conservazione. Si segnala che nelle porzioni a sbalzo dei balconi sono presenti evidenti fenomeni di espulsione dei copriferri dovuti alla carbonatazione del calcestruzzo;
 - soglie (sp. 3 cm) e davanzali (sp. 3+3 cm) in marmo chiaro;
 - serramenti esterni in legno, in acciaio ed in alluminio anodizzato dotati di oscuri in legno (abitazione), inferriate metalliche (laboratorio) e serrande metalliche (negozio non eseguito);
 - area esterna adibita a giardino (porzioni nord, est e sud), parcheggi e spazi di manovra (porzioni nord ed ovest);
 - lotto interamente recintato (muretti in c.a. rivestiti in mattoni faccia a vista, con sovrastanti elementi in acciaio zincato, lungo i confini nord ed est, e zoccolature in c.a., con sovrastanti paletti e rete metallica, lungo i rimanenti confini);
 - cancello carraio con ritti, traversi e pannellature in acciaio zincato (cancello scorrevole motorizzato - larghezza 4,60 m circa);
 - cancello pedonale con ritti, traversi e pannellatura in acciaio zincato (anta singola - larghezza 1,25 m circa);
 - allacciamenti all'energia elettrica, all'acquedotto, al gas metano, alla linea telefonica ed alla fognatura pubblica;



- impianto elettrico risalente agli anni di costruzione (1976-1977), comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato (abitazione, laboratorio, negozio e garage), che si ritiene non a norma, precisando che non è stato possibile visionare il quadro elettrico generale, posizionato nella parete ovest del laboratorio, a causa della grande mole di materiale accatastata nell'area di interesse. L'impianto elettrico del laboratorio è suddiviso in tre circuiti (illuminazione, F.M. prese e F.M. termoventilconvettori) ed il relativo quadro elettrico presenta sia protezioni magnetotermiche sia interruttori differenziali (dispositivi di protezione molto datati) mentre alcuni quadri secondari, di epoca più recente, sono dotati solo di protezioni magnetotermiche;
- caldaia a gas metano, comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato, installata nel locale centrale termica, il quale risulta dotato dei necessari fori di ventilazione ed aerazione.

LOTTO N. 1 - ABITAZIONE CON GARAGE DI PERTINENZA

Abitazione (Sub. 2)

L'abitazione si sviluppa sia al piano terra sia al primo piano del fabbricato ed è composta da un portico, un ingresso ed un ripostiglio sottoscala al piano terra e da un atrio, un soggiorno, una cucina, una sala, un corridoio disimpegno, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio e quattro balconi al primo piano.

Il soggiorno, la cucina, la sala e la camera da letto sud-est sono dotati di balconi, precisando che sul balcone ovest della sala è stata realizzata una



bussola esterna in legno e sono presenti delle serre, con strutture precarie in legno e teli di nylon, a protezione di piante e fiori.

Le principali finiture dell'abitazione sono:

- pareti e soffitti intonacati al civile in stato conservativo sufficiente. L'ingresso, il vano scala e l'atrio presentano delle pareti con pitture effetto marmo nelle porzioni inferiori, delle cornici sommitali e dei soffitti bianchi. Le pareti della sala sud-ovest sono rivestite in perline di legno mentre il soffitto presenta una finitura a calce rasata o simile. Le pareti ed i soffitti delle rimanenti stanze sono dipinti colore bianco;
- portoncino di ingresso in legno e vetro (non blindato);
- porte in legno tamburato colore noce precisando che le porte della cucina e del soggiorno, nonché il serramento che separa l'atrio dal corridoio disimpegno della zona notte, presentano delle ampie porzioni in vetro (vetri singoli non temperati e quindi non a norma di legge);
- finestre e portefinestre con telai in legno verniciato, modeste vetrocamere, aperture ad anta, ferramenta color ottone ed oscuri in legno (da mantenere). Si precisa che i traversi dei serramenti presentano altezze da pavimento finito pari a 85 cm circa e quindi non risultano a norma di legge (si rende necessaria l'installazione di protezioni aggiuntive);
- pavimentazioni dell'ingresso, dell'atrio e del soggiorno in marmo chiaro colore beige;
- pavimentazioni della cucina, della sala, del corridoio disimpegno e del ripostiglio in terrazzo alla veneziana (tonalità rossa per la zona giorno e rosa per la zona notte);



- pavimentazioni delle camere in parquet in legno⁷, con posa a spina pesce, in mediocre stato di conservazione;
- pavimentazione e rivestimenti del bagno in piastrelle ceramiche colore azzurro;
- pavimentazioni dei balconi in piastrelle di graniglia;
- rivestimenti della scala (alzate e pedate) in marmo chiaro (tipologia differente da quella impiegata per le pavimentazioni dell'ingresso al piano terra e dell'atrio al primo piano);
- battiscopa in legno su tutti i locali ad eccezione del bagno (rivestimenti ceramici), del ripostiglio sottoscala (assenza di battiscopa) e dei balconi (assenza di battiscopa);
- parapetto della scala in acciaio (ferro battuto), con corrimano in legno, non a norma di legge (attraversabile da una sfera con diametro 10 cm pur presentando un'altezza di 100 cm a norma di legge);
- parapetti delle terrazze, realizzati sia in muratura piena sia in acciaio verniciato, non a norma di legge (altezze pari a 80 cm circa dai rispettivi pavimenti finiti - altezza minima di legge pari a 100 cm);
- impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa, installati in nicchia, ed un unico cronotermostato digitale per il controllo della temperatura;
- impianto di climatizzazione, ad espansione diretta, con lo split interno posizionato nel corridoio disimpegno della zona notte (impianto installato nel 2013 circa). L'impianto è del tipo a "Pompa di Calore" e può pertanto

⁷ Parquet in legno levigato e verniciato in opera (non si tratta di parquet in legno prefinito).



- essere utilizzato sia per il raffrescamento estivo sia per il riscaldamento invernale della zona notte;
- stufe a legna installate sul pianerottolo intermedio della scala ed in cucina (assenza dei fori di ventilazione ed aerazione). Si precisa che il soggiorno dovrebbe essere quantomeno dotato del foro aerazione, da realizzare nella porzione superiore della parete esterna, in quanto il locale è attraversato dal camino della stufa installata sul vano scala (tubo di raccordo metallico);
 - argano a bandiera, installato sull'angolo nord della terrazza ovest, per il trasporto al piano della legna da ardere accatastata al piano terra;
 - cucina, dotata di piano cottura a gas, priva dei necessari fori di ventilazione ed aerazione.

Garage (Sub. 4)

Il garage, realizzato nella porzione nord-ovest del piano terra, ha sia un accesso carrabile dall'esterno sia un accesso pedonale dai locali di servizio del laboratorio (Sub. 3), precisando che l'accesso interno dovrà essere interdetto, attraverso la chiusura della porta presente, qualora i lotti venissero aggiudicati a due soggetti diversi.

Si precisa altresì che l'accesso carraio al garage risulta difficoltoso, in quanto la recinzione di confine è situata a soli 5,00 m dall'accesso medesimo, e che il locale potrà essere utilizzato solo per il rimessaggio di autovetture medio-piccole in quanto presenta una profondità pari a 4,60 m circa.



Le principali finiture del garage sono:

- pareti e soffitti intonacati al civile, dipinti colore bianco ed in stato conservativo mediocre;
- pavimentazione in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo colore beige;
- portone basculante in acciaio (attualmente non può essere aperto in quanto è stato “tamponato” con un pannello in legno sul lato interno);
- porta di accesso in legno tamburato colore noce;
- finestra con telaio in legno verniciato, vetro singolo, apertura ad anta, ferramenta color ottone ed inferriata metallica esterna;
- presenza di impiantistica varia relativa ad un macchinario dismesso (quadro elettrico e reti di distribuzione dell’aria compressa e del vapore).

LOTTO N. 2 - LABORATORIO

Laboratorio (Sub. 3)

Il laboratorio per maglieria si sviluppa al piano terra del fabbricato ed è composto da un laboratorio, due uffici, un corridoio, una lavanderia e due w.c..

I locali sono accessibili sia dall’esterno, attraverso la porta del corridoio ed il portone del laboratorio, sia dall’interno, attraverso l’ingresso dell’abitazione (Sub. 2) ed il garage (Sub. 4), precisando che gli accessi interni dovranno essere interdetti, attraverso la chiusura delle porte presenti, qualora i lotti venissero aggiudicati a due soggetti diversi.



Le principali finiture del laboratorio sono:

- pareti e soffitti intonacati al civile, in stato conservativo mediocre, dipinti colore bianco, fatta eccezione per le pareti dell'ufficio nord che presentano una velatura rosa;
- accessi esterni in acciaio verniciato ed in alluminio anodizzato;
- porte interne in legno tamburato colore noce;
- finestre con telai in legno verniciato, vetro singolo, aperture ad anta, ferramenta color ottone ed inferriate metalliche;
- pavimentazioni del laboratorio e dell'ufficio secondario (nord-est) in calcestruzzo lisciato con finitura al quarzo colore beige;
- pavimentazione dell'ufficio principale (nord) in terrazzo alla veneziana (tonalità rosa);
- pavimentazioni del corridoio, della lavanderia e dei w.c. in piastrelle ceramiche (dim. 7,50 cm x 15,00 cm circa);
- rivestimenti della lavanderia e dei w.c. in piastrelle ceramiche (dim. 7,50 cm x 15,00 cm circa);
- battiscopa in legno su tutti i locali ad eccezione della lavanderia e dei w.c. (rivestimenti ceramici);
- impianto di riscaldamento con ventilconvettori installati a parete ed un unico termostato analogico per il controllo della temperatura.

OPERE REALIZZATE SULL'AREA SCOPERTA

Sull'area scoperta comune (Sub. 1) sono state realizzate le seguenti opere:

- tettoia, delle dimensioni in pianta di 11,90 m x 3,75 m circa, con strutture leggere in carpenteria metallica e copertura in onduline plastiche



trasparenti. Tale manufatto, addossato al prospetto ovest del fabbricato fungeva da deposito temporaneo e da zona di carico/scarico del laboratorio ed al suo interno è presente anche un piccolo vano tecnico con strutture in legno, delle dimensioni di 1,50 m x 1,25 m circa, a protezione di un vecchio generatore di vapore;

- deposito attrezzi, delle dimensioni in pianta di 6,00 m x 1,25 m circa, con strutture leggere in carpenteria metallica e tamponamenti in lastre trasparenti di polycarbonato. Tale manufatto, addossato al prospetto sud del fabbricato, funge da deposito attrezzi e da serra invernale e si sviluppa, in altezza, tra il marciapiede perimetrale e l'intradosso della linda di copertura;
- serra, a pianta poligonale, con strutture leggere in legno e teli plastici a tamponamento delle pareti e della copertura (il supporto centrale della serra è costituito dal fusto di un albero). Tale manufatto, situato nella porzione est del giardino, funge da serra invernale per le piante ed i fiori.

STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI:

Lo stato di conservazione dei beni immobili oggetto di stima è sufficiente.

Si segnala che, come visibile nella documentazione fotografica allegata, sono state accatastate grandi quantità di materiali sia nei locali dell'abitazione sia nel laboratorio (vestiti, macchinari, materiali vari, ecc.).

CONDIZIONI LOCATIVE:

Il Certificato Contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia, rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Fontanelle in data 25.11.2021,



certifica che nell'immobile sito in 31043 Fontanelle (TV), Via Papa Giovanni XXIII n. 24, sono residenti ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2, così come confermato da ESECUTATO 1 durante il sopralluogo del 22.02.2022, precisando che attualmente risiede nell'abitazione anche l'anziana madre di ESECUTATO 1.

Il laboratorio non risulta occupato ed è utilizzato come magazzino dagli esecutati.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI:

La superficie commerciale è una superficie ragguagliata nella quale sono comprese le superfici principali e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Il criterio di misurazione adottato è quello della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), cioè l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano, fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di 1,50 m.

Le superfici ragguagliate, secondo i correnti rapporti mercantili ed arrotondamento al mezzo metro quadrato, sono le seguenti:

Abitazione con garage di pertinenza - Lotto n. 1

Abitazione piano T:	29,50 mq x 1,00 =	29,50 mq
Portico piano T:	5,00 mq x 0,40 =	2,00 mq
Abitazione piano 1:	158,50 mq x 1,00 =	158,50 mq



Sala piano 1:	$31,50 \text{ mq} \times 0,25 =$	$8,00 \text{ mq}$
Balconi piano 1:	$48,00 \text{ mq} \times 0,25 =$	$12,00 \text{ mq}$
Garage:	$18,00 \text{ mq} \times 0,50 =$	<u>$9,00 \text{ mq}$</u>
Superficie commerciale:		219,00 mq

Laboratorio - Lotto n. 2

Laboratorio piano T:	$235,00 \text{ mq} \times 1,00 =$	<u>$235,00 \text{ mq}$</u>
Superficie commerciale:		235,00 mq

Si precisa che le superfici lorde delle unità immobiliari sono state calcolate graficamente sulle schede catastali in quanto le stesse, diversamente dagli elaborati grafici architettonici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontanelle, corrispondono a quanto riscontrato in loco.

La superficie commerciale della sala sud-ovest dell'abitazione è stata calcolata utilizzando lo stesso rapporto mercantile impiegato per i balconi per le ragioni esposte nel paragrafo "Situazione ai fini delle leggi edilizie" (locale abusivo, sovrastante la terrazza assentita, che risulta non sanabile e che non può essere demolito senza pregiudizio della porzione regolare - Superficie Esterna Lorda pari a $4,30 \text{ m} \times 7,30 \text{ m} = 31,39 \text{ mq}$ circa arrotondata a $31,50 \text{ mq}$).

Le superfici dell'area scoperta (Sub. 1) e della centrale termica (Sub. 5) non sono state computate nel calcolo delle superfici commerciali in quanto sono dei B.C.N.C.. Il loro valore, in quota parte, è stato ricompreso in quello delle



unità immobiliari oggetto di stima, così come argomentato al paragrafo “Valore dei beni”.

Le superfici della tettoia, del deposito attrezzi e della serra non sono state computate nel calcolo delle superfici commerciali per le ragioni esposte nel paragrafo “Situazione ai fini delle leggi edilizie” (costruzioni abusive non sanabili o assimilabili ad arredo da giardino).

DESCRIZIONE CATASTALE:

I beni immobili sono così catastalmente identificabili:

Catasto Fabbricati

Comune di Fontanelle - Sezione Urbana A - Foglio 12 - Mappale 532

Sub. 2 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 8,5 vani – Superficie Totale 218 m² – Superficie Totale escluse aree scoperte 208 m² - Rendita 768,23 €
- Via Papa Giovanni XXIII n. 24 - Piano T - 1

Sub. 3 – Categoria C/3 – Classe 2 – Consistenza 183 m² – Superficie Totale 232 m² - Rendita 255,18 € - Via Papa Giovanni XXIII n. 24 - Piano T

Sub. 4 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m² – Superficie Totale 15 m² - Rendita 27,27 € - Via Papa Giovanni XXIII n. 24 - Piano T

Sub. 5 – Bene comune non censibile (C.T.) ai Sub. 2, 3 e 6 - Via Papa Giovanni XXIII n. 24 - Piano T⁸

⁸ Dati desunti dall’elaborato planimetrico in quanto non risulta possibile effettuare la visura del Subalterno 5.



ed inseriti nella mappa del Catasto Terreni come:

Comune di Fontanelle - Foglio 12 – Mappale 532 - Ente Urbano – Superficie 988 m².

Si ritiene inoltre che il Sub. 1, seppur non citato nell'atto di pignoramento, ricada all'interno della procedura in oggetto in quanto è un bene comune non censibile ai Sub. 2, 3, 4 e 6⁹ (area scoperta).

Il Lotto n. 1 è catastalmente identificato dai Sub. 2 (abitazione) e 4 (garage) mentre il Lotto n. 2 è catastalmente identificato dal Sub. 3 (laboratorio), oltre ai beni comuni non censibili catastalmente identificati dai Sub. 1 e 5.

Verifica conformità catastale

Il fabbricato risulta correttamente inserito in mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) anche se in mappa non sono stati inseriti né la tettoia né il deposito attrezzi (opere abusive non sanabili).

Le schede dei Subalterni 2 (abitazione) e 4 (garage) sono conformi in quanto corrispondono a quanto riscontrato in loco, precisando che le piccole opere realizzate sulla terrazza ovest dovranno essere rimosse e pertanto non sono state oggetto della presente valutazione di conformità (opere abusive non sanabili).

⁹ I Subalterni 2, 3 e 4 sono oggetto della presente esecuzione immobiliare.



La scheda del Subalterno 3 (laboratorio) è sostanzialmente conforme in quanto le variazioni riscontrate, tra la stessa e lo stato dei luoghi, non influiscono sulla corretta attribuzione della categoria, della classe e della consistenza, e pertanto non rientrano nelle ipotesi di cui all'art. 17, lettera b), del R.D. 652/1939, convertito con modificazioni dalla Legge 11 agosto 1939, n. 1249 (nella scheda non è stato rappresentato il secondo ufficio realizzato).

La tettoia ed il deposito attrezzi non sono stati rappresentati in alcuna scheda catastale in quanto i manufatti medesimi sono stati realizzati in assenza di qualsiasi titolo edilizio e per tale ragione non sono stati neppure inseriti in mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.).

La serra rientra nelle tipologie di immobili per le quali non è richiesta l'inventariazione ai sensi dell'art. 3, comma 3, del Decreto Ministero delle Finanze n. 28 del 02.01.1998¹⁰, pertanto non dovrà né essere inserita in

¹⁰ A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m²;
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- d) manufatti isolati privi di copertura;
- e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m³;



mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) né essere censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.).

I costi stimati per l'aggiornamento della scheda del Subalterno 3 (laboratorio) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), in accordo alla Determinazione 29 settembre 2009 dell'Agenzia delle Entrate "*Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti all'obbligo di presentazione*", sono i seguenti:

Spese tecniche:

C CATASTO EDILIZIO URBANO

C.1. ELABORATO PLANIMETRICO

- | | |
|---|----------|
| 1. Rilievo sopralluogo fino a cinque u.i.u. (o BCNC) | 140,00 € |
| 2. Rappresentazione grafica fino a cinque u.i.u. (o BCNC) | 100,00 € |

C.2. PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI

- | | |
|---|---------|
| 1. Attività istruttorie e complementari | 52,00 € |
| 2. Rilievo sopralluogo singola u.i.u.: | |

b) Categorie del gruppo C fino a 20 mq di superficie catastale

n. 1 x 85,00 €/cad = 85,00 €

1) Per ogni 50 mq (o frazione) di superficie catastale oltre i 20 mq

f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

La serra può essere ricondotta sia alla casistica di cui alla lettera b) sia a quella della lettera

f).



n. 5 x 44,00 €/cad =	220,00 €
3. Predisposizione planimetria per singola u.i.u.:	
b) Categorie del gruppo C fino a 20 mq di superficie catastale	
n. 1 x 40,00 €/cad =	40,00 €
1) Per ogni 50 mq (o frazione) di superficie catastale oltre i 20 mq	
n. 5 x 35,00 €/cad =	175,00 €
C.3. CLASSAMENTO ED ATTIVITA' ESTIMALI	
1. U.i.u. dei gruppi di categorie A, B, C - cadauna	
n.1 x 120,00 €/cad =	120,00 €
C.4. COMPILAZIONE DOCUMENTI TECNICI (DOCFA)	
1. Per la prima u.i.u. (o BCNC)	120,00 €
a) ogni u.i.u. (o BCNC) fino alla quinta - cadauna	
n. 2 x 60,00 €/cad =	<u>120,00 €</u>
	1.172,00 €
C.I. 4%	<u>46,88 €</u>
	1.218,88 €
I.V.A. 22%	<u>268,15 €</u>
Totale spese tecniche	1.487,03 €
Diritti catastali:	
Docfa - n. 1 scheda x 50,00 €/cad =	50,00 €
Visure - n. 10 x 0,90 €/cad =	<u>9,00 €</u>
Totale diritti catastali	59,00 €
Totale generale	1.546,03 €



La redazione degli atti di aggiornamento catastali comporta una spesa complessiva di 1.546,03 € circa, arrotondata a 1.550,00 €.

Si ribadisce che la tettoia ed il deposito attrezzi, rispettivamente installati sui prospetti ovest e sud del fabbricato, sono opere abusive e non sanabili, pertanto non andranno né inserite in mappa al Nuovo Catasto Terreni né censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (manufatti da demolire), così come la serra esterna che rappresenta un mero arredo da giardino.

INTESTATI:

I beni sopra descritti sono catastalmente censiti come segue:

Mappale 532 - Sub. 2, 3 e 4

ESECUTATO 1, proprietà per 4/6

ESECUTATO 2, proprietà per 1/6

ESECUTATO 3, proprietà per 1/6

PROVENIENZA:

Il terreno, su cui ricadono i beni immobili oggetto di esecuzione, è pervenuto ad ESECUTATO 1 ed all'allora marito a seguito dell'atto di compravendita del 11.06.1974, Repertorio n. 234, Segretario Comunale di Fontanelle Francesco Andriola, registrato a Treviso il 17.09.1974 al n. 4217 Mod. 71 M



Pubblici, ed ivi trascritto il 20.09.1974, Registro generale n. 16525, Registro particolare n. 14649¹¹.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono pervenute agli esecutati, con le attuali quote di proprietà, a seguito della denuncia di successione per causa di morte del 20.01.2012, Repertorio n. 142/9990/12, Ufficio del Registro di Treviso, trascritta a Treviso il 17.05.2012 (Registro generale n. 14836 – Registro particolare n. 10887 – Presentazione n. 162 del 17.05.2012).

CONFINI:

Le unità immobiliari confinano come segue:

- abitazione (Sub. 2): area scoperta (Sub. 1), laboratorio (Sub. 3), centrale termica (Sub. 5) e negozio (Sub. 6) al piano terra; muri perimetrali esterni su tutti i lati al primo piano;
- laboratorio (Sub. 3): area scoperta (Sub. 1), vano scala abitazione (Sub. 2), garage (Sub. 4) e centrale termica (Sub. 5);
- garage (Sub. 4): area scoperta (Sub. 1) e laboratorio (Sub. 3).

Il Mappale 532 confina in senso N.E.S.O. come segue: Mappale 551, Mappale 543, Mappale 563, Mappale 531, Mappale 533, Mappale 573, Mappale 535 e Via Papa Giovanni XXIII¹².

¹¹ In data 03.04.1973 era stata firmata una convenzione preliminare e impegnativa, per l'acquisto di un lotto di terreno di proprietà comunale, tra il Sindaco di Fontanelle, ESECUTATO 1 e l'allora marito.

¹² I Mappali 531, 543, 551 e 563 ricadono all'interno della sede stradale.



SERVITU':

Non sono riscontrabili particolari servitù attive o passive se non quelle derivanti dalla comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato, cui le unità immobiliari esegutate fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Il terreno è stato venduto con le sue azioni, ragioni, pertinenze, servitù attive e passive, apparenti o meno, eventualmente esistenti (Art. 2 dell'atto di provenienza).

Si evidenzia inoltre la convenzione preliminare e impegnativa per l'acquisto di un lotto di terreno di proprietà comunale del 03.04.1973, i cui obblighi sono stati assolti da ESECUTATO 1 e dall'allora marito come da dichiarazione Protocollo n. 2571 del 09.06.1977.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato, in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è inserito nel Piano degli Interventi del Comune di Fontanelle all'interno della Zona C1 n. 16 (Art. 34 delle Norme Tecniche Operative).

SITUAZIONE AI FINI DELLE LEGGI EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, è stato edificato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 93/1976 del 01.06.1976 "Costruzione di un fabbricato urbano da adibirsi ad uso laboratorio maglieria, negozio con sopraeretta abitazione";



- Licenza di Costruzione Protocollo n. 3226 del 11.08.1977 “Costruzione di una muretta di recinzione”;
- Concessione Edilizia di cui alla comunicazione di parere favorevole Protocollo n. 5050 del 21.12.1977 “Variante a fabbricato urbano uso abitazione”.

La Licenza di Abitabilità è stata rilasciata in data 10.01.1980 (Pratica n. 93/76).

Le verifiche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Fontanelle non hanno evidenziato ulteriori pratiche edilizie, oltre a quelle sopra citate, per i beni immobili in oggetto.

Si precisa quanto segue:

- il titolo edilizio relativo alla “Variante a fabbricato urbano uso abitazione” del 1977 non è stato reperito all’interno del relativo fascicolo comunale, tuttavia si ritiene tale titolo come rilasciato in quanto la Commissione Edilizia Comunale ha dato parere favorevole e non ha richiesto alcun documento integrativo per il rilascio della Concessione Edilizia in variante;
- la Licenza di Abitabilità è stata rilasciata in data 10.01.1980 a seguito dei verbali di ispezione del Tecnico Comunale del 27.09.1977 e dell’Ufficiale Sanitario del 08.11.1977. I verbali di ispezione sono stati entrambi redatti prima della presentazione della variante in corso d’opera del 1977 (Protocollo n. 5009 del 14.11.1977 - Comunicazione di parere favorevole



Protocollo n. 5050 del 21.12.1977) e con riferimento alla sola Licenza di Costruzione n. 93/1976, mentre l'abitabilità è stata autorizzata con decorrenza dal 10.01.1980, pertanto si ritiene "estesa" anche alla variante in corso d'opera;

- la costruzione è stata realizzata assolvendo gli obblighi previsti dall'art. 3 dell'atto di compravendita del 11.06.1974, ossia gli obblighi indicati alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i) e l) della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 23.03.1973 (dichiarazione di assolvimento Protocollo n. 2571 del 09.06.1977). Nello specifico le lettere a) e b) richiama il rispetto delle norme del Piano di Fabbricazione (P.d.F.), il quale non è stato però rinvenuto presso l'archivio comunale di Fontanelle. Tutto ciò premesso, in assenza di ulteriori e più approfondite indagini, finalizzate al reperimento del Piano di Fabbricazione e delle relative norme con indicazione dei parametri urbanistici (superficie coperta, volumetria minima e massima edificabile, indice di edificabilità, distanze dai confini e dai fabbricati, altezza massima fabbricato, ecc.), si ritiene che i parametri urbanistici di riferimento siano quelli riportati nella domanda per ottenere il Permesso di Eseguire Lavori Edili Protocollo n. 1516 del 07.04.1976 (Superficie coperta pari a 332 mq - Piani fuori terra pari a 2 - Volume V/P della parte fuori terra pari a 1.610 mc). Ne deriva che qualsiasi intervento edilizio che abbia comportato un aumento della superficie coperta e/o del volume fuori terra del fabbricato si configura come un abuso edilizio.



Si precisa che le affermazioni di cui sopra sono state preventivamente discusse e concordate con i tecnici dell'ufficio urbanistica e gestione del territorio del Comune di Fontanelle.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, modificato dal Decreto Legislativo 27 dicembre 2002 n. 301, effettuate le opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontanelle, si segnala la presenza di abusi edilizi.

Nello specifico, sono state riscontrate le difformità di seguito riportate.

Abitazione (Sub. 2):

- realizzazione di una nuova sala sul balcone sud-ovest, delle dimensioni utili in pianta pari a 7,00 m x 4,00 m circa, con contestuale prolungamento a sud del balcone medesimo. La sala, realizzata "prolungando" le originarie pareti sud ed ovest dell'abitazione di progetto, presenta strutture in muratura portante con solai in latero-cemento. Si precisa che le strutture della nuova sala sono state realizzate contestualmente a quelle dell'abitazione senza giunti di separazione, pertanto dette strutture non possono essere separate da quelle dell'abitazione senza cagionare danni statici alle stesse;
- realizzazione di un'appendice nell'ingresso, per consentire l'accesso alla nuova sala di cui sopra, con conseguente variazione anche del vano limitrofo, il quale è stato destinato a ripostiglio anziché a bagno;



- chiusura della porta di collegamento tra la camera matrimoniale sud-ovest ed il nuovo ripostiglio (ex bagno);
- realizzazione di una bussola in legno e di varie serre, con strutture precarie in legno e teli di nylon, sul balcone ovest.

Laboratorio (Sub. 3):

- diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di un unico locale “open space”, ottenuto demolendo i divisori presenti nella porzione ovest, e di un secondo ufficio nella porzione est con strutture leggere in cartongesso;
- diversa distribuzione degli spazi interni della porzione ad uso servizi con realizzazione di un nuovo ingresso, di una lavanderia e della centrale termica comune, con conseguente riduzione della profondità del garage;
- mancata esecuzione del magazzino interrato;
- realizzazione di una finestra nel prospetto sud ed altre variazioni prospettiche legate a modifiche delle forometrie;
- realizzazione di una tettoia sul prospetto ovest, delle dimensioni in pianta pari a 11,90 m x 3,75 m circa, con strutture in carpenteria metallica leggera e copertura in onduline plastiche trasparenti. Si precisa che sotto la tettoia è presente anche un piccolo vano tecnico con strutture in legno, delle dimensioni di 1,50 m x 1,25 m circa, a protezione di un vecchio generatore di vapore;
- realizzazione di un deposito attrezzi sul prospetto sud, delle dimensioni in pianta pari a 6,00 m x 1,25 m circa, con strutture in carpenteria metallica leggera e tamponamenti realizzati con lastre trasparenti di polycarbonato.



Garage (Sub. 4):

- riduzione della profondità da 6,00 m a 4,60 m circa (-1,40 m).

Gli abusi edilizi sono stati commessi sia in fase costruttiva, ossia tra il 1976 ed il 1977, sia dopo l'accatastamento del 1986 (secondo ufficio del laboratorio ed opere abusive esterne).

Si precisa quanto segue:

- la diversa distribuzione degli spazi interni, le variazioni forometriche e l'apertura della nuova finestra sul prospetto sud del fabbricato sono opere sanabili in quanto sono state eseguite nel rispetto dei parametri urbanistici originari, ossia senza aumento né della superficie coperta né del volume fuori terra;
- la mancata esecuzione del magazzino interrato risulta sanabile in quanto non ha alterato il volume fuori terra originario;
- la nuova sala sulla terrazza sud-ovest dell'abitazione, così come la bussola in legno e le serre sul balcone ovest, sono opere non sanabili in quanto hanno comportato l'aumento dei parametri urbanistici originari e, nello specifico, la bussola e le serre sul balcone ovest dovranno essere rimosse;
- la tettoia sul prospetto ovest ed il deposito attrezzi sul prospetto sud dovranno essere rimossi in quanto non sanabili (aumento dei parametri urbanistici originari, assenza delle necessarie distanze dai confini e/o dai fabbricati e mancanza dei requisiti per ottenere l'accertamento di conformità);



- la serra esterna, priva di opere di fondazione e realizzata con strutture leggere amovibili, è paragonabile ad un arredo da giardino, pertanto non costituisce abuso edilizio e non dovrà essere rimossa.

Si riportano gli articoli del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. che disciplinano gli abusi edilizi riscontrati sul fabbricato:

Art. 34 (L) “Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire”

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal Permesso di Costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal Permesso di Costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'art. 23, comma 1, eseguiti in parziale difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività.



Art. 36 (L) “Accertamento di conformità”

1. In caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.



Art. 37 (L) “Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e accertamento di conformità”

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.
2. Quando le opere realizzate in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.



4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.
5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la Segnalazione Certificata di Inizio di Attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.
6. La mancata Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Tutto ciò premesso, verranno ora quantificati i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia delle unità immobiliari eseguite.

Abusi edilizi non sanabili

Gli abusi edilizi non sanabili, i quali dovranno essere rimossi *ex art.* 34 (L), comma 1, del D.P.R. 380/01 e s.m.i., sono la tettoia sul prospetto ovest, il deposito attrezzi sul prospetto sud ed i manufatti precari presenti sul balcone ovest dell'abitazione (bussola in legno e serre).



I costi stimati per rimuovere le opere abusive non sanabili sono i seguenti:

1. Manodopera per rimozioni: 24,00 h x 30,00 €/h =	720,00 €
2. Carico e trasporto in discarica: 4,00 h x 80,00 €/h =	320,00 €
3. Campionamento ed analisi rifiuti: n. 1 x 250,00 €/cad =	250,00 €
4. Oneri di discarica (stima):	750,00 €
5. Ripristini ed arrotondamenti	<u>60,00 €</u>
	2.100,00 €
6. I.V.A. 22%	<u>462,00 €</u>
	2.562,00 €

La rimozione delle opere abusive non sanabili, compreso lo smaltimento dei materiali di risulta presso un impianto autorizzato, comporta un costo complessivo di 2.562,00 € circa, arrotondato a 2.600,00 €, il quale sarà ripartito in parti uguali tra i due lotti formati.

Abusi edilizi sanabili

Gli abusi edilizi sanabili, sostanzialmente consistenti nelle opere interne e nelle modifiche forometriche esterne, potranno essere regolarizzati *ex artt.* 36 (L) e 37 (L) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., ossia mediante il rilascio di un Permesso di Costruire in sanatoria, o l'equivalente presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, oltre alle dovute sanzioni pecuniarie ed ai richiesti diritti di segreteria.



I costi stimati per sanare gli abusi edilizi sono i seguenti:

Spese tecniche:

1. Rilievo fabbricato con restituzione grafica in formato dwg	2.000,00 €
2. P.C./S.C.I.A. in sanatoria fabbricato	<u>4.000,00 €</u>
	6.000,00 €
3. C.I. 4%	<u>240,00 €</u>
	6.240,00 €
4. I.V.A. 22%	<u>1.372,80 €</u>
Totale spese tecniche:	7.612,80 €

Diritti di segreteria e sanzioni pecuniarie:

1. Diritti di segreteria P.C./S.C.I.A. (oltre 200 mc)	200,00 €
2. Marche da bollo (solo per P.C.) - n. 2 x 16,00 €/cad =	32,00 €
3. Sanzione pecuniaria (minima)	<u>516,00 €</u>
Totale diritti di segreteria e sanzioni pecuniarie:	<u>748,00 €</u>
TOTALE	8.360,80 €

La sanatoria degli abusi edilizi comporta un costo complessivo di 8.360,80 € circa, arrotondato a 8.400,00 €, il quale sarà ripartito in parti uguali tra i due lotti formati.

Si precisa che il garage, ai fini dell'accertamento di conformità, non potrà essere trasformato in magazzino, così come previsto nella variante in corso d'opera del 1977, in quanto l'attuale Regolamento Edilizio del Comune di



Fontanelle prevede l'obbligo di avere almeno un posto auto coperto della superficie minima di 15,00 mq (il garage attuale soddisfa questa condizione)¹³.

Abusi edilizi non sanabili e che non possono essere demoliti

Agli abusi edilizi non sanabili, la cui demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, sostanzialmente consistenti nella realizzazione della sala sulla terrazza sud-ovest dell'abitazione, sarà applicata una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal Permesso di Costruire (uso residenziale) ai sensi dell'art. 34 (L), comma 2, del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Si riporta il calcolo del costo di produzione in accordo alla Legge 392/1978 sopraccitata.

L'art. 12 prevede che il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nell'art. 15.

La superficie convenzionale, definita dall'art. 13, è pari alla superficie della sala, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, con applicazione del coefficiente correttivo 1,20¹⁴.

¹³ Il posto auto coperto potrà essere eventualmente monetizzato in base al costo di costruzione con un esborso stimato compreso tra i 2.000,00 € ed i 3.000,00 € circa.



Superficie convenzionale: $7,00 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} \times 1,20 = 33,60 \text{ mq}$

Il costo base, definito dall'art. 14, è pari a 250.000,00 lire per gli immobili situati in Veneto la cui costruzione è stata ultimata entro il 31.12.1975.

Costo base: $250.000,00 \text{ lire/mq} : 1.936,27 \text{ lire/€} = 129,11 \text{ €/mq}$

I coefficienti correttivi del costo base, di cui all'art. 15, sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Coeff. categoria catastale (Art. 16) - A/2: 1,25

Coeff. classe demografica (Art. 17) - comune fino a 10.000 abitanti: 0,80

Coeff. ubicazione (Art. 18) - centro edificato: 1,00

Coeff. livello di piano (Art. 19) - ultimo piano: 1,00

Coeff. vetustà (Art. 20)¹⁵: 0,73

¹⁴ Il coefficiente correttivo 1,20 si applica alle unità immobiliari con superfici inferiori a 46 mq ma è stato cautelativamente impiegato anche per la sala (porzione di unità immobiliare).

¹⁵ In relazione alla vetustà (45 anni) si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile (1977) che risulta pari all'1% per i successivi 15 anni ed allo 0,50% per gli ulteriori trenta anni (24 anni). Il coefficiente di degrado per vetustà sarà pertanto pari a $6 \times 0,00 + 15 \times 1,00\% + 24 \times 0,50\% = 27,00\%$ (73% del valore a nuovo).



Coeff. stato di conservazione e manutenzione (Art. 21) - normale: 1,00

L'art. 22 disciplina gli immobili ultimati dopo il 31.12.1975 i cui costi base di produzione a metro quadrato dovrebbero essere fissati ed aggiornati con specifici D.P.R. e pubblicati in Gazzetta Ufficiale entro il 31 marzo di ogni anno.

In mancanza di dati specifici, la valutazione del costo di produzione è stata effettuata utilizzando i parametri sopra esposti rivalutati di due anni (il fabbricato è stato terminato nel 1977).

Coeff. rivalutazione (Dicembre 1975 - Dicembre 1977): 1,385

Il costo di produzione sarà pertanto pari a:

$33,60 \text{ mq} \times 129,11 \text{ €/mq} \times 1,25 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,73 \times 1,00 \times 1,385 =$
4.386,03 €

La sanzione ex art. 34 (L), comma 2, del D.P.R. 380/01 e s.m.i. per le opere abusive che non possono essere demolite, pari al doppio del costo di produzione, risulta pari a 8.772,06 € circa, arrotondata a 8.800,00 €, la quale sarà imputata solo al Lotto n. 1 (abitazione con garage di pertinenza).



SITUAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO:

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia”, entrato in vigore il 08.10.2005 e non sono stati effettuati successivi interventi di riqualificazione energetica, pertanto non sono presenti gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)¹⁶ né dell’unità immobiliare ad uso abitativo (Sub. 2) né del laboratorio (Sub. 3).

Valutati gli elementi costruttivi presenti (muri perimetrali, solai, serramenti, assenza isolamenti, ecc.), l’orientamento, l’impiantistica installata (caldaia tradizionale comune, stufe a legna abitazione e pompa di calore zona notte abitazione), l’assenza di fonti energetiche alternative (rinnovabili), nonché l’epoca costruttiva del fabbricato, si ipotizza che sia l’unità immobiliare ad uso abitativo sia il laboratorio ricadano in classe energetica F.

SITUAZIONE ACUSTICA DEL FABBRICATO:

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore all’entrata in vigore del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”, pubblicato in G.U. Serie Generale n. 297 del 22 dicembre 1997. Considerati gli elementi costruttivi presenti (muri perimetrali, solai, serramenti, ecc.) nonché l’epoca costruttiva del fabbricato, si ritiene che lo stesso non soddisfi integralmente i requisiti acustici passivi degli edifici, dei

¹⁶ L’assenza degli Attestati di Prestazione Energetica è stata verificata attraverso il portale Ve.Net.energia-edifici della Regione del Veneto.



loro componenti e degli impianti tecnologici di cui all'Allegato A, Tabella B, del D.P.C.M. 05.12.1997.

Il rispetto dei parametri sopra richiamati potrà essere verificato solo attraverso delle misure in opera effettuate da un tecnico competente in acustica ambientale.

SITUAZIONE SISMICA DEL FABBRICATO:

Il Comune di Fontanelle è classificato come zona sismica di categoria 2 dal punto di vista amministrativo¹⁷ ma il fabbricato in oggetto non risulta rispondente né all'attuale normativa sismica (D.M. 17 gennaio 2018 *Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"*), né a quelle precedenti, in quanto è stato realizzato prima della zonizzazione sismica di tutto il territorio nazionale e non sono stati effettuati né interventi di miglioramento sismico né interventi di adeguamento sismico delle strutture.

La denuncia delle opere strutturali, ai sensi della Legge 05 novembre 1971, n. 1086 *"Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica"*, è stata depositata all'Ufficio del Genio Civile di Treviso in data 24.08.1976 al n. 2468. Si precisa che la relazione a strutture ultimate ed il collaudo statico non sono stati reperiti all'interno dei fascicoli delle pratiche edilizie e che gli stessi, se

¹⁷ Deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09 marzo 2021 con la quale è stato approvato il provvedimento di aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche del Veneto ai sensi dell'art. 65, comma 1, della Legge Regionale 07 novembre 2003, n. 27.



presenti, dovranno essere richiesti direttamente all'Ufficio del Genio Civile di Treviso.

FORMALITA' IPOTECARIE:

Sui beni immobili oggetto di esecuzione sono state rilevate, alla data del 19.04.2022¹⁸, le seguenti formalità ipotecarie pregiudizievoli:

ISCRIZIONE CONTRO del 23.07.2004

IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 23.07.2004 (Presentazione n. 165 del 23.07.2004 – Registro generale n. 31208 – Registro particolare n. 7734), derivante da concessione a garanzia di mutuo (Atto Notaio Paolo Broli di Conegliano del 15.07.2004 – Numero di repertorio 6024/1074), a favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI), C.F. [REDACTED] per la somma totale di 330.000,00 € (Importo capitale 220.000,00 € - Tasso interesse annuo 3,1% - Durata 10 anni), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, contro [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e contro ESECUTATO 1 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1.

¹⁸ In data 24.11.2021 sono state effettuate le ispezioni ipotecarie, con lo sviluppo delle note presenti, mentre in data 19.04.2022 è stato solo verificato che non vi fossero ulteriori formalità ipotecarie pregiudizievoli sui beni immobili oggetto di esecuzione.



Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fontanelle – Sezione Urbana A – Foglio 12

Mappale 532 - Sub. 2, 3, 4 e 5

ISCRIZIONE CONTRO del 28.10.2005

IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 28.10.2005 (Presentazione n. 253 del 28.10.2005 – Registro generale n. 48430 – Registro particolare n. 11488), derivante da concessione a garanzia di mutuo (Atto Notaio Paolo Valvo di Conegliano del 20.10.2005 – Numero di repertorio 310395/15880), a favore di ██████████ con sede in Milano (MI), C.F. ██████████, per la somma totale di 123.750,00 € (Importo capitale 82.500,00 € - Tasso interesse annuo 3,5% - Durata 17 anni), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, contro ██████████ ██████████, C.F. ██████████, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'unità negoziale n. 1 e contro ESECUTATO 1 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fontanelle – Sezione Urbana A – Foglio 12

Mappale 532 - Sub. 2, 3, 4 e 5



ISCRIZIONE CONTRO del 24.12.2005

IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso in data 24.12.2005 (Presentazione n. 53 del 24.12.2005 – Registro generale n. 58666 – Registro particolare n. 14153), derivante da decreto ingiuntivo (Atto giudiziario Tribunale di Conegliano del 21.12.2005 - Numero di repertorio 1199/2005), a favore di [REDACTED] con sede in Padova (PD), C.F. [REDACTED] per la somma totale di 36.000,00 € (Capitale 27.369,02 € - Interessi 2.052,68 € - Spese 6.578,30 €), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2, contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2.

Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fontanelle – Sezione Urbana B – Foglio 7 - Mappale 98

Unità negoziale n. 2:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fontanelle – Sezione Urbana A – Foglio 12

Mappale 532 - Sub. 2, 3, 4, 5 e 6



Si precisa che l'unità negoziale n. 1 ed il Sub. 6 dell'unità negoziale n. 2 non sono oggetto della presente esecuzione immobiliare.

ISCRIZIONE CONTRO del 10.10.2007

IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale iscritta a Treviso in data 10.10.2007 (Presentazione n. 187 del 10.10.2007 – Registro generale n. 47943 – Registro particolare n. 13459), derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.L. 193/01 (Atto amministrativo [REDACTED] del 29.09.2007 - Numero di repertorio 129129/113), a favore di [REDACTED] con sede in Torino (TO), C.F. [REDACTED], per la somma totale di 50.351,12 € (Capitale 25.175,56 €), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2, contro [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2.

Unità negoziale n. 1:

CATASTO TERRENI

Comune di Fontanelle – Foglio 25 - Mappali 98 e 616



Unità negoziale n. 2:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fontanelle – Sezione Urbana A – Foglio 12

Mappale 532 - Sub. 2 e 6

Si precisa che l'unità negoziale n. 1 ed il Sub. 6 dell'unità negoziale n. 2 non sono oggetto della presente esecuzione immobiliare.

TRASCRIZIONE del 17.05.2012

ATTO PER CAUSA DI MORTE

Certificato di denunciata successione del 20.01.2012 (Ufficio del Registro DPTV UT Treviso - Numero di repertorio 142/9990/12), trascritto a Treviso il 17.05.2012 (Presentazione n. 162 del 17.05.2012 – Registro generale n. 14836 – Registro particolare n. 10887), a favore di ESECUTATO 1, ESECUTATO 2 ed ESECUTATO 3, ciascuno per la quota di 1/6 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/3 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2, contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2.

Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fontanelle – Sezione Urbana A – Foglio 12

Mappale 532 - Sub. 2, 3, 4 e 6



Unità negoziale n. 2:

CATASTO TERRENI

Comune di Fontanelle – Foglio 25 - Mappale 98

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fontanelle – Sezione Urbana B – Foglio 7

Mappale 616

Si precisa che il Sub. 6 dell'unità negoziale n. 1 e l'unità negoziale n. 2 non sono oggetto della presente esecuzione immobiliare.

ISCRIZIONE CONTRO del 04.05.2015

IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale iscritta a Treviso in data 04.05.2015 (Presentazione n. 80 del 04.05.2015 – Registro generale n. 11865 – Registro particolare n. 1835), derivante da ruolo *ex* Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 (Atto ██████████ del 28.04.2015 - Numero di repertorio 657/11315), a favore di ██████████ con sede in Milano (MI), C.F. ██████████, per la somma totale di 160.474,54 € (Capitale 80.237,27 €), per la quota di 4/6 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, contro ESECUTATO 1 per la quota di 4/6 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fontanelle – Sezione Urbana A – Foglio 12

Mappale 532 - Sub. 2, 3, 4 e 6



Si precisa che il Sub. 6 dell'unità negoziale n. 1 non è oggetto della presente esecuzione immobiliare.

ISCRIZIONE CONTRO del 29.04.2016

IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Treviso in data 29.04.2016 (Presentazione n. 78 del 29.04.2016 – Registro generale n. 13299 – Registro particolare n. 2291), derivante da ruolo (Atto [REDACTED] del 28.04.2016 - Numero di repertorio 1055/11316), a favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI), C.F. [REDACTED], per la somma totale di 187.613,90 € (Capitale 93.806,95 €), per la quota di 4/6 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2 e per la quota di 1/3 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 3, contro ESECUTATO 1 per la quota di 4/6 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2 e per la quota di 1/3 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 3.

Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fontanelle – Sezione Urbana A – Foglio 12

Mappale 532 - Sub. 2, 3 e 4



Unità negoziale n. 2:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Gorgo al Monticano – Sezione Urbana B – Foglio 6

Mappale 317 - Sub. 2 e 3

Unità negoziale n. 3:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Gorgo al Monticano – Sezione Urbana B – Foglio 6

Mappale 66 graffato con il Mappale 69 - Sub. 1

Mappale 68 graffato con il Mappale 69 - Sub. 2

Si precisa che le unità negoziali n. 2 e 3 non sono oggetto della presente esecuzione immobiliare.

ISCRIZIONE CONTRO del 03.10.2017

IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Treviso in data 03.10.2017 (Presentazione n. 166 del 03.10.2017 – Registro generale n. 33622 – Registro particolare n. 5731), derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo (Atto [REDACTED] del 25.09.2017 - Numero di repertorio 1927/11317), a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma (RM), C.F. [REDACTED], per la somma totale di 101.787,76 € (Capitale 50.893,88 €), per la quota di 1/6 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/3 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2, contro ESECUTATO 2 per la



quota di 1/6 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/3 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2.

Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fontanelle – Sezione Urbana A – Foglio 12

Mappale 532 - Sub. 2

Unità negoziale n. 2:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fontanelle – Sezione Urbana B – Foglio 7

Mappale 616

Si precisa che l'unità negoziale n. 2 non è oggetto della presente esecuzione immobiliare.

TRASCRIZIONE CONTRO del 17.05.2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Verbale di pignoramento immobili del 17.04.2018 (Ufficiale giudiziario di Treviso - Numero di repertorio 3667/2018), trascritto a Treviso il 17.05.2018 (Presentazione n. 16 del 17.05.2018 – Registro generale n. 16774 – Registro particolare n. 12024), a favore di [REDACTED] S.P.A. con sede in Padova (PD), C.F. [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, contro ESECUTATO 1 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1.



Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fontanelle – Sezione Urbana A – Foglio 12

Mappale 532 - Sub. 2, 3, 4 e 5

TRASCRIZIONE CONTRO del 14.10.2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Verbale di pignoramento immobili del 21.09.2020 (Ufficiale giudiziario di Treviso - Numero di repertorio 4382), trascritto a Treviso il 14.10.2020 (Presentazione n. 19 del 14.10.2020 – Registro generale n. 32957 – Registro particolare n. 22442), a favore di [REDACTED], con sede in Torino (TO), C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, contro ESECUTATO 1 per la quota di 4/6 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, contro ESECUTATO 2 per la quota di 1/6 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e contro ESECUTATO 3 per la quota di 1/6 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fontanelle – Sezione Urbana A – Foglio 12

Mappale 532 - Sub. 2, 3, 4 e 5



VALORE DEI BENI:

Le quotazioni immobiliari nel Comune di Fontanelle, così come nei comuni limitrofi, sono influenzate sia dall'attuale congiuntura economica sia dallo squilibrio tra offerta e domanda di unità immobiliari.

Il valore di mercato delle unità è stato valutato considerando le quotazioni immobiliari nel Comune di Fontanelle, lo stato manutentivo in cui si trovano le stesse e l'attuale situazione economica.

I valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativi ad abitazioni civili in stato conservativo ottimo, oscillano tra 920,00 €/mq e 1.050,00 €/mq mentre quelli relativi a laboratori in stato conservativo ottimo oscillano tra 340,00 €/mq e 390,00 €/mq (Anno 2021 - Semestre 2)¹⁹.

Tenuto conto dell'età del fabbricato (45 anni), dello stato manutentivo/conservativo (sufficiente), delle dotazioni impiantistiche presenti, delle probabili classi energetiche delle unità immobiliari (F) e del contesto in cui è inserito il fabbricato, sono stati adottati dei valori di stima pari a 985,00 €/mq per l'abitazione ed a 365,00 €/mq per il laboratorio (valori medi).

¹⁹ Ultima quotazione disponibile.



I valori dell'area scoperta comune (Sub. 1) e della centrale termica (Sub. 5) sono stati ricompresi nei valori delle unità immobiliari in quanto beni comuni non censibili (B.C.N.C.).

LOTTO N. 1 - ABITAZIONE CON GARAGE DI PERTINENZA

Valore di stima:	985,00 €/mq
Superficie commerciale:	219,00 mq

Il valore delle unità immobiliari in condizioni "ordinarie", comprensivo dell'area scoperta in quota parte, viene stimato in:

$$985,00 \text{ €/mq} \times 219,00 \text{ mq} = 215.715,00 \text{ €}$$

A seguito delle indagini svolte sono state accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni della stima, non eliminabili nel procedimento esecutivo:

- dispositivi contabilizzazione consumi: $2.000,00 \text{ €} \times 50\% = 1.000,00 \text{ €}$
- rimozione abusi non sanabili: $2.600,00 \text{ €} \times 50\% = 1.300,00 \text{ €}$
- sanatoria edilizia: $8.400,00 \text{ €} \times 50\% = 4.200,00 \text{ €}$
- sanzione amministrativa: $8.800,00 \text{ €} \times 100\% = 8.800,00 \text{ €}$
- stato di possesso (occupato): $2.157,15 \text{ €}^{20}$
- vetustà: $32.357,25 \text{ €}^{21}$

²⁰ 1% del valore delle unità immobiliari in condizioni ordinarie.



- varie ed arrotondamenti: 185,60 €

La sommatoria delle detrazioni ammonta a 50.000,00 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima risulta pari a 165.715,00 €, arrotondato a 166.000,00 € (centosessantaseimila/00 euro).

Il valore di vendita forzata deriva dal valore di mercato, opportunamente corretto mediante una percentuale di abbattimento, in considerazione delle differenze tra l'acquisto all'asta e quello nel libero mercato, nonché delle peculiarità insite nella procedura:

- difficoltà a visionare le unità immobiliari;
- tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso dei beni;
- vendita senza la garanzia per vizi sui beni.

Il valore di vendita forzata delle unità immobiliari oggetto di stima viene valutato pari a 135.000,00 € (centotrentacinquemila/00 euro) con un ribasso del 18,67% rispetto al probabile valore di mercato.

²¹ 15% del valore delle unità immobiliari in condizioni ordinarie.



LOTTO N. 2 - LABORATORIO

Valore di stima:	365,00 €/mq
Superficie commerciale:	235,00 mq

Il valore dell'unità immobiliare in condizioni "ordinarie", comprensivo dell'area scoperta in quota parte, viene stimato in:

$$365,00 \text{ €/mq} \times 235,00 \text{ mq} = 85.775,00 \text{ €}$$

A seguito delle indagini svolte sono state accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni della stima, non eliminabili nel procedimento esecutivo:

- dispositivi contabilizzazione consumi: $2.000,00 \text{ €} \times 50\% = 1.000,00 \text{ €}$
- rimozione abusi non sanabili: $2.600,00 \text{ €} \times 50\% = 1.300,00 \text{ €}$
- sanatoria edilizia: $8.400,00 \text{ €} \times 50\% = 4.200,00 \text{ €}$
- atti di aggiornamento catastali: 1.550,00 €
- vetustà: 12.866,25 €²²
- varie ed arrotondamenti: 83,75 €

La sommatoria delle detrazioni ammonta a 21.000,00 €.

²² 15% del valore dell'unità immobiliare in condizioni ordinarie.



Pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta pari a 64.775,00 €, arrotondato a 65.000,00 € (sessantacinquemila/00 euro).

Il valore di vendita forzata deriva dal valore di mercato, opportunamente corretto mediante una percentuale di abbattimento, in considerazione delle differenze tra l'acquisto all'asta e quello nel libero mercato, nonché delle peculiarità insite nella procedura:

- difficoltà a visionare l'unità immobiliare;
- tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso del bene;
- vendita senza la garanzia per vizi sul bene.

Il valore di vendita forzata dell'unità immobiliare oggetto di stima viene valutato pari a 55.000,00 € (cinquantacinquemila/00 euro) con un ribasso del 15,38% rispetto al probabile valore di mercato.

Nelle valutazioni si è tenuto conto dell'ubicazione dei beni nonché degli attuali valori medi di mercato per il Comune di Fontanelle.



Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare ad espletamento dell'incarico ricevuto, depositando la presente relazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

Oderzo, 21.04.2022

Ing. Daniele Scotton

Documenti allegati:

- 1) Elenco esecutati e residenti
- 2) Estratto mappa
- 3) Visure catastali
- 4) Elaborato planimetrico e schede catastali
- 5) Estratto Piano degli Interventi
- 6) Estratti pratiche edilizie
- 7) Convenzione preliminare
- 8) Atto di provenienza
- 9) Ispezioni ipotecarie
- 10) Documentazione fotografica

