

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

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 55/2021

RELAZIONE DI STIMA

Promossa da:



Contro

Esecutato n. 1

Esecutato n. 2

Giudice Esecuzione:
dott.ssa Paola TORRESAN

Cornuda, il 12 febbraio 2024

L'Esperto Stimatore
geom. DE ZEN Francesco



INDICE

A. PREMESSA	2
B. RICERCHE IMMOBILIARI	3
B.1.1 ricerca catastale	3
B.1.2 ricerche presso il servizio di pubblicità immobiliare	5
B.2 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ.....	8
B.2.1 Caratteristiche del territorio	9
B.2.2 Confini	10
B.2.3. Caratteristiche dell'edificato.....	10
B.2.4. destinazione urbanistica della zona, verifica regolarità edilizia del fabbricato e conformità catastale	16
B.3 STIME E VALUTAZIONI.....	22
B.3.1 criteri generali di valutazione	22
B.3.2 divisibilità del compendio	22
B.3.3 stima del lotto	22
C. ALLEGATI.....	23

A. PREMESSA

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Alessandra BURRA – comunicazione del 21/01/2022, veniva nominato esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla società [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] P. IVA [REDACTED], con sede legale in TORINO (TO) Piazza San Carlo n. 156, rappresentata e difesa dagli avv.ti Aldo Bulgarelli e Luca Bulgarelli del foro di Verona, con domicilio eletto presso il loro studio in Verona/VR Piazza Bra n. 26/D, **contro** l'esecutato n. 1 e l'esecutato n. 2, contumaci.

In seguito vi è stato un atto di intervento in procedura esecutiva, **dell'** [REDACTED] [REDACTED] - ente pubblico economico con sede in Via G. Grezar, 14 - 00142 Roma, codice fiscale [REDACTED] rappresentata e difesa rappresentata dal Sig. [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], giusta procura Dott Andrea De Nicola, Notaio in Roma, Rep.n. 176997 Raccolta n. 11638 del 20 Gennaio 2022, domiciliato per la carica presso gli Uffici di [REDACTED]



in Piazza delle Istituzioni - fabbricato G - 31100 (TV), relativo a tributi iscritti a ruolo a nome dell'esecutato n. 2.

La presente perizia prende in esame i beni immobili indicati nell'atto di pignoramento, che consistono in un appartamento con garage situati nel Comune di MASERADA SUL PIAVE/TV in Via Firenze. Viene inoltre inclusa nella valutazione, per le ragioni illustrate in seguito, anche la strada privata, particella n. 106, quale pertinenza comune.

B. RICERCHE IMMOBILIARI

B.1.1 ricerca catastale

Nell'atto di pignoramento gli immobili, intestati agli esecutati n. 1 e n. 2 per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di piena proprietà, sono così identificati:

In comune di MASERADA SUL PIAVE (TV), Via Firenze

NCEU sez. A foglio 21 partic. 176 sub. 1 Cat. C6 Mq 30;

NCEU sez. A foglio 21 partic. 176 sub. 7 Cat. A3 vani 5.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizi Catastali - i beni immobili, intestati all'esecutato n. 1 e n. 2 per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà (ALL.N. 4), risultano identificati come di seguito specificato:

Catasto Fabbricati

Comune di **MASERADA SUL PIAVE**

Sez.	Fg.	mapp.	sub.	Via	piano	cat.	cl.	cons.	Sup. C.	rendita
A	21	176	1	Firenze, n. 1	S1	C/6	U	30 m ²	30 m ²	€ 88,31
A	21	176	7	Firenze, n. 1	T	A/3	2	5 v.	95 m ² escl. aree scop. 91 m ²	€ 271,14



L'immobile ha inoltre diritto secondo la proporzione indicata nella tabella millesimale (ALL.N. 9) la quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e in particolare:

- area coperta del fabbricato e scoperta, identificata al Catasto fabbricati dal mn 176 sub. 13, area scoperta di mq 651;
- impianti comuni;
- l'ingresso, vano scale;
- corridoio comune al piano seminterrato.

Detto fabbricato insiste nell'area così allibrata al Catasto Terreni:

Comune di **MASERADA SUL PIAVE**

fg.	m.n.	Superficie - Ha	Qualità Classe	R.D. €	R.A. €
21	282	0.08.49.-	Ente Urbano	----	----

Questa situazione catastale deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

- Catasto Terreni tipo mappale del 15/3/1983 prot. n. 12354, con il quale viene inserito nella mappa catastale il contorno del fabbricato ed identificato il lotto come ente urbano;
- Catasto Fabbricati denuncia di accatastamento del 16/3/1983 prot. nn. 1715 e 1716 con la quale vengono depositate le planimetrie catastali dell'immobile d'interesse, m.n. 176 sub. 1 e 7.

Inoltre ho riscontrato che compete all'immobile sopradescritto l'utilizzo della strada privata in comproprietà dell'esecutato n. 1 e n. 2 per la quota di 1/38 ciascuno e così catastalmente identificata (ALL.N. 6):

Catasto Terreni

Comune di **MASERADA SUL PIAVE**

fg.	m.n.	Superficie - Ha	Qualità Classe	R.D. €	R.A. €
21	106	0.08.72.-	Sem. arb. cl. 3	5,15	3,38

Questa situazione catastale deriva dai seguenti atti di aggiornamento:



- Catasto Terreni tipo frazionamento del 4/12/1982 prot. n. 36, con cui l'originario mappale n. 106 viene suddiviso in sette particelle n. 106 e dal n. 278 al n. 283.

Conclusivamente si rileva che la descrizione catastale delle unità in piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'esecutato n. 1 e n. 2 è corrispondente con i più sintetici dati riportati nell'atto di pignoramento del 29/12/2020. Tuttavia nello stesso atto, come pure nella nota di trascrizione, non è indicato l'identificativo catastale della strada privata promiscua di accesso (mn. 106) in comproprietà degli esecutati ed altri, che di fatto costituisce l'unica viabilità utilizzata dai proprietari dei sette lotti che vi fronteggiano per l'accesso alla pubblica Viale Caccianiga.

Benché si tratti di viabilità in proprietà di soggetti privati, è stata denominata dall'Amministrazione Comunale, Via Firenze.

Nella presente valutazione viene comunque compresa anche tale area atteso che solitamente può essere richiesta, in un momento successivo, l'estensione del pignoramento.

B.1.2 ricerche presso il servizio di pubblicità immobiliare

Il creditore della procedura esecutiva intrapresa ha allegato la relazione ventennale notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (art. 567 c.p.c.) a cura del dott. Gigino Rollo, notaio in Novoli, riferita alla data del 05/03/2021.

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. 7) - e Servizi Catastali (ALL.N. 4).

Inoltre ho reperito copia dell'atto di provenienza dell'immobile de quo risalente al 1983 (ALL.N. 9) e dell'ultimo (ALL.N. 11).

Dalle risultanze emerge che l'assetto dell'intestazione dei beni immobili sopradescritti è a favore **degli esecutati n. 1 e n. 2 per il diritto di piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e congiuntamente per l'intero**



relativamente alle unità di cui alle predette particelle n. 176 sub. 1 e sub. 7, nonché per la quota di 1/38 ciascuno e congiuntamente per la quota di 1/19 della predetta particella n. 106.

Detta intestazione deriva dai seguenti atti pubblici:

- **compravendita**, a rogito del notaio dott. Domenico CURIONE rep.n. 42.455 in data 29/3/1983 (ALL. N. 9), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 08/04/1983 ai nn. 7613/6271 con il quale il sig. ██████████ vende al sig. ██████████ che acquista, in regime di comunione legale, la proprietà per l'intero dell'immobile mn 176 sub. 1 e 7 (allora con diversi identificativi corrispondenti al n. delle planimetrie catastali) e per la quota di 1/19 la strada promiscua mn 106 di mq 872;

- **dichiarazione di successione**, di ██████████ deceduto il 01/01/2000, registrata il 26/6/2000 al n. 43 vol 883 Ufficio Registro di Treviso, trascritta a Treviso il 29/04/2002 ai nn. 16680/11863 (ALL.N. 10), l'eredità si è devoluta per legge al coniuge ██████████ ed ai figli ██████████ e ██████████; risulta accettazione tacita di eredità con trascrizione del 13/7/2006 ai nn. 35555/20678 rogito notaio L. Ferretto del 06/07/2006 rep. 57684;

- **compravendita**, a rogito del notaio dott. Lorenzo Ferretto del 06/07/2006 rep. 57684, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 13/7/2006 ai nn. 35556/20679 (ALL. N. 11), con il quale la sig.ra ██████████ ed i figli ██████████ e ██████████ cedono congiuntamente e per l'intero all'esecutato n. 1 e n. 2 che acquistano, in parti uguali fra loro e pro-indiviso, il diritto di proprietà delle unità identificate dal m.n. 176 sub. 1 e 7, nonché la quota di 1/19 della strada promiscua di accesso mn 106.

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

- **iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA**, a garanzia di mutuo fondiario con atto rep. 57685 notaio Lorenzo FERRETTO del 06/07/2006, in



favore della società [REDACTED]
[REDACTED] con sede in MONTEBELLUNA
(TV), (c.f. [REDACTED]), iscritta il 13/7/2006 ai n.ri 35557/ 9033, per la
piena proprietà dei beni immobili unità part. 176 sub. 1 e sub. 7 descritte
al paragrafo B.1.1., contro l'esecutato n. 1 e n. 2, con debitori non datori
di ipoteca il sig. [REDACTED] nato il 10/10/1980 in [REDACTED]
[REDACTED] c.f. [REDACTED], per
l'importo capitale di € 140.000,00 e totale di € 252.000,00, della durata
di 25 anni;

- **iscrizione**, **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE**, da ruolo ed avviso di addebito esecutivo rep.n. 1293/11316 di [REDACTED] in data 07/09/2016, in favore della società [REDACTED]
[REDACTED], con sede in ROMA (RM), (c.f. [REDACTED]),
iscritta il 12/09/2016 ai n.ri 29669/5352, per la quota di ½ della
proprietà del bene immobile part. 176 sub. 1 e 7 descritto al paragrafo
B.1.1., contro l'esecutato n. 2, per l'importo capitale di € 77.103,75 e
totale di € 154.207,50;
- **trascrizione**, **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso
dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, rep. n. 242 del 05/02/2021,
trascritto a Treviso in data 05/03/2021 ai n.ri 8436/5640, a favore della
società [REDACTED], con sede in TORINO/TO, (c.f.
[REDACTED]), contro l'esecutato n. 1 e n. 2 per la quota di ½ ciascuno
spettante sugli immobili part. 176 sub. 1 e sub. 7 descritti al paragrafo
B.1.

Inoltre si segnalano le servitù attive e passive (in particolare si richiamano tutti gli obblighi, limitazioni, riserve e servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero fabbricato), nonché con gli obblighi derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche nell'area scoperta comune, in



forza dei quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione, con il solo obbligo del ripristino.

Non ho rilevato l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, come pure di diritti demaniali.

Oneri condominiali

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

Dalle informazioni assunte non risulta essere stato nominato l'amministratore del condominio e non si è provveduto alla redazione del regolamento, ma è stata redatta la tabella millesimale delle quote di proprietà sulle parti comuni (ALL.N. 9). Dall'esame della stessa emerge che all'appartamento compete la quota di 144,71/1000, mentre al garage la quota di 23,04/1000 di proprietà sulle parti comuni dell'area coperta e scoperta, delle fondazioni, delle strutture portanti e del tetto.

Gli occupanti dell'alloggio mi riferiscono che tra i condomini vi è un accordo per l'autogestione, che non sussistono quote a debito degli esecutati e che le spese riferibili all'unità in esame sono contenute.

Di conseguenza non si prevede che al momento di emissione del decreto di trasferimento vi possano essere spese insolute.

B.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 si segnala che è occupato dall'esecutato n. 1 e n. 2 con due figli.

La richiesta di verifica dell'eventuale esistenza di contratti di affitto o comodato inoltrata all'Agenzia delle Entrate, ha dato esito negativo (ALL.N. 8).



B.2.1 Caratteristiche del territorio

L'immobile oggetto di perizia si trova nell'ambito centrale del territorio comunale, nell'aggregato residenziale che si sviluppa attorno al capoluogo di MASERADA SUL PIAVE.

E' incluso in un palazzina residenziale avente scoperto comune che è parzialmente delimitato da recinzione e dotato di accesso pedonale e carrabile lungo il lato nord/ovest, tratto adiacente alla strada privata promiscua del più vasto complesso residenziale, denominata Via Firenze e collegata alla strada pubblica Viale Caccianiga.

L'intorno (fig. 1) è caratterizzato da aree urbanizzate con prevalente destinazione residenziale che si sviluppano attorno la rete viaria.

Nelle vicinanze si trovano il centro della località dove vi sono esercizi pubblici, negozi di piccole dimensioni, spazi d'interesse religioso (Chiesa, Oratorio), nonché di spazi di interesse pubblico (sede municipale, biblioteca), per l'istruzione (scuola primaria/secondaria), per impianti sportivi (palestra, campi da padel, campo da calcio), aree a verde ed a parcheggio pubblico.



fig. 1

- contorno complesso condominiale che include immobile oggetto di esecuzione
- strada promiscua di accesso



B.2.2 Confini

Il mappale n. 282 pignorato confina, nella mappa del Catasto Terreni, partendo da nord in senso orario con m.n. 106, 152, sedime demaniale ex corso d'acqua Piavesella, mn 283 del foglio 21 in Comune di Maserada sul Piave.

La strada promiscua di accesso, mn 106 confina, nella mappa del Catasto Terreni, partendo da nord in senso orario con m.n. 281, 280, 279, 278, sedime demaniale della strada comunale, mn 152, 282, 283, sedime demaniale ex corso d'acqua Piavesella, del foglio 21 in Comune di Maserada sul Piave.

L'abitazione, mn 176 sub. 7, con tre lati prospiciente su area scoperta mn 176 sub. 13, altro lato proprietà di terzi e ingresso comune.

Il garage, mn 176 sub. 1, un lato con terrapieno, due lati prospiciente su area scoperta mn 176 sub. 13, altro lato con proprietà di terzi e corridoio comune.

B.2.3. Caratteristiche dell'edificio

Trattasi di un alloggio al piano terra con garage sottostante piano seminterrato, collocati in una Palazzina, formata n. 6 appartamenti, disposti ai piani terra, primo e secondo, e da 6 garage ricavati nel livello seminterrato, avente una unica scala interna comune.

La costruzione dell'edificio è iniziata il 05/01/1981 ed è stata ultimata il 09/02/1983.

Tra le parti comuni vi sono, oltre all'area coperta e scoperta ed ai manufatti che occorrono all'uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., quanto già descritto al precedente punto B.1.1.

La superficie scoperta comune, mn 176 sub. 13 di mq 651 (ALL.N. 5 - planimetria) è pertinenza della palazzina condominiale ed è delimitata su tre lati da recinzione (parte in zoccolo/muro di contenimento di c.a. portante rete e



paletti metallici), mentre lungo il lato nord/est vi è una siepe intervallata dagli accessi pedonale e carrabile. Lo spazio è destinato a percorsi pedonali in betonelle di cemento, carrabili in cemento, area a verde con presenza di sporadiche alberature ornamentali. Sono anche visibili i chiusini dei pozzetti relativi ai sottoservizi, nonché il manufatto che contiene alcuni contatori di misura del gas metano.

La strada promiscua, mn 106, denominata Via Firenze, in comproprietà degli esecutati come già indicato in precedenza, è pertinente ai quattro edifici plurifamiliari che vi prospettano, interseca la strada comunale Viale Caccianiga e si sviluppa per la lunghezza di circa 120 m, larghezza di 6 m, con slargo a 8 m dove sono ricavati alcuni parcheggi, per una superficie nominale di 872 mq. Ha superficie prevalentemente in asfalto e sono presenti i chiusini dei principali sottoservizi, nonché alcuni punti di illuminazione pubblica (ALL.N. 3 foto n. 1, 2, 3, 33, 34).

L'appartamento oggetto di valutazione, compreso nell'edificio condominiale sopradescritto, è situato in Via Firenze civ. lint. 1, catastalmente **identificato dal m.n. 176 sub. 7** si compone dei seguenti vani utili (FIG. 2 e FIG. 3):

- piano terra (altezza netta 2,74 m) si trovano ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, camera singola e camera doppia, tre terrazzi.



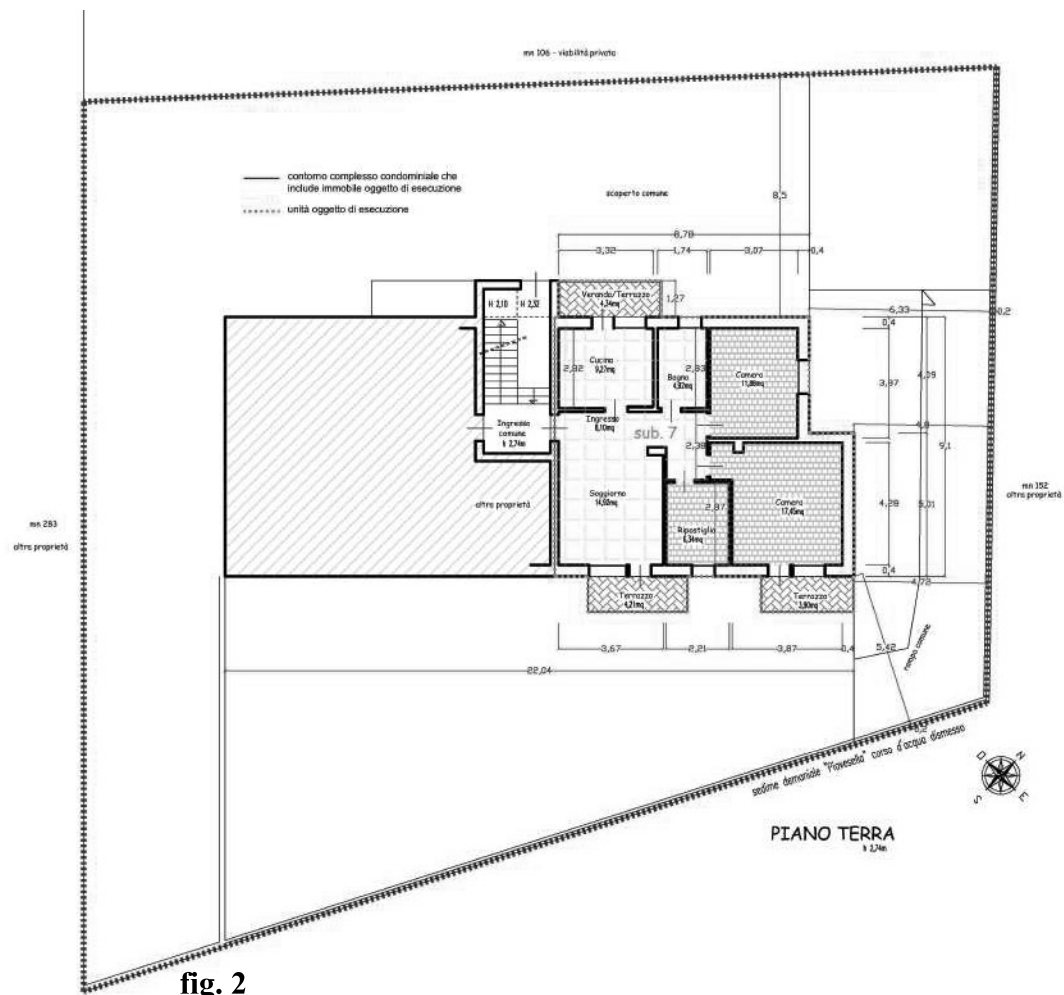


fig. 2

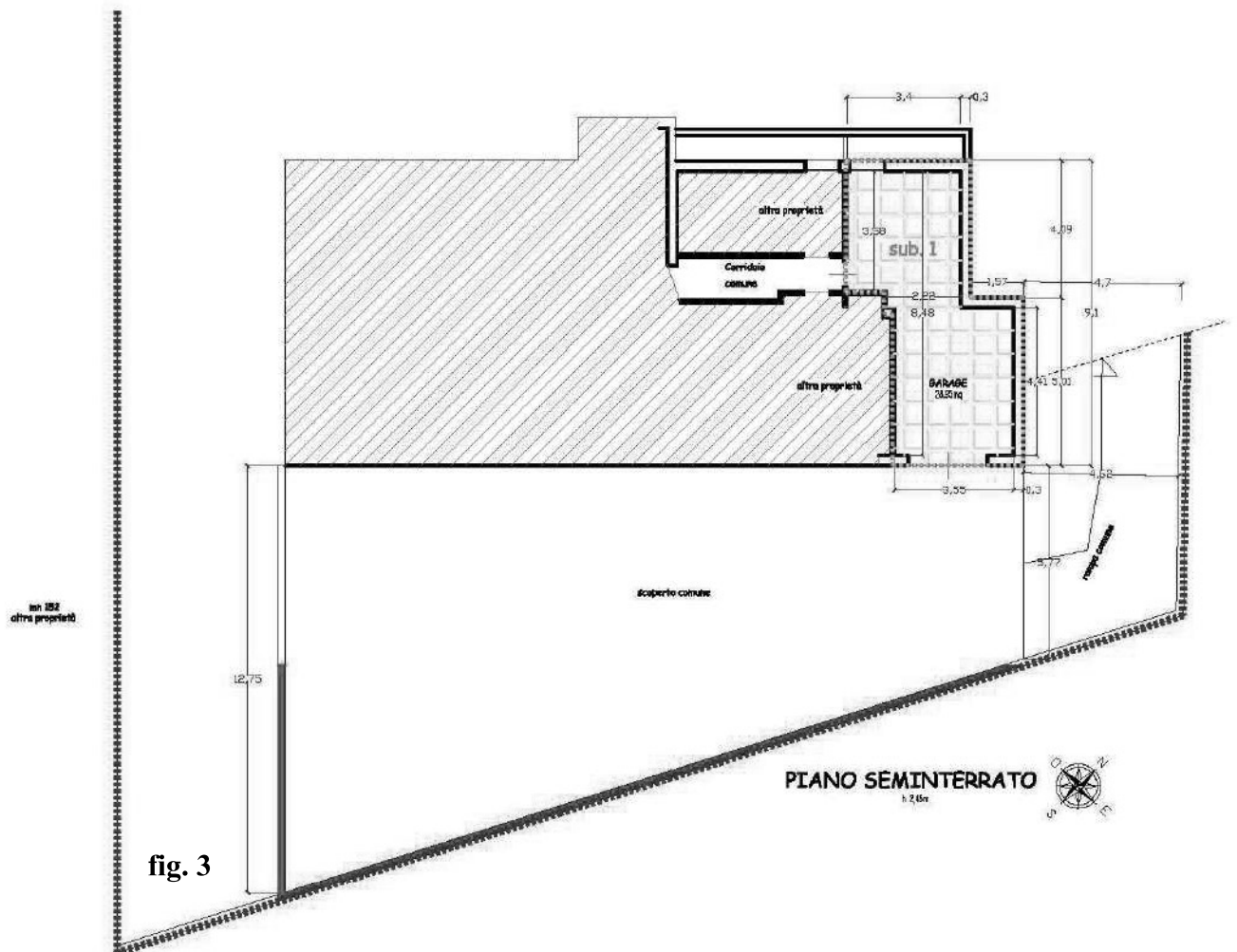


fig. 3



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

- fondazioni in calcestruzzo di cemento;
- muratura fuori terra in bimattoni laterizio;
- solai interpiano del tipo misto latero-cementizio;
- copertura del tipo misto latero-cementizio.

Le finiture delle pareti esterne sono rappresentate da intonaco con successiva pittura, mentre la copertura ha manto in tegole di cemento.

Le linee di gronda unitamente ai tubi pluviali sono realizzate in lamiera verniciata.

I davanzali delle finestre sono in marmo, come pure la soglia della porta d'entrata.

Il portoncino d'ingresso pedonale comune è realizzato con telaio di legno e pannello vetrato.

Il pavimento dei corridoi comuni interni al piano seminterrato è in piastrelle di ceramica, mentre negli altri livelli sono in lastre di pietra come pure il rivestimento dei gradini delle scale.

Gli infissi esterni dell'unità sono costituiti da finestre e portefinestre aventi telaio di legno portante vetrocamera e con oscuranti in avvolgibili di pvc.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con rivestimento in legno, mentre porte interne sono del tipo tamburato con legno impiallacciato.

I pavimenti interni in piastrelle in gres ceramico nella zona giorno, nel bagno, nei terrazzi, mentre nella zona notte vi sono palchetti in legno levigati in opera.



Le pareti interne sono intonacate a civile e successiva finitura a tempera, ad eccezione del bagno, dell'angolo cottura che sono rivestite in piastrelle di ceramica e dell'angolo pranzo che sono rivestite in parte in perline di legno.

Il bagno comprende lavabo, vasca, bidet e water, nonché condutture idriche e di scarico per l'installazione di lavatrice.

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

- Impianto elettrico (vetusto e verosimilmente non conforme alle vigenti norme) sottotraccia con apparecchio salvavita, nonché contatore collocato nel sottoscala comune (ALL. N. 3 foto n. 31);
- Impianto termico autonomo con generatore di calore murale, installato nella cucina, alimentato a gas metano e con corpi radianti del tipo lamellare in acciaio, utilizzato anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- Impianto idro-sanitario;
- Attingimento dell'acqua potabile dalla falda sotterranea a mezzo di pozzo, pompa e autoclave (ALL. N. 3 foto n. 32) comuni a tutte le unità del fabbricato;
- Impianto fognario delle acque reflue è condominiale;
- Impianto telefonico;
- Citofono;
- Impianto d'antenna televisiva.

Nell'insieme lo stato di conservazione dell'unità è sufficiente e vi sono alcuni segni di deterioramento delle finiture:

- umidità nel soffitto del bagno (ALL. N. 3 foto n.29, 30);



- mufte nelle pareti esterne più esposte agli agenti meteorologici e nelle teste delle terrazze a sud/est con parziale distacco dell'intonaco (ALL. N. 3 foto n. 5);

- distacco della verniciatura di alcuni radiatori.

Complessivamente l'abitazione sviluppa una superficie di calpestio di 72,88 mq mentre la superficie lorda è di 89 mq, oltre ai terrazzi di mq 12,50 per una volumetria fuori terra vuoto per pieno di 244 mc.

L'autorimessa di pertinenza dell'appartamento sopradescritto è catastalmente identificata dal **m.n. 176 sub. 1** – come più puntualmente descritto al precedente paragrafo B.1.1. .

Detta unità immobiliare (FIG.3) è posta al piano seminterrato ed ha accesso carrabile dallo scoperto antistante il lato sud/est del fabbricato, mentre il collegamento interno avviene dal corridoio e vano scala condominiale.

Le finiture del locale sono rappresentate da pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e pitturate, come pure il soffitto.

Il portone d'accesso ha struttura metallica con apertura basculante, la porta interna ha struttura e pannello metallico, mentre ha finestra con telaio di alluminio portante vetro singolo.

E' dotata del solo impianto elettrico.

Il vano ha altezza netta di 2,45 m e sviluppa una superficie calpestio pari a 28,95 mq, superficie lorda di 35 mq ed una volumetria v/p di 86 mc.

Nell'insieme lo stato di conservazione e di finitura dell'unità è sufficiente.



La superficie commerciale convenzionale dell'immobile oggetto di valutazione, fabbricato residenziale con corte pertinenziale (l'area comune come per prassi estimativa non viene considerata), è stata determinata pari a mq 109,63. Il dettaglio di calcolo è il seguente:

descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale convenzionale
- abitazione (p. terra)	mq 89	1,00	mq 89,00
- terrazze (p. terra)	mq 12,5	0,25	mq 3,13
- garage (p. seminterrato)	mq 35	0,50	mq 17,50
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			MQ 109,63

Classe energetica dell'immobile

L'unità è sprovvista di certificazione energetica, pertanto tale documento, se richiesto, verrà prodotto successivamente all'aggiudicazione del bene, così come disposto nel quesito peritale. Comunque, vista l'epoca di costruzione dell'edificio e la tipologia di riscaldamento si ritiene che la classe energetica dell'abitazione sia molto bassa in ragione dello scarso livello di efficientamento energetico. Inoltre dall'esame dell'atto di compravendita relativo ad altro alloggio inserito nello stesso fabbricato condominiale ho notato che questi ha **classe energetica F**.

B.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 Generale – P.A.T.I. e P.I.) assegna all'area in esame la destinazione di **ZONA "B-31" RESIDENZIALI**



EDIFICATE, corrispondono ai nuclei consolidati ove è previsto l'intervento edilizio diretto.

L'attività edilizia è regolata dall'art. 30 delle Norme Tecniche Operative di cui si riporta il testo:

Articolo 30.ZTO B - ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE

1. Queste zone, perimetrate in grafia di PI come ZTO B, corrispondono ai nuclei consolidati.
2. In queste zone sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e legittimi, nonché nuove edificazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo le norme che seguono.
3. In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili, secondo il precedente articolo 20.4.a.
4. In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, salvi gli ambiti di cui al precedente articolo 7 nei quali è prescritto un Piano di Recupero.
5. Si applicano per le autorimesse le norme del precedente articolo 29.6, con possibilità di monetizzazione, esclusivamente nei casi in cui sia adeguatamente dimostrata l'impossibilità di disporre dell'area necessaria, con secondo posto macchina in superficie, in adiacenza alla strada di accesso.
6. Ai fini dell'edificazione, valgono le seguenti norme:
 - If = 1,5 mc/mq (salve maggiori cubature consentite nei PR ai sensi del precedente articolo 7.10 e diversa indicazione grafica mediante cartiglio)
 - IC = 35%
 - H = 7,00 ml
 - Ds = h, con un minimo di 5,00 ml
 - Dc = 0,5 h, con un minimo di 5,00 ml
 - Df = h del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00
 - nelle ZTO B.16, B.22 e B.23 è consentita un'altezza massima H = 9,50 ml.
7. È consentita l'edificazione fino ai confini laterali, al fine di realizzare un profilo continuo, con le norme dei successivi articoli 54 e 56.
8. Il PI individua talune ZTO B, denominate "speciali" e indicate in grafia con la sigla ZTO Bs, per le quali si applicano le norme tipologiche del successivo articolo 33.17a; sono ammesse esclusivamente tipologie mono e bifamiliari.
9. Il PI individua talune ZTO B, denominate "protette" e indicate in grafia con la sigla ZTO Bp, corrispondenti ai nuclei consolidati di antico impianto, che hanno perduto il carattere originario di centro storico, ma la cui memoria storica è meritevole di particolare protezione; oltre alle norme del precedente comma 6, si applicano in queste zone le norme di cui alle lettere e, f, g, h, i del precedente articolo 29.11; sono indicate in grafia di PI le parti da mantenere a parco privato e taluni elementi puntuali meritevoli di protezione, per i quali è prescritto il rigoroso mantenimento.
10. Si applicano in tutte le ZTO B di questo articolo le norme dei precedenti commi 2, 3, 4, 5 e i commi 6, 7, 8, 9 e 10 del precedente articolo 29.
11. La tipologia dell'edificato in ZTO B.103 dev'essere coerente con quella esistente nel limitrofo PUA 05 e comunque fino al massimo di tre unità abitative per edificio.
12. Le aree individuate con apposita grafia negli elaborati cartografici alle scale 1:5.000 e 1:2.000 con la dicitura ZTO Bv, ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015, sono inedificabili e non sono ammesse nuove



costruzioni, il suolo deve rimanere permeabile salvo gli interventi di pubblico interesse.

a - Tali aree non possono generare Credito Edilizio di cui all'art. 14 delle NTO.

b - Sugli edifici esistenti insistenti su tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti solo ampliamenti ai sensi della Lr 16/2007 e della DGR 508 del 02.03.2010.

13. Entro le ZTO B, Bs, Bp e Bv, è vietata la coltivazione di piante arboree, quali vigneti e frutteti ai fini produttivi.

14. E' ammesso l'atterraggio di crediti edilizi per una quota massima aggiuntiva di edificabilità pari a

0,225 mc/mq per le ZTO B e ZTP Bp con IF= 1,5 mc/mq, 0,30 mc/mq per le ZTO B con IF = 2,00 mc/mq e 0,15 mc/mq per le ZTO Bs con IF = 1,00 mc/mq.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate articolo 20.4.a. di cui si riporta lo stralcio:

Articolo 20. DESTINAZIONI AMMISSIBILI E IMPROPRIE

1. In ciascuna ZTO le presenti NTO definiscono le destinazioni d'uso ammissibili.

2. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, dev'essere indicata nei PUA e nei progetti edilizi.

3. L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle convenzioni dei PUA, nonché nei permessi di costruire e nelle convenzioni e negli atti d'obbligo relativi.

4. In particolare, si prescrive quanto segue:

a. zone a destinazione residenziale

a1. Sono zone a destinazione residenziale le ZTO A, B e C.

a2. In queste zone sono ammesse prevalentemente le destinazioni residenziali; destinazioni non residenziali sono ammesse secondo le norme che seguono.

a3. In queste zone sono vietate le attività rilevanti di produzione di beni, le grandi strutture di vendita, i magazzini e i depositi e tutte le attività che risultino moleste, nocive o in contrasto col carattere residenziale della zona.

a4. Sono a tal fine considerati fattori determinanti le dimensioni, il numero di addetti, il traffico indotto, la produzione di rumori e di odori, la capacità inquinante.

a5. Sono consentite le attività connesse con la residenza e con essa compatibili: direzionali, commerciali della piccola e media struttura di vendita, turistico ricettive, sanitarie e assistenziali, di culto e di spettacolo; sono consentite altresì modeste attività di produzione di beni, non moleste e nocive.

Inoltre un'area del lato est del lotto ricade nella fascia di rispetto tecnologico degli elettrodotti di cui all'art. 41 delle NTO, di seguito riportato:

Articolo 41. ELETTRRODOTTI E GASDOTTO

1. Sono indicate in grafia di PI le fasce di rispetto tecnologico degli elettrodotti.

2. Si applicano in queste fasce le norme di legge.

3. Nell'ambito delle aree interessate da campi magnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione e i valori di attenzione di cui alla legge, non sono consentiti:

- le aree verdi attrezzate e le aree di gioco per l'infanzia;

- gli ambienti abitativi;

- gli ambienti scolastici, compresi gli asili nido e le scuole per l'infanzia.

4. Sono ammessi usi diversi, compatibilmente con la legge, purché l'eventuale presenza di persone non superi il limite delle quattro ore giornaliere.

5. Per gli edifici residenziali esistenti e legittimi, stabilmente abitati al 31 gennaio 2000, sono ammessi i seguenti interventi, ad uso esclusivamente residenziale:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne esistenti, a condizione che gli



interventi non comportino l'aumento delle unità immobiliari e l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'elettrodotto da cui ha origine il rispetto.

6. Si applicano le norme di cui all'articolo 6 della LR n. 27 in data 30 giugno 1993, la DGR 1526/2000 e la DGR 1432/2002.

7. Sono indicate in grafia di PI le fasce di rispetto tecnologico del gasdotto, per le quali si applicano le norme del DM 24 novembre 1984.

8. Ogni operazione in quelle fasce, diversa dalla normale conduzione dei fondi agricoli, dev'essere preventivamente autorizzata dall'Ente Gestore.

Si segnala che il comune è interessato da vincolo sismico ed in particolare è classificato in "zona 2" ai sensi della DGR n. 244 del 09 marzo 2021.

Pratiche edilizie del fabbricato

Per verificare la regolarità urbanistica dell'edificio ho svolto una ricerca d'archivio presso l'ufficio tecnico comunale con i nominativi dei diversi proprietari che si sono succeduti e per mappale.

L'indagine mi ha permesso di reperire i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 1304 prot.n. 441 del 15/11/1980 per lavori di costruzione di condominio residenziale di n. 15 appartamenti e di n. 4 villette a schiera (ALL. N. 12);
- Concessione edilizia n. 1304 prot.n. 1038 del 9/03/1983 per lavori di variante in corso d'opera alla costruzione del condominio n. 1 di n. 6 alloggi (ALL.N. 13);
- Permesso di abitabilità n. 6 del 9/2/1983 (ALL.N. 14).

Dal confronto tra la documentazione reperita presso i pubblici uffici (Ufficio Tecnico Comunale) e l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo (ALL. N. 2 – piante), ho riscontrato alcune difformità urbanistiche: unità in proprietà esclusiva

- a) Aumento della sagoma del fabbricato in pianta per maggior lunghezza + 17 cm, larghezza + 15 ed altezze interne + 5 cm seminterrato e + 4 cm piano terra; minor distanza da confine n/e, 4,72 m anziché 5,00 m;
- b) Trasformazione del terrazzo a n/o in veranda chiusa da un serramento in alluminio (ALL. N. 3 foto n. 7, 15);



- c) Modifiche interne per lievi spostamenti delle pareti divisorie;

parti in proprietà comune

- d) Allargamento dell'area di manovra antistante l'accesso ai garage seminterrati, con asporto del terreno e spostamento del muro di contenimento a ridosso del confine a s/e;
- e) Maggior spessore solaio interpiano, previsto 25 cm, realizzato 33 cm;
- f) Incremento quota di pavimento + 10 (previsto 40 cm realizzato 50 cm) rispetto al terreno circostante l'edificio;
- g) Realizzazione di tratti di recinzione del lotto.

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 di sanatoria, si svolgono le seguenti considerazioni.

unità in proprietà esclusiva

- Le variazioni di distanza, volumetria e superficie di cui alla lett. a) eccedono i limiti delle tolleranze costruttive (2%) previste dall'art. 34-bis. del DPR 380/01 (testo unico in materia edilizia), ed inoltre non appaiono rispondenti alle vigenti norme urbanistiche, sicché non sono sanabili. Si potrà evitare la riduzione in pristino perché ricorrono le condizioni previste dal comma 2 art. 34 D.LGS. 380/2001 (la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità), provvedendo a segnalare al Comune le parziali difformità ed a pagare la sanzione pari al doppio del costo di produzione, che è **stimata pari ad € 3.000,00;**

- La chiusura della terrazza con il serramento, lett. b), non è rispondente alle norme vigenti e di conseguenza va rimossa. Il relativo **costo è stimato pari ad € 600,00;**



- Le modifiche interne, lett. c), sono verosimilmente suscettibili di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01. I relativi costi possono essere stimati in **€ 516,00 quale sanzione amministrativa, oltre ad € 110,00 diritti di segreteria, nonché alle spese tecniche ed amministrative € 2.500,00.**

parti in proprietà comune

- Lo spostamento del muro di contenimento verso il confine s/e, lett. d) e la realizzazione dei tratti di recinzione, lett. g), sono verosimilmente suscettibili di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01, previa autorizzazione idraulica dell'ente gestore del corso d'acqua demaniale "Piavesella", benché dismesso da diverso tempo. **I relativi costi possono essere stimati in € 516,00 quale sanzione amministrativa, oltre ad € 110,00 diritti di segreteria, nonché alle spese tecniche ed amministrative € 3.000,00;**
- Gli incrementi di volumetria descritti alle lett. e) lett. f) non sono sanabili perché eccedono la tolleranza esecutiva ed i parametri di edificabilità attualmente vigenti e quelli esistenti al momento della sua realizzazione. Si potrà evitare la riduzione in pristino, perché ricorrono le condizioni previste dal comma 2 art. 34 D.LGS. 380/2001 (la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità), provvedendo a segnalare al Comune le parziali difformità ed a pagare la sanzione pari al doppio del costo di produzione (comma 2 art. 34 D.LGS. 380/2001), che è **stimata pari ad € 10.000,00.**

Complessivamente gli oneri per la sanatoria delle parti comuni ammontano a circa € 13.626,00 e considerato che la quota millesimale di competenza della proprietà in esame è pari a 167,75/1000 ne deriva che l'importo a carico della stessa sarà pari ad € 2.285,76.



In merito alla conformità dello stato di fatto con quanto riportato nelle planimetrie catastali del 16/03/1983, relative alle unità in proprietà per l'intero, (legge n. 122/2010), non si rileva difformità che possano influire sulla rendita catastale e quindi tali da richiedere l'aggiornamento.

B.3 STIME E VALUTAZIONI

B.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 sono stati reperiti ed esaminati i valori dichiarati in recenti compravendite di immobili simili a quello in esame, che ha permesso di definire i valori unitari pari ad €/mq 750,00 per superficie commerciale di fabbricati con caratteristiche similari a quello oggetto della presente valutazione.

B.3.2 divisibilità del compendio

Accertata la tipologia e conformazione dell'immobile pignorato ritengo che non sia possibile suddividere l'unità in più lotti.

B.3.3 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
APPARTAMENTO con garage	mq 109,63	750,00	€ 82.222,50
TOTALE			€ 82.222,50

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%:
€ 20.555,63;
- oneri per adeguamento urbanistico € 9.011,76.

Conclusivamente per effetto delle suddette riduzioni il valore di vendita forzata, arrotondato, è pari ad € 53.000,00 (diconsi Euro cinquantatremila/00).

C. ALLEGATI

Allego alla relazione la seguente documentazione:

1. estratti di mappa, urbanistico e foto satellitare;
2. piante del fabbricato;
3. documentazione fotografica;
4. visure catastali storiche, mn 176;
5. planimetrie catastali mn 176;
6. visura storica mn 106;
7. aggiornamento visure ipotecarie;
8. esito ricerca atti del registro (contratti di locazione o comodato);
9. atto di compravendita del notaio dott. Domenico CURIONE rep.n. 42.455 in data 29/3/1983;



10. nota trascrizione denuncia di successione di POZZOBON Vittorino,
deceduto il 01/01/2000;
11. atto di compravendita del notaio dott. Lorenzo Ferretto del 06/07/2006
rep. 57684;
12. Concessione edilizia n. 1304 prot.n. 441 del 15/11/1980 per lavori di
costruzione di condominio residenziale di n. 15 appartamenti e di n. 4
villette a schiera;
13. Concessione edilizia n. 1304 prot.n. 1038 del 9/03/1983 per lavori di
variante in corso d'opera alla costruzione del condominio n. 1 di n. 6
alloggi;
14. Permesso di abitabilità n. 6 del 9/2/1983;

Cornuda, il 12 febbraio 2024

L'Esperto Stimatore
geom. DE ZEN Francesco

