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

TRIBUNALE DI TREVISO
sezione esecuzioni immobiliari

n. 169/2017 R.G. Esec.Imm.ri

RELAZIONE DI STIMA

Promossa da :

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro

Esecutato

Giudice Esecuzione:
dott. Marco SARAN

Cornuda, il 26/08/2019

L'Esperto Stimatore
geom. DE ZEN Francesco

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

1. PREMESSA

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. Marco SARAN – comunicazione del 25/2/2019, veniva nominato esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.** c.f. 00884060526, rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] con studio di quest'ultimo in [redacted] **contro** l'esecutato, contumace.

In seguito vi sono stati atti di intervento in procedura esecutiva, così riepilogati:

- [redacted] con sede a [redacted], Via [redacted] P.I. [redacted] rappresentata e difesa dall'avv.to [redacted], con domicilio eletto presso lo studio di questa'ultimo in [redacted]
- secondo intervento della [redacted], con sede a con sede in [redacted], via [redacted] e P.I. [redacted] rappresentata e difesa dagli avv.ti avvocati [redacted] entrambi con studio in [redacted], con studio in [redacted]

La presente perizia prende in esame esclusivamente i beni immobili indicati nell'atto di pignoramento, dove sono così descritti:

Comune di PREGANZIOL

NCEU – Sezione B – Foglio 10

M.N. 1138 sub. 18 – cat. C/6 – mq 14 – Piazza Gabbin

M.N. 1138 sub. 20– cat. C/6 – mq 15 – Piazza Gabbin

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

M.N. 1138 sub. 37 – cat. A/10 – vani 3,5 – Piazza Gabbin

M.N. 1138 sub. 38 – cat. A/10 – vani 3,5 – Piazza Gabbin

M.N. 1138 sub. 7– cat. C/6 – mq 14 – Piazza Gabbin.

Dall'esame dei luoghi ho constatato che gli immobili sopradescritti costituiscono **due distinti uffici e tre autorimesse** di loro pertinenza inserite nel complesso condominiale denominato "Condominio AL ARTIGLIO" situato nel Comune di Preganziol in Piazza Gabbin. Dalla verifica dei luoghi ho notato che le unità d'interesse formano due immobili aventi autonomia funzionale e di conseguenza ho proposto la suddivisione in altrettanti lotti:

- LOTTO A, ufficio al piano secondo e garage al piano interrato;
- LOTTO B, ufficio al piano secondo e due garage al piano interrato.

2. LOTTO A - RICERCHE IMMOBILIARI

A.2.1.1 ricerca catastale

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

Catasto Fabbricati

Comune di PREGANZIOL/TV

Sez.	fg.	mapp.	sub.	Via	piano	cat.	cl.	cons.	Sup.	rendita
B	10	1138	38	PIAZZA GIUSEPPE GABBIN	2	A/10	2	3,5v.	79 m²	€ 1.048,41
B	10	1138	20	PIAZZA GIUSEPPE GABBIN	S1	C/6	4	15m²	17m²	€ 27,11

L'immobile ha inoltre diritto sulla quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del condominio di cui fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e in particolare:

beni comuni non censibili

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

- sub. 1, piazzetta gravata da servitù ad uso pubblico, piano Terra;
- sub. 2, spazio contatori gas e portico pedonale gravato da servitù ad uso pubblico, piano Terra;
- sub. 3, vani scala, ascensore, atri e corridoi, piano S1-T-1-2-3;
- sub. 6, rampa e corsia di manovra, piano S1-T;
- sub. 29, centrale impianti, piano 3;
- sub. 41, area di passaggio e manovra, gravata da servitù di uso pubblico, piano S1;

beni comuni censibili

- sub. 42, posto auto coperto, gravato da servitù di uso pubblico, piano S1;
- sub. 43, posto auto coperto, gravato da servitù di uso pubblico, piano S1;
- sub. 44, posto auto coperto, gravato da servitù di uso pubblico, piano S1;
- sub. 45, posto auto coperto, gravato da servitù di uso pubblico, piano S1;
- sub. 46, posto auto coperto, gravato da servitù di uso pubblico, piano S1;
- sub. 47, posto auto coperto, gravato da servitù di uso pubblico, piano S1;
- sub. 48, posto auto coperto, gravato da servitù di uso pubblico, piano

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

S1;

- sub. 49, posto auto coperto, gravato da servitù di uso pubblico, piano S1;

beni comuni non censibili

- sub. 51, area scoperta – lastrico solare, piano Terra (gravata da servitù di uso esclusivo a favore del sub. 50);
- sub. 52, area scoperta, gravata da servitù di uso pubblico, piano Terra.

Per completezza di informazione si riferisce che i suddetti beni insistono in porzione dell'area così distinta al Catasto Terreni:

fg.	m.n.	Superficie - Ha	Qualità	R.D. €	R.A. €
14	1138	0.10.19.-	Ente Urbano	-----	-----

Detta situazione catastale deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

- tipo mappale del 09/06/2008 protocollo n. TV0178082 in atti dal 09/06/2008, con il quale viene soppresso il mappale n. 1121 ed inserito in mappa il contorno del nuovo fabbricato;
- variazione del 26/09/2008 protocollo n. TV0288154 in atti dal 26/09/2008, con la quale vengono introdotte al Catasto Fabbricati le planimetrie delle unità in esame.

Dal confronto con i sintetici dati riportati nell'atto di pignoramento emerge una sostanziale corrispondenza, salvo la precisazione che nell'atto sono indicati solo i dati essenziali non le rendite catastali e neanche i beni comuni.

A.2.1.2 ricerche presso il servizio di pubblicità immobiliare

Atteso che il creditore ha allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, a cura del notaio dott. Sergio ROVERA di Gavirate/VA, l'attività dello scrivente si è limitata a reperire copia dell'ultimo atto pubblico d'acquisto e ad

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

esaminare, presso il Servizio di Pubb. Imm.re dell'Agenzia delle Entrate di Treviso (ex Conservatoria dei RR.II.), i titoli menzionati nella ricerca notarile, nonché precedenti provenienze, al fine di acquisire informazioni utili alla descrizione del compendio.

Dalle risultanze emerge che l'assetto della proprietà dei beni immobili sopradescritti è il seguente:

- **intestato all'esecutato per il diritto di piena proprietà dell'intero.**

Detta intestazione deriva dai seguenti atti pubblici:

- **COMPRAVENDITA,** a rogito del notaio dr Umberto COSMO di Treviso rep.n. 4.143 in data 31/10/1984 (ALL.N. 11), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 22/11/1984 ai nn. 26720/22103 con il quale i sigg. [redacted] dono [redacted] che acquista il fondo sul quale poi sono stati realizzati gli immobili de quo oltre ad altri, in diversa consistenza, allora identificato dal m.n. 142 di mq 1019;
- **COMPRAVENDITA,** a rogito del notaio dr Arrigo MANAVELLO di Treviso rep.n. 140297 in data 27/11/2006 (ALL.N. 12), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 15/12/2006 ai nn. 61716/35666 con il quale [redacted] vende alla società esecutata la quota di 714,33/1000, dell'area edificabile allora identificata dal mn 1121 di mq 1019, che comprende anche gli immobili de quo ed altri, e si obbligavano alla costruzione di un nuovo edificio come da progetto approvato;

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COSTITUZIONE DI DIRITTO D'USO,** a rogito del notaio dr Arrigo MANAVELLO di Treviso rep.n. 143643 in data 31/10/2008 (ALL.N. 13), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 18/11/2008 ai nn. 44516/27810 con il quale le [redacted] e quella esecutata, comproprietarie del compendio sul quale sorgono gli immobili de quo, ad ultimazione dei lavori concordati con l'atto che precede, provvedono ad identificare i beni immobili in proprietà esclusiva delle parti, tra i quali anche gli immobili de quo.

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

- **iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA,** iscritta il 30/03/2009 ai n.ri 11407/2356, nel contratto di mutuo fondiario in data 27/03/2009 rep. n 144199/39937 Notaio dr Arrigo MANAVELLO di Treviso, in favore della società [redacted] con sede legale in [redacted] c.f. [redacted], gravate sull'intera quota di proprietà del bene immobile de quo ed altri beni, contro l'esecutato, per l'importo capitale [redacted], spese [redacted] e totale di € [redacted]
- **iscrizione, IPOTECA GIUDIZIALE,** iscritta il 28/06/2013 ai n.ri 20369/2721, decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso/TV in data 01/12/2012 rep. n 3175, in favore della società **BANCA ANTONVENETA S.P.A.,** con sede a Padova/PD c.f. 04300140284, gravate sull'intera quota di proprietà del bene immobile de quo ed altri beni, contro l'esecutato, per l'importo capitale [redacted] spese di € [redacted] e totale di € [redacted]

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

- **<u>iscrizione</u>, IPOTECA GIUDIZIALE,** iscritta l'8/1/2014 ai n.ri 474/44, decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso/TV in data 06/12/2013 rep. n 4371 (ALL.N. 14), in favore della societ[redacted], [redacted] c.f. [redacted] gravate sull'intera quota di proprietà del bene immobile de quo ed altri beni, contro l'esecutato, per l'importo capitale e totale di [redacted]
- **<u>trascrizione</u>, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI,** emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, rep. n. 1636 del 27/02/2017, trascritto a Treviso in data 03/04/2017 ai n.ri 10931/7700, a favore della società **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,** con sede a Siena/SI, c.f. 00884060526, contro l'esecutato e gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile descritto al paragrafo A.2.1.1. e altri beni.

Dal confronto dei dati sopradescritti e quanto indicato nel certificato notarile depositato nella procedura esecutiva, emerge che in quest'ultimo non è menzionata tra le formalità pregiudizievoli l'iscrizione del pignoramento dell'8/1/2014 ai n.ri 474/44, di conseguenza si allega copia della nota di iscrizione (ALL.N. 14).

Inoltre si segnala l'esistenza delle seguenti servitù:

- **istituita con la COMPRAVENDITA E COSTITUZIONE DI SERVITU'** a rogito del segretario generale del Comune di Preganziol [redacted] rep.n. 735 in data 26/11/2008, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 24/12/2008 ai nn. 49784/31325, la servitù di uso pubblico, già descritta all'art. 8) della convenzione di cui all'atto del Notaio F. GHILARDI di Spresiano rep. 51044 DEL 24/1/2006 trascritta a Treviso l'11/2/2006 ai nn. 6646/3969, a carico degli immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

Preganziol, sez. B foglio 10 mn 1138 sub. 1, sub.2, sub. 41, sub. 42, sub. 43, sub. 44, sub. 45, sub. 46, sub. 47, sub. 48, sub. 49, sub. 52;

- **COSTITUZIONE DI DIRITTO D'USO** a rogito del notaio dr Arrigo MANAVELLO di Treviso rep.n. 143643 in data 31/10/2008 (ALL.N. 13), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 18/11/2008 ai nn. 44517/27811 con il quale le s[redacted]." e quella esecutata gravano l'area urbana-lastrico solare mn 1138 sub. 51 del diritto d'uso perpetuo a favore del negozio censito al mn 1138 sub. 50.

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 denominato "CONDOMINIO ALARTIGLIO" e per quanto stabilito dal relativo regolamento risultano i seguenti millesimi di proprietà generale sulle parti comuni (ALL.N. 13):

- sub. 38, UFFICIO =	45,04;
- sub. 20, GARAGE =	2,97;
TOTALE =	**48,01**

Ho richiesto all'Amministratore condominiale di conoscere l'importo delle spese non pagate negli ultimi due anni e quello di eventuali spese straordinarie di manutenzione.

Ho ricevuto il bilancio consuntivo del 2017-2018 e quello preventivo del 2018-2019 dai quali risulta che l'unità immobiliare pignorata ha i seguenti debiti nei confronti del condominio:

- per il bilancio consuntivo gestione 30/06/2017 – 30/06/2018 di € 767,18 che sommato al saldo delle precedenti gestioni è pari a complessivi € 2.910,96

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

(ALL.N. 21);

- per il bilancio preventivo gestione 30/06/2018-30/06/2019 di € 886,77 che sommato al saldo delle precedenti gestioni è pari a complessivi € 3.797,73 (ALL.N. 21).

Considerato che non state deliberate somme per spese straordinarie, che il costo medio annuo ordinario delle spese condominiali è pari a circa € 850, che le spese opponibili all'acquirente sono quelle degli ultimi due anni - periodo nel quale l'esecutato non ha versato alcuna somma - posso indicare, quale valutazione di previsione, che al momento del decreto di trasferimento l'ammontare delle spese insolute opponibili potrà essere di circa € 1.700,00.

2.2 LOTTO A - DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

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

Circa la disponibilità dell'immobile si segnala che è libero.

A.2.2.1 Caratteristiche del territorio

L'immobile oggetto di perizia è inserito in un fabbricato condominiale situato centro del capoluogo di Preganziol in Piazza Giuseppe GABBIN, circa 50 m più a sud rispetto la sede Municipale e nello stesso complesso immobiliare vi sono alcuni uffici comunali (Anagrafe).

Il contesto dell'intorno è contraddistinto da un'edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale/commerciale/direzionale, con impianto originario risalente ai primi anni del 1900, che si sviluppa lungo la strada pubblica Via Terraglio che ne delimita il fronte ad ovest del lotto d'interesse.

Nelle vicinanze si trovano negozi di piccole/medie dimensioni, edifici d'interesse pubblico quali Scuole, Municipio, spazi a parcheggio, attrezzature di interesse collettivo, aree a verde, gioco e sport, nonché spazi d'interesse

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

religioso (Chiesa).

L'accesso carraio è posto nell'angolo sud/est del lotto ove si trova il percorso collegato alla rampa che consente di raggiungere i garage interrati, mentre l'accesso pedonale è consentito dai camminamenti che si raccordano alle aree pubbliche presenti nel perimetro quali: Piazza G. Gabbin a nord; Via Terraglio ad ovest; Via Gramsci a sud. Lungo un tratto dell'angolo a nord/est e tutto il fianco est del lotto condominiale dove insiste l'unità in esame esiste una recinzione di separazione con aree scoperte di private appartenenti ad altra proprietà.

A.2.2.2 Confini

Gli immobili oggetto di stima insisto nel complesso edilizio censito al Catasto Fabbricati alla Sezione B Foglio 10 del Comune di PREGANZIOL, aventi, nel medesimo catasto, i seguenti confini:

- m.n. 1138 sub. 38, partendo da nord in senso orario con muro perimetrale, ad est con sub. 39 e atrio comune sub.3, a sud con sub. 37, ad ovest con muro perimetrale;
- m.n. 1138 sub. 20, partendo da nord in senso orario con corsia di manovra sub. 6, ad est con sub.21, a sud con muro di contenimento, ad ovest con sub. 19.

A.2.2.3. Caratteristiche dell'edificato

L'unità d'interesse è un **ufficio al piano secondo con pertinente accessorio ad uso garage al piano interrato**, inserito in una palazzina condominiale avente quattro piani fuori terra ed uno interrato e composta da due negozi al piano Terra; da tre appartamenti ai piani Secondo e Terzo, n. 9 uffici disposti ai Piani Terra, Primo e Secondo, n. 18 Garage al Piano Interrato, nonché n. 8 posti auto ad uso pubblico.

La costruzione dell'edificio risale al 2008 e tra le parti comuni, oltre all'area coperta e scoperta ed ai manufatti che occorrono all'uso comune ai sensi

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

dell'art. 1117 c.c., vi sono:

beni comuni non censibili

- sub. 1, piazzetta gravata da servitù ad uso pubblico, piano Terra;
- sub. 2, spazio contatori gas e portico pedonale gravato da servitù ad uso pubblico, piano Terra;
- sub. 3, vani scala, ascensore, atri e corridoi, piano S1-T-1-2-3;
- sub. 6, rampa e corsia di manovra, piano S1-T
- sub. 29, centrale impianti, piano 3;
- sub. 41, area di passaggio e manovra, gravata da servitù di uso pubblico, piano S1;
- sub. 51, area scoperta – lastrico solare, piano Terra, gravata da servitù di uso esclusivo a favore del sub. 50;
- sub. 52, area scoperta, gravata da servitù di uso pubblico, piano Terra.

nonché i beni comuni censibili (posti auto interrati) gravati da uso pubblico (dal sub. 42 al sub. 49).

L'ufficio oggetto di valutazione, compreso nell'edificio condominiale sopradescritto, è situato in Piazza Giuseppe GABBIN n. 14 int. 8 e catastalmente identificato dal **m.n. 1138 sub. 38** (ALL.N. 3, foto da n. 2 a n. 3 e da n. 7 a n. 14), insiste nella parte a nord/ovest del piano secondo (con affaccio sulla strada statale Terraglio e su Piazza Gabbin) e si compone dei seguenti vani utili:

- al piano secondo (altezza utile mt 2,70) si trovano un unico locale ufficio, anti, w.c. e loggia.

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

Da quanto si è potuto accertare la struttura dell'edificio condominiale che include le unità d'interesse risulta costituita da:

- fondazioni del tipo a trave rovescia in cemento armato;
- al piano interrato muri, setti e pilastri in cemento armato;
- ai piani superiori muri perimetrale di tamponamento in laterizio e da setti e pilastri in c.a.;
- solaio al piano interrato è in lastre Predalles 5+24+5 cm e travi di c.a. in spessore, mentre agli altri piani sono in laterocemento tipo Bausta H= 24+4 cm e travi in c.a;
- la copertura con falde inclinate a padiglione, è in prevalenza costituita da orditura in legno, coibentata e con manto in coppi di laterizio.

Le pareti esterne hanno rivestimento ventilato che al piano terra è ultimato con lamiera ondulata in acciaio cor-ten decapato ed ai piani superiori da pietra Santafiora (2 cm spess.), coibentazione e muro verso l'interno in blocchi di laterizio.

Le linee di gronda sono a sezione trapezoidale e, unitamente ai tubi pluviali, realizzate in rame invecchiato.

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

Il portoncino d'ingresso pedonale comune è realizzato in telaio di alluminio elettrocolorato portante vetro, mentre il portone di accesso al locale interrato è in metallo.

Il pavimento dei corridoi comuni interni è in piastrelle di marmo, la scala è rivestita in lastre di marmo e l'area manovra nell'interrato è di cemento lisciato e colorato.

Le finiture dell'ufficio in esame, sono costituite da finestre e porte/finestre telaio di legno portante vetrocamera con apertura a battente e vasistas e nei fori

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

finestra sono presenti tende oscuranti poste all'esterno dell'infisso.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con struttura interna metallica e finitura esterna di legno.

I pavimenti interni sono costituiti da piastrelle di ceramica in diversi formati.

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile e successiva finitura a tempera.

Il servizio igienico comprende il water mentre nell'anti vi è il lavabo.

Le porte interne sono in legno tamburato.

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

- Impianto elettrico sottotraccia con apparecchio salvavita e contatore posto nello spazio comune dell'interrato;
- Impianto termico centralizzato (con contabilizzazione dei consumi di acqua sanitaria ed ore di riscaldamento delle singole unità) alimentato da caldaia condominiale (nel vano al piano terzo- ALL. N. 3 foto n. 23, 24) funzionante a gas metano e corpi scaldanti costituiti da pavimento radiante salvo nell'anti w.c. ove si trova, in aggiunta un radiatore in acciaio;
- Impianto idro-sanitario;
- Impianto fognario delle acque reflue è condominiale e viene smaltito nella rete pubblica;
- Impianto telefonico;
- Videocitofono;
- Predisposizione impianto di climatizzazione sottotraccia.

Nell'insieme lo stato di conservazione e finitura dell'unità è buono ed è qualificato dalla presenza di materiali pregiati nel rivestimento delle pareti

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

esterne (acciaio cor-ten e pietra naturale Santafiora) e da tecnica costruttiva migliorativa del confort interno (pareti esterne ventilate).

Complessivamente l'ufficio sviluppa una superficie di calpestio di 65,78 mq, superficie lorda mq 78, oltre a mq 7,47 della loggia, per una volumetria fuori terra vuoto per pieno di 231 mc.

Il garage, che dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo risulta essere di pertinenza dell'ufficio sopradescritto, è catastalmente identificato dal **m.n. 1138 sub. 20** (ALL.N. 3, foto da n. 15 a n. 16) – come più puntualmente descritto al precedente paragrafo A.2.1.1.

Detta unità immobiliare è posta nella parte a sud del piano interrato ed ha accesso carrabile dalla corsia di manovra comune e collegamento interno al corridoio e vano scala condominiale.

Le finiture del locale sono rappresentate da pavimento in cemento lisciato, mentre i pilastri in cemento ed i tratti di muratura in blocchi sono ultimati con pittura come il soffitto che è in lastre di cemento. Il portone d'ingresso è con struttura metallica colorate ed apertura basculante. Nel garage è presente un punto luce che dalle informazioni assunte risulta collegato con il contatore elettrico dell'ufficio sub. 38.

Il vano ha altezza netta di 2,40/2,26 mt e sviluppa una superficie calpestio pari a 14,99, superficie lorda di 17 mq ed una volumetria v/p di 39,61 mc.

Nell'insieme il grado di finitura dell'unità è normale, mentre lo stato di conservazione dell'unità è buono.

Complessivamente la superficie commerciale convenzionale dell'immobile oggetto di valutazione, abitazione con corte esclusiva, è stata determinata pari a mq 88,74. Il dettaglio di calcolo è il seguente:

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale convenzionale
- ufficio al piano secondo	mq 78	1	mq 78,00
- loggia al piano secondo	mq 7,47	0,30	mq 2,24
- garage sub 20 al piano interrato	mq 17	0,50	mq 8,50
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			**MQ 88,74**

Classe energetica dell'immobile

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

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

Descrizione zona urbanistica dell'immobile

Il vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale – P.A.T. e P.I.) assegna all'area in esame la destinazione Zto B1-014 e l'attività edilizia è regolata dall'art. 22 delle Norme Tecniche Operative, di cui si riporta il testo:

Articolo 22 - Zona B1

1. In dette zone è consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti nel pieno rispetto della volumetria attuale. Per i corpi di fabbrica esistenti e condonati ai sensi di legge è consentita la demolizione e ricostruzione di pari quantità di volume, anche se esso risulta essere superiore all'indice di zona.

2. Nelle zone in questione, quando non meglio specificato, l'intervento si attua mediante intervento edilizio diretto; è comunque consentita l'attuazione di interventi mediante piani attuativi

3. Negli ambiti del territorio urbano così classificati gli interventi previsti devono rispettare i seguenti parametri:

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

- Indice fondiario (If): quello riportato nel cartiglio della tavola di zonizzazione (Tav. 2 e Tav.3)
- Altezza (H) massima: m 12.50 (4 piani)
- Superficie coperta (Sc) massima: 60%
- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D

Al fine di migliorare situazioni urbanistiche pregresse potranno essere presentate soluzioni che tengano conto del solo indice fondiario. Tali soluzioni potranno essere presentate in bozza per un preventivo esame. In tali casi il rilascio del titolo abilitativo deve essere preceduto da deliberazione del Consiglio Comunale.

4. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:
- Funzione principale: Funzione residenziale: tutti gli usi
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: tutti gli usi Funzione produttiva: usi P1
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4 Funzioni ricettive: tutti gli usi Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

5. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:
- Funzione commerciale: usi COM2, COM3
- Funzione produttiva: usi P2
- Funzione agricola: tutti gli usi

6. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze, che possono essere realizzate esclusivamente in funzione del fabbricato residenziale principale e del lotto relativo.

7. In queste zone è consentito l'atterraggio dei crediti edilizi nei limiti di un incremento pari al 15% del volume calcolato con l'indice previsto per la zona, fermo restando il rispetto degli altri parametri di zona.

Inoltre il lotto è incluso nel vincolo paesaggistico del Terraglio del quale si riporta lo stralcio dell'art. 17 delle N.T.O :
e) vincoli paesaggistici Vincolo paesaggistico del Terraglio D.Lgs. 42/2004 Le prescrizioni fanno riferimento alla SS 13 Pontebbana detta "Il Terraglio", ed agli immobili ed aree contigue, sottoposte con D.M. Pubblica Istruzione 24.01.1967 al vincolo ex lege 1497/1939, nell'estensione specificamente riportata alle Tavole 4 - Vincoli intero territorio comunale scala 1:5.000;
Gli interventi sugli immobili devono rispettare le disposizioni e procedure

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

previste:
- dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- dalla L.R. 31 ottobre 1994, n. 63; - dal D.P.R. 9 luglio 2010, n. 139 "Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità";
- dagli eventuali Piani Paesaggistici previsti dagli artt. 135 e 143 del succitato D.Lgs. 42/2004.
Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico come sopra individuate non è consentito l'insediamento di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti. Negli impianti di distribuzione dei carburanti esistenti ricadenti in tale vincolo gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria. Gli interventi di demolizione relativi ad opere incongrue, ad elementi di degrado o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana determineranno un credito edilizio ex art. 36 della L.R. 11/2004. Gli interventi rientranti all'interno di tali aree dovranno mantenere il profilo del terreno esistente e dovranno essere rivolti alla conservazione degli elementi e dei segni visibili della struttura storica. Nelle aree lungo il Terraglio di cui sopra, la segnaletica pubblicitaria e dei segnali d'indicazione (artt. 23 e 39 del Codice della Strada) dovranno essere autorizzati e concordati con la Soprintendenza competente, con l'individuazione della tipologia e posizione compatibili con i valori architettonici degli immobili e delle aree sottoposti a tutela ai sensi del presente articolo.

Si segnala inoltre che il comune è classificato zona sismica di terza categoria.

Inoltre, in data 9/4/2019 è stato adottato il secondo piano degli interventi che non prevede sostanziali variazioni rispetto alla classificazione vigente dell'area d'interesse, rimane zto B1-014, e del quale si riporta lo stralcio dell'art. 22 delle NTO :

Articolo 22 - Zona B1
1. In dette zone è consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti nel pieno rispetto della volumetria attuale.Per i corpi di fabbrica esistenti e condonati ai sensi di legge è consentita la demolizione e ricostruzione di pari quantità di volume, anche se esso risulta essere superiore all'indice di zona.
2. Nelle zone in questione, quando non meglio specificato, l'intervento si attua mediante intervento edilizio diretto; è comunque consentita l'attuazione di interventi mediante piani attuativi
3. Negli ambiti del territorio urbano così classificati gli interventi previsti devono rispettare i seguenti parametri:
- Indice fondiario (If): quello riportato nel cartiglio della tavola di zonizzazione (Tav. 1 e Tav.2) – nel caso in esame 4,58
- Altezza (H) massima: m 12.50 (4 piani) - Superficie coperta (Sc) massima: 60%
- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D Al fine di migliorare situazioni urbanistiche pregresse potranno essere presentate soluzioni che tengano conto del solo indice fondiario. Tali soluzioni potranno essere presentate in bozza per un preventivo esame. In tali casi il rilascio del titolo abilitativo deve essere preceduto da deliberazione del Consiglio Comunale.
4. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:
- Funzione principale: Funzione residenziale: uso R
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: usi DIR1, DIR2 Funzione produttiva: usi P1P, P1URB
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4 Funzione ricettiva: uso H Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.
5. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:
- Funzione commerciale: usi COM2-1, COM2-2, COM3
- Funzione direzionale: uso DIR3
- Funzione produttiva: uso P2
- Funzione agricola: usi A1, A2 6. In queste zone è consentito l'atterraggio dei crediti edilizi nei limiti di un incremento pari al 15% del volume calcolato con l'indice previsto per la zona, fermo restando il rispetto degli altri parametri di zona.

Pratiche edilizie dell'immobile

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato ho svolto una ricerca d'archivio presso l'ufficio tecnico comunale nel corso della quale ho reperito la seguente documentazione:

- Permesso di Costruire n. 572 del 24/10/2006 intestato a [redacted] relativa ai lavori di demolizione edificio esistente e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale, commerciale e direzionale, nonché realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.I.R.U.E.A., dell'A.I.U. n. 3.12 "area ex sede Artiglieri", su terreno censito al foglio n. 14 mapp.n. 142 e 172, (ALL.N. 15);
- Permesso di Costruire n. 662 del 10/08/2007, intestato alla ditta esecutata, per variante al permesso di costruire n. 572 del 24/10/2006 relativo alla demolizione edificio esistente e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale, commerciale e direzionale – intervento

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

anche ai sensi della L.R. 30-07-1996 n. 21 - P.I.R.U.E.A. dell'A.I.U. n. 3.12 "area ex sede Artiglieri", su terreno censito al foglio n. 14 mapp.n. 1121, (ALL.N. 16);

- Permesso di Costruire n. 721 del 17/03/2008 intestato alla ditta esecutata, per variante al permesso di costruire n. 572 del 24/10/2006 ed al permesso di costruire n. 662 del 10/08/2007, relativi alla demolizione edificio esistente e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale, commerciale e direzionale - P.I.R.U.E.A. dell'A.I.U. n. 3.12 "area ex sede Artiglieri", su terreno censito al foglio n. 14 mapp.n. 1121, (ALL.N. 17);
- Permesso di Costruire n. 766 del 13/10/2008 con stralcio elaborati grafici, intestato alla ditta esecutata, per variante ai permessi di costruire n. 572 del 24/10/2006, n. 662 del 10/08/2007 e n. 721 del 17/03/2008 relativi alla demolizione edificio esistente e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale, commerciale e direzionale - P.I.R.U.E.A. dell'A.I.U. n. 312 "area ex sede Artiglieri", su terreno censito al foglio n. 14 mapp.n. 1121, (ALL.N. 18);
- D.I.A. del 21/11/2008 prot.n. 25605, intestata alla ditta esecutata per varianti interne ai precedenti permessi di costruire, (ALL.N. 19);
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE, n. 572 rilasciato il 17/12/2008, (ALL.N. 20).

Dal confronto tra la documentazione succitata e l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo (all. n. 2 – planimetria), ho riscontrato lievi difformità urbanistiche:

- Modifiche interne all'unità ufficio per riduzione della larghezza del servizio igienico (misurata 1,49 m; di progetto 1,56 m), mentre nel garage interrato l'altezza interna è variabile da 2,40 m fino a 2,26 m a

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

ridosso del muro di contenimento, in luogo di 2,40 m uniformi indicati nel progetto autorizzato.

Dopo avere esaminato la vigente normativa urbanistica e aver scambiato alcuni pareri con i funzionari dell'ufficio tecnico comunale, ritengo che le difformità sopradescritte siano suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. art. 36 del DPR 380/01 con versamento di sanzione amministrativa attualmente applicata nella **misura di € 1.032,00 e diritti di segreteria attualmente pari ad € 100,00.**

Detti importi vanno incrementati dell'onere delle spese tecniche pari a circa € 2.000,00.

Circa la conformità dello stato di fatto con quanto riportato nelle planimetrie catastali del 26/09/2008, (legge n. 122/2010), si rileva che le lievi modifiche edilizie evidenziate nel punto che precede non sono tali da influire sulla rendita catastale, di conseguenza non sussiste la necessità di aggiornare quelle già in atti.

Si fa presente che esiste un errore grafico nella indicazione dei numeri dei subalterni riportati nell'elaborato planimetrico (ALL. 2 – ALL. 5) relativo all'intero complesso condominiale, dove appare il sub. 28 benché sia stato soppresso e sostituito dal sub. 53 e non vi sono i sub. 31 e 32 al piano primo ma il sub. 53. Tuttavia si tratta di una imprecisione che non riguarda direttamente le unità oggetto di valutazione, pertanto non sussiste la necessità e neanche gli oneri di rettifica.

2.3 LOTTO A - STIME E VALUTAZIONI

A.2.3.1 criteri generali di valutazione

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopradescritto, è quello comparativo, che si esplica nel

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

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, che ha permesso di definire i valori unitari pari ad €/mq 1.250,00 per superficie commerciale di fabbricati con caratteristiche similari a quello oggetto della presente valutazione.

A.2.3.2 stima del lotto

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

descrizione	Superficie Commerciale	valori unitari €/mq	valore di mercato
- ufficio con garage	Mq 88,74	1.250,00	€ 110.925,00
TOTALE			**€ 110.925,00**

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

- **per vendita all'asta, senza garanzia in ordine ai vizi, del 20%: € 22.185,00;**
- **per regolarizzazione urbanistica: € 3.132,00;**
- **per oneri condominiali dell'ultimo biennio: € 1.700,00.**

Conclusivamente per effetto delle suddette riduzioni il valore di vendita forzata del LOTTO A, arrotondato, è pari ad € 84.000,00 (diconsi Euro ottantaquattromila/00).

3. LOTTO B - RICERCHE IMMOBILIARI

B.3.1.1 ricerca catastale

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

Treviso - Territorio, Servizi Catastali - i beni immobili risultano identificati come di seguito specificato:

Catasto Fabbricati

Comune di PREGANZIOL/TV

Sez.	fg.	mapp.	sub.	Via	piano	cat.	cl.	cons.	Sup.	rendita
B	10	1138	37	PIAZZA GIUSEPPE GABBIN	2	A/10	2	3,5v.	81 m²	€ 1.048,41
B	10	1138	18	PIAZZA GIUSEPPE GABBIN	S1	C/6	4	14m²	16m²	€ 25,31
B	10	1138	7	PIAZZA GIUSEPPE GABBIN	S1	C/6	4	14m²	16m²	€ 25,31

L'immobile ha inoltre diritto sulla quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del condominio di cui fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e in particolare:

beni comuni non censibili

- sub. 1, piazzetta gravata da servitù ad uso pubblico, piano Terra;
- sub. 2, spazio contatori gas e portico pedonale gravato da servitù ad uso pubblico, piano Terra;
- sub. 3, vani scala, ascensore, atri e corridoi, piano S1-T-1-2-3;
- sub. 6, rampa e corsia di manovra, piano S1-T
- sub. 29, centrale impianti, piano 3;
- sub. 41, area di passaggio e manovra, gravata da servitù di uso pubblico, piano S1;

beni comuni censibili

- sub. 42, posto auto coperto, gravato da servitù di uso pubblico, piano S1;
- sub. 43, posto auto coperto, gravato da servitù di uso pubblico, piano

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

S1;

- sub. 44, posto auto coperto, gravato da servitù di uso pubblico, piano S1;
- sub. 45, posto auto coperto, gravato da servitù di uso pubblico, piano S1;
- sub. 46, posto auto coperto, gravato da servitù di uso pubblico, piano S1;
- sub. 47, posto auto coperto, gravato da servitù di uso pubblico, piano S1;
- sub. 48, posto auto coperto, gravato da servitù di uso pubblico, piano S1;
- sub. 49, posto auto coperto, gravato da servitù di uso pubblico, piano S1;

beni comuni non censibili

- sub. 51, area scoperta – lastrico solare, piano Terra, (gravata da servitù di uso esclusivo a favore del sub. 50);
- sub. 52, area scoperta, gravata da servitù di uso pubblico, piano Terra.

Per completezza di informazione si riferisce che i suddetti beni insistono in porzione dell'area così distinta al Catasto Terreni:

fg.	**m.n.**	**Superficie - Ha**	**Qualità**	**R.D. €**	**R.A. €**
14	1138	0.10.19.-	Ente Urbano	-----	-----

Detta situazione catastale deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

- tipo mappale del 09/06/2008 protocollo n. TV0178082 in atti dal 09/06/2008, con il quale viene soppresso il mappale n. 1121 ed inserito

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

in mappa il contorno del nuovo fabbricato;

- variazione del 26/09/2008 protocollo n. TV0288154 in atti dal 26/09/2008, con la quale vengono introdotte al Catasto Fabbricati le planimetrie delle unità in esame.

Dal confronto con i sintetici dati riportati nell'atto di pignoramento emerge una sostanziale corrispondenza, salvo la precisazione che nell'atto sono indicati solo i dati essenziali non le rendite catastali e neanche i beni comuni.

B.3.1.2 ricerche presso il servizio di pubblicità immobiliare

Atteso che il creditore ha allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, a cura del notaio dott. Sergio ROVERA di Gavirate/VA, l'attività dello scrivente si è limitata a reperire copia dell'ultimo atto pubblico d'acquisto e ad esaminare, presso il Servizio di Pubb. Imm.re dell'Agenzia delle Entrate di Treviso (ex Conservatoria dei RR.II.), i titoli menzionati nella ricerca notarile, nonché precedenti provenienze, al fine di acquisire informazioni utili alla descrizione del compendio.

Dalle risultanze emerge che l'assetto della proprietà dei beni immobili sopradescritti è il seguente:

- **intestato all'esecutato per il diritto di piena proprietà dell'intero.**

Detta intestazione deriva dai seguenti atti pubblici:

- **COMPRAVENDITA,** a rogito del notaio dr Umberto COSMO di Treviso rep.n. 4.143 in data 31/10/1984 (ALL.N. 11), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 22/11/1984 ai nn. 26720/22103 con il quale i sigg. [redacted] vendono [redacted] che acquista il fondo sul quale poi sono stati realizzati gli immobili de quo oltre ad altri, in diversa consistenza, allora identificato dal m.n. 142 di

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

mq 1019;

- **COMPRAVENDITA,** a rogito del notaio dr Arrigo MANAVELLO di Treviso rep.n. 140297 in data 27/11/2006 (ALL.N. 12), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 15/12/2006 ai nn. 61716/35666 con il quale la [redacted] vende alla società esecutata la quota di 714,33/1000, dell'area edificabile allora identificata dal mn 1121 di mq 1019, che comprende anche gli immobili de quo ed altri, e si obbligavano alla costruzione di un nuovo edificio come da progetto approvato;
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COSTITUZIONE DI DIRITTO D'USO,** a rogito del notaio dr Arrigo MANAVELLO di Treviso rep.n. 143643 in data 31/10/2008 (ALL.N. 13), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 18/11/2008 ai nn. 44516/27810 con il quale le [redacted] e quella esecutata, comproprietarie del compendio sul quale sorgono gli immobili de quo, ad ultimazione dei lavori concordati con l'atto che precede, provvedono ad identificare i beni immobili in proprietà esclusiva delle parti, tra i quali anche gli immobili de quo.

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

- **<u>iscrizione</u>, IPOTECA VOLONTARIA,** iscritta il 30/03/2009 ai n.ri 11407/2356, nel contratto di mutuo fondiario in data 27/03/2009 rep. n 144199/39937 Notaio dr Arrigo MANAVELLO di Treviso, in favore della società [redacted] con sede legale in

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

[redacted], c[redacted], gravate sull'intera quota di proprietà dei beni immobili particella 1138 sub. 18 e sub. 37 ed altri beni, contro l'esecutato, per l'importo capitale [redacted], spese € [redacted] e totale di [redacted];

- **<u>iscrizione</u>, IPOTECA GIUDIZIALE,** iscritta il 28/06/2013 ai n.ri 20369/2721, decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso/TV in data 01/12/2012 rep. n 3175, in favore della società **BANCA ANTONVENETA S.P.A.,** con sede a Padova/PD c.f. 04300140284, gravate sull'intera quota di proprietà del bene immobile de quo ed altri beni, contro l'esecutato, per l'importo capitale [redacted], spese di € [redacted] e total[redacted];
- **<u>iscrizione</u>, IPOTECA GIUDIZIALE,** iscritta l'8/1/2014 ai n.ri 474/44, decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso/TV in data 06/12/2013 rep. n 4371 (ALL.N. 14), in favore della società [redacted] con sede a [redacted] gravate sull'intera quota di proprietà del bene immobile de quo ed altri beni, contro l'esecutato, per l'importo capitale e totale di [redacted];
- **<u>trascrizione</u>, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI,** emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, rep. n. 1636 del 27/02/2017, trascritto a Treviso in data 03/04/2017 ai n.ri 10931/7700, a favore della società **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,** con sede a Siena/SI, c.f. 00884060526, contro l'esecutato e gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile descritto al paragrafo B.3.1.1. e altri beni.

Dal confronto dei dati sopradescritti e quanto indicato nel certificato notarile depositato nella procedura esecutiva, emerge che in quest'ultimo non è menzionata tra le formalità pregiudizievoli l'iscrizione del pignoramento dell'8/1/2014 ai n.ri 474/44, di conseguenza si allega copia

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

della nota di iscrizione (ALL.N. 14).

Inoltre si segnala l'esistenza delle seguenti servitù:

- **istituita con la COMPRAVENDITA E COSTITUZIONE DI SERVITU'** a rogito del segretario generale del Comune di Preganziol [redacted] rep.n. 735 in data 26/11/2008, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 24/12/2008 ai nn. 49784/31325, la servitù di uso pubblico, già descritta all'art. 8) della convenzione di cui all'atto del Notaio F. GHILARDI di Spresiano rep. 51044 DEL 24/1/2006 trascritta a Treviso l'11/2/2006 ai nn. 6646/3969, a carico degli immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Preganziol, sez. B foglio 10 mn 1138 sub. 1, sub.2, sub. 41, sub. 42, sub. 43, sub. 44, sub. 45, sub. 46, sub. 47, sub. 48, sub. 49, sub. 52;
- **COSTITUZIONE DI DIRITTO D'USO** a rogito del notaio dr Arrigo MANAVELLO di Treviso rep.n. 143643 in data 31/10/2008 (ALL.N. 13), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 18/11/2008 ai nn. 44517/27811 con il quale [redacted] e quella esecutata gravano l'area urbana-lastrico solare mn 1138 sub. 51 del diritto d'uso perpetuo a favore del negozio censito al mn 1138 sub. 50.

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 denominato "CONDOMINIO ALARTIGLIO" e per quanto stabilito dal relativo regolamento risultano i seguenti millesimi di proprietà generale sulle parti comuni (ALL.N. 13):

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

- sub. 37, UFFICIO =	46,18;
- sub. 18, GARAGE =	2,79;
- sub. 7, GARAGE =	2,79;
TOTALE =	**51,76**

Ho richiesto all'Amministratore condominiale di conoscere l'importo delle spese non pagate negli ultimi due anni e quello di eventuali spese straordinarie di manutenzione.

Ho ricevuto il bilancio consuntivo del 2017-2018 e quello preventivo del 2018-2019 dai quali risulta che l'unità immobiliare pignorata ha i seguenti debiti nei confronti del condominio:

- per il bilancio consuntivo gestione 30/06/2017 – 30/06/2018 di € 929,11 che sommato al saldo delle precedenti gestioni è pari a complessivi € 3.055,37 (ALL.N. 21);
- per il bilancio preventivo gestione 30/06/2018-30/06/2019 di € 1.024,05 che sommato al saldo delle precedenti gestioni è pari a complessivi € 4.079,42 (ALL.N. 21).

Considerato che non state deliberate somme per spese straordinarie, che il costo medio annuo ordinario delle spese condominiali è pari a circa € 980, che le spese opponibili all'acquirente sono quelle degli ultimi due anni - periodo nel quale l'esecutato non ha versato alcuna somma - posso indicare, quale valutazione di previsione, che al momento del decreto di trasferimento l'ammontare delle spese insolute opponibili potrà essere di circa € 1.960,00.

3.2 LOTTO B - DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

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

Circa la disponibilità dell'immobile si segnala che è occupato dalla società esecutata.

B.3.2.1 Caratteristiche del territorio

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

L'immobile oggetto di perizia è inserito in un fabbricato condominiale situato centro del capoluogo di Preganziol in Piazza Giuseppe GABBIN, circa 50 m più a sud rispetto la sede Municipale e nello stesso complesso immobiliare vi sono alcuni uffici comunali (Anagrafe).

Il contesto dell'intorno è contraddistinto da un'edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale/commerciale/direzionale, con impianto originario risalente ai primi anni del 1900, che si sviluppa lungo la strada pubblica Via Terraglio che ne delimita il fronte ad ovest del lotto d'interesse.

Nelle vicinanze si trovano negozi di piccole/medie dimensioni, edifici d'interesse pubblico quali Scuole, Municipio, spazi a parcheggio, attrezzature di interesse collettivo, aree a verde, gioco e sport, nonché spazi d'interesse religioso (Chiesa).

L'accesso carraio è posto nell'angolo sud/est del lotto ove si trova il percorso collegato alla rampa che consente di raggiungere i garage interrati, mentre l'accesso pedonale è consentito dai camminamenti che si raccordano alle aree pubbliche presenti nel perimetro quali: Piazza G. Gabbin a nord; Via Terraglio ad ovest; Via Gramsci a sud. Lungo un tratto dell'angolo a nord/est e tutto il fianco est del lotto condominiale dove insiste l'unità in esame esiste una recinzione di separazione con aree scoperte di private appartenenti ad altra proprietà.

B.3.2.2 Confini

Gli immobili oggetto di stima insisto nel complesso edilizio censito al Catasto Fabbricati alla Sezione B Foglio 10 del Comune di PREGANZIOL, aventi, nel medesimo catasto, i seguenti confini:

- m.n. 1138 sub. 37, partendo da nord in senso orario con sub. 38, atrio comune sub.3, ad est con atrio comune sub.3, a sud con sub. 54 e muro perimetrale, ad ovest con muro perimetrale;
- m.n. 1138 sub. 18, partendo da nord in senso orario con corsia di manovra

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

comune sub. 6, ad est con sub.19, a sud con muro di contenimento, ad ovest con sub. 17;

- m.n. 1138 sub. 7, partendo da nord in senso orario con muro di contenimento, ad est con sub. 46, a sud con corsia di manovra comune sub. 6, ad ovest con sub.8.

B.3.2.3. Caratteristiche dell'edificato

L'unità d'interesse è un ufficio al piano secondo con due garage al piano interrato, inserito in una palazzina condominiale avente quattro piani fuori terra ed uno interrato e composta da due negozi al piano Terra; da tre appartamenti ai piani Secondo e Terzo, n. 9 uffici disposti ai Piani Terra, Primo e Secondo, n. 18 Garage al Piano Interrato, nonché n. 8 posti auto ad uso pubblico.

La costruzione dell'edificio risale al 2008 e tra le parti comuni, oltre all'area coperta e scoperta ed ai manufatti che occorrono all'uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., vi sono:

beni comuni non censibili

- sub. 1, piazzetta gravata da servitù ad uso pubblico, piano Terra;
- sub. 2, spazio contatori gas e portico pedonale gravato da servitù ad uso pubblico, piano Terra;
- sub. 3, vani scala, ascensore, atri e corridoi, piano S1-T-1-2-3;
- sub. 6, rampa e corsia di manovra, piano S1-T
- sub. 29, centrale impianti, piano 3;
- sub. 41, area di passaggio e manovra, gravata da servitù di uso pubblico,

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

piano S1;

- sub. 51, area scoperta – lastrico solare, piano Terra, gravata da servitù di uso esclusivo a favore del sub. 50;
- sub. 52, area scoperta, gravata da servitù di uso pubblico, piano Terra.

nonché i beni comuni censibili (posti auto interrati) gravati da uso pubblico (dal sub. 42 al sub. 49).

L'ufficio oggetto di valutazione, compreso nell'edificio condominiale sopradescritto, è situato in Piazza Giuseppe GABBIN n. 14 int. 7 e catastalmente identificato dal **m.n. 1138 sub. 37** (ALL.N. 7, foto da n. 1 a n. 4 e da n. 7 a n. 14), insiste nella parte a sud/ovest del piano secondo (con affaccio sulla strada statale Terraglio e su Via Gramsci) e si compone dei seguenti vani utili:

- al piano secondo (altezza utile mt 2,70) si trovano un unico vano ufficio, anti, w.c. e loggia.

Da quanto si è potuto accertare la struttura dell'edificio condominiale che include le unità d'interesse risulta costituita da:

- fondazioni del tipo a trave rovescia in cemento armato;
- al piano interrato muri, setti e pilastri in cemento armato;
- ai piani superiori muri perimetrale di tamponamento in laterizio e da setti e pilastri in c.a.;
- solaio al piano interrato è in lastre Predalles 5+24+5 cm e travi di c.a. in spessore, mentre agli altri piani sono in laterocemento tipo Bausta H= 24+4 cm e travi in c.a;
- la copertura con falde inclinate a padiglione, è in prevalenza costituita da orditura in legno, coibentata e con manto in coppi di laterizio.

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

Le pareti esterne hanno rivestimento ventilato che al piano terra è composto da lamiera ondulata in acciaio cor-ten decapato ed ai piani superiori da pietra Santafiora (2 cm spess.), coibentazione e muro verso l'interno in blocchi di laterizio.

Le linee di gronda sono a sezione trapezoidale e, unitamente ai tubi pluviali, realizzate in rame invecchiato.

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

Il portoncino d'ingresso pedonale comune è realizzato in telaio di alluminio elettrocolorato portante vetro, mentre il portone di accesso al locale interrato è in metallo.

Il pavimento dei corridoi comuni interni è in piastrelle di marmo, la scala è rivestita in lastre di marmo e l'area manovra nell'interrato è di cemento lisciato e colorato.

Le finiture dell'ufficio in esame, sono costituite da finestre e porte/finestre telaio di legno portante vetrocamera con apertura a battente e vasistas e nei fori finestra sono presenti tende oscuranti posizionate all'esterno dell'infisso.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con struttura interna metallica e finitura esterna di legno.

I pavimenti interni sono costituiti da piastrelle di ceramica in diversi formati.

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile e successiva finitura a tempera.

Il servizio igienico comprende il water mentre nell'anti vi è il lavabo.

Le porte interne sono in legno tamburato.

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

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

- Impianto elettrico sottotraccia con apparecchio salvavita e contatore posto nello spazio comune dell'interrato;
- Impianto termico centralizzato (con contabilizzazione dei consumi di acqua sanitaria ed ore di riscaldamento delle singole unità) alimentato da caldaia condominiale (posta nel vano al piano terzo- ALL. N. 7 foto n. 27, 28) funzionante a gas metano e corpi scaldanti costituiti da pavimento radiante salvo nell'anti w.c. ove si trova in aggiunta un radiatore in acciaio;
- Impianto idro-sanitario;
- Impianto fognario delle acque reflue è condominiale e viene smaltito nella rete pubblica;
- Impianto telefonico;
- Videocitofono;
- Predisposizione impianto di climatizzazione sottotraccia.

Nell'insieme lo stato di conservazione e finitura dell'unità è buono ed è qualificato dalla presenza di materiali pregiati nel rivestimento delle pareti esterne (acciaio cor-ten e pietra naturale Santafiora) e da tecnica costruttiva migliorativa del confort interno (pareti esterne ventilate).

Complessivamente l'ufficio sviluppa una superficie di calpestio di 66,23 mq, superficie lorda mq 80, oltre a mq 6 della loggia, per una volumetria fuori terra vuoto per pieno di 232 mc.

Il garage, che dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo risulta essere di pertinenza dell'ufficio sopradescritto, è catastalmente identificato dal **m.n. 1138 sub. 18** (ALL.N. 7, foto da n.15 a n. 17) – come più puntualmente descritto al precedente paragrafo.

Detta unità immobiliare è posta al piano interrato ed ha accesso carrabile dalla

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

corsia di manovra comune e collegamento interno al corridoio e vano scala condominiale.

Le finiture del locale sono rappresentate da pavimento in cemento lisciato, mentre i pilastri del il muro di contenimento in cemento ed i tratti di muratura in blocchi sono ultimati con pittura come il soffitto che è in lastre di cemento. Il portone d'ingresso è con struttura metallica colorata ed apertura a basculante.

Il vano ha altezza netta di 2,40/2,28 mt e sviluppa una superficie calpestio pari a 14,32, superficie lorda di 16 mq ed una volumetria v/p di 37,44 mc.

Altro garage, che dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo risulta essere di pertinenza dell'ufficio sopradescritto, è catastalmente identificato dal **m.n. 1138 sub. 7** (ALL.N. 7, foto da n. 18 a n. 20) – ed è collocato nell'angolo a nord/ovest del piano interrato.

Detta unità immobiliare è posta al piano interrato ed ha accesso carrabile dalla corsia di manovra comune e collegamento interno al corridoio e vano scala condominiale.

Le finiture del locale sono rappresentate da pavimento in cemento lisciato, mentre i pilastri in cemento ed i tratti di muratura in blocchi sono ultimati con pittura come il soffitto che è in lastre di cemento. Il portone d'ingresso è con struttura metallica colorate ed apertura basculante.

Il vano ha altezza netta di 2,40 mt e sviluppa una superficie calpestio pari a 13,97, superficie lorda di 16 mq ed una volumetria v/p di 37,44 mc.

In ambedue i garage sopradescritti è presente un punto luce che da informazioni assunte risulta collegato con il contatore elettrico dell'ufficio sub. 37.

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

Nell'insieme il grado di finitura di entrambi i garage è normale, mentre lo stato di conservazione dell'unità è buono.

Complessivamente la superficie commerciale convenzionale dell'immobile oggetto di valutazione, abitazione con corte esclusiva, è stata determinata pari a mq 97,80. Il dettaglio di calcolo è il seguente:

descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale convenzionale	
- ufficio al piano secondo	mq 80	1	mq	80,00
- loggia al piano secondo	mq 6	0,30	mq	1,80
- garage al piano interrato sub. 7; sub. 18;	 mq 16 mq 16	 0,50 0,50	 mq mq	 8,00 8,00
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			**MQ**	**97,80**

Classe energetica dell'immobile

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

B.3.2.4. 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. e P.I.) assegna all'area in esame la destinazione Zto B1-014 e l'attività edilizia è regolata dall'art. 22 delle Norme Tecniche Operative, di cui si riporta il testo:

Articolo 22 - Zona B1

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

1. In dette zone è consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti nel pieno rispetto della volumetria attuale. Per i corpi di fabbrica esistenti e condonati ai sensi di legge è consentita la demolizione e ricostruzione di pari quantità di volume, anche se esso risulta essere superiore all'indice di zona.

2. Nelle zone in questione, quando non meglio specificato, l'intervento si attua mediante intervento edilizio diretto; è comunque consentita l'attuazione di interventi mediante piani attuativi

3. Negli ambiti del territorio urbano così classificati gli interventi previsti devono rispettare i seguenti parametri:
- Indice fondiario (If): quello riportato nel cartiglio della tavola di zonizzazione (Tav. 2 e Tav.3)
- Altezza (H) massima: m 12.50 (4 piani)
- Superficie coperta (Sc) massima: 60%
- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D

Al fine di migliorare situazioni urbanistiche pregresse potranno essere presentate soluzioni che tengano conto del solo indice fondiario. Tali soluzioni potranno essere presentate in bozza per un preventivo esame. In tali casi il rilascio del titolo abilitativo deve essere preceduto da deliberazione del Consiglio Comunale.

4. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:
- Funzione principale: Funzione residenziale: tutti gli usi
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: tutti gli usi Funzione produttiva: usi P1
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4 Funzioni ricettive: tutti gli usi Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

5. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:
- Funzione commerciale: usi COM2, COM3
- Funzione produttiva: usi P2
- Funzione agricola: tutti gli usi

6. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze, che possono essere realizzate esclusivamente in funzione del fabbricato residenziale principale e del lotto relativo.

7. In queste zone è consentito l'atterraggio dei crediti edilizi nei limiti di un incremento pari al 15% del volume calcolato con l'indice previsto per la zona,

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

fermo restando il rispetto degli altri parametri di zona.

Inoltre il lotto è incluso nel vincolo paesaggistico del Terraglio del quale si riporta lo stralcio dell'art. 17 delle N.T.O :

e) vincoli paesaggistici Vincolo paesaggistico del Terraglio D.Lgs. 42/2004 Le prescrizioni fanno riferimento alla SS 13 Pontebbana detta "Il Terraglio", ed agli immobili ed aree contigue, sottoposte con D.M. Pubblica Istruzione 24.01.1967 al vincolo ex lege 1497/1939, nell'estensione specificamente riportata alle Tavole 4 - Vincoli intero territorio comunale scala 1:5.000;
Gli interventi sugli immobili devono rispettare le disposizioni e procedure previste:
- dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- dalla L.R. 31 ottobre 1994, n. 63; - dal D.P.R. 9 luglio 2010, n. 139 "Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità";
- dagli eventuali Piani Paesaggistici previsti dagli artt. 135 e 143 del succitato D.Lgs. 42/2004.
Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico come sopra individuate non è consentito l'insediamento di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti. Negli impianti di distribuzione dei carburanti esistenti ricadenti in tale vincolo gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria. Gli interventi di demolizione relativi ad opere incongrue, ad elementi di degrado o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana determineranno un credito edilizio ex art. 36 della L.R. 11/2004. Gli interventi rientranti all'interno di tali aree dovranno mantenere il profilo del terreno esistente e dovranno essere rivolti alla conservazione degli elementi e dei segni visibili della struttura storica. Nelle aree lungo il Terraglio di cui sopra, la segnaletica pubblicitaria e dei segnali d'indicazione (artt. 23 e 39 del Codice della Strada) dovranno essere autorizzati e concordati con la Soprintendenza competente, con l'individuazione della tipologia e posizione compatibili con i valori architettonici degli immobili e delle aree sottoposti a tutela ai sensi del presente articolo.

Si segnala inoltre che il comune è classificato zona sismica di terza categoria.

Inoltre, in data 9/4/2019 è stato adottato il secondo piano degli interventi che non prevede sostanziali variazioni rispetto alla classificazione vigente dell'area d'interesse, rimane zto B1-014, del quale si riporta lo stralcio dell'art. 22 delle NTO :

Articolo 22 - Zona B1
1. In dette zone è consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti nel pieno rispetto della volumetria attuale. Per i corpi di fabbrica esistenti e condonati ai sensi di legge è consentita la demolizione e ricostruzione di pari quantità di volume, anche se esso risulta essere superiore all'indice di zona.
2. Nelle zone in questione, quando non meglio specificato, l'intervento si attua

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

mediante intervento edilizio diretto; è comunque consentita l'attuazione di interventi mediante piani attuativi
3. Negli ambiti del territorio urbano così classificati gli interventi previsti devono rispettare i seguenti parametri:
- Indice fondiario (If): quello riportato nel cartiglio della tavola di zonizzazione (Tav. 1 e Tav.2) – nel caso in esame 4,58
- Altezza (H) massima: m 12.50 (4 piani) - Superficie coperta (Sc) massima: 60%
- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D Al fine di migliorare situazioni urbanistiche pregresse potranno essere presentate soluzioni che tengano conto del solo indice fondiario. Tali soluzioni potranno essere presentate in bozza per un preventivo esame. In tali casi il rilascio del titolo abilitativo deve essere preceduto da deliberazione del Consiglio Comunale.
4. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:
- Funzione principale: Funzione residenziale: uso R
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: usi DIR1, DIR2 Funzione produttiva: usi P1P, P1URB
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4 Funzione ricettiva: uso H Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.
5. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:
- Funzione commerciale: usi COM2-1, COM2-2, COM3
- Funzione direzionale: uso DIR3
- Funzione produttiva: uso P2
- Funzione agricola: usi A1, A2 6. In queste zone è consentito l'atterraggio dei crediti edilizi nei limiti di un incremento pari al 15% del volume calcolato con l'indice previsto per la zona, fermo restando il rispetto degli altri parametri di zona.

Pratiche edilizie dell'immobile

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato ho svolto una ricerca d'archivio presso l'ufficio tecnico comunale nel corso della quale ho reperito la seguente documentazione:

- Permesso di Costruire n. 572 del 24/10/2006 intestato a [redacted], relativa ai lavori di demolizione edificio esistente e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale, commerciale e direzionale, nonché realizzazione

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

delle opere di urbanizzazione del P.I.R.U.E.A., dell'A.I.U. n. 3.12 "area ex sede Artiglieri", su terreno censito al foglio n. 14 mapp.n. 142 e 172, (ALL.N. 15);

- Permesso di Costruire n. 662 del 10/08/2007, intestato alla ditta esecutata, per variante al permesso di costruire n. 572 del 24/10/2006 relativo alla demolizione edificio esistente e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale, commerciale e direzionale – intervento anche ai sensi della L.R. 30-07-1996 n. 21 - P.I.R.U.E.A. dell'A.I.U. n. 3.12 "area ex sede Artiglieri", su terreno censito al foglio n. 14 mapp.n. 1121, (ALL.N. 16);
- Permesso di Costruire n. 721 del 17/03/2008 intestato alla ditta esecutata, per variante al permesso di costruire n. 572 del 24/10/2006 ed al permesso di costruire n. 662 del 10/08/2007, relativi alla demolizione edificio esistente e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale, commerciale e direzionale - P.I.R.U.E.A. dell'A.I.U. n. 3.12 "area ex sede Artiglieri", su terreno censito al foglio n. 14 mapp.n. 1121, (ALL.N. 17);
- Permesso di Costruire n. 766 del 13/10/2008 con stralcio elaborati grafici, intestato alla ditta esecutata, per variante ai permessi di costruire n. 572 del 24/10/2006, n. 662 del 10/08/2007 e n. 721 del 17/03/2008 relativi alla demolizione edificio esistente e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale, commerciale e direzionale - P.I.R.U.E.A. dell'A.I.U. n. 3.12 "area ex sede Artiglieri", su terreno censito al foglio n. 14 mapp.n. 1121, (ALL.N. 18);
- D.I.A. del 21/11/2008 prot.n. 25605, intestata alla ditta esecutata per varianti interne ai precedenti permessi di costruire, (ALL.N. 19);
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE, n. 572 rilasciato il 17/12/2008, (ALL.N. 20).

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

Dal confronto tra la documentazione succitata e l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo (all. n. 6 – planimetria), ho riscontrato lievi difformità urbanistiche:

- Modifiche interne all'unità ufficio per riduzione della larghezza del servizio igienico (misurata 1,47 m; di progetto 1,80 m), mentre nel garage interrato, sub. 18, l'altezza interna è variabile da 2,40 m fino a 2,28 m a ridosso del muro di contenimento, in luogo di 2,40 m costanti indicati nel progetto autorizzato.

Dopo avere esaminato la vigente normativa urbanistica e aver scambiato alcuni pareri con i funzionari dell'ufficio tecnico comunale, ritengo che le difformità sopradescritte siano suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. art. 36 del DPR 380/01 con versamento di sanzione amministrativa attualmente applicata nella **misura di € 1.032,00 e diritti di segreteria attualmente pari ad € 100,00.**

Detti importi vanno incrementati dell'onere delle spese tecniche pari a circa € 2.000,00.

Circa la conformità dello stato di fatto con quanto riportato nelle planimetrie catastali del 26/09/2008, (legge n. 122/2010), si rileva che le lievi modifiche edilizie evidenziate nel punto che precede non sono tali da influire sulla rendita catastale, di conseguenze non sussiste la necessità di aggiornare quelle già in atti.

Si fa presente che esiste un errore grafico nella indicazione dei numeri dei subalterni riportati nell'elaborato planimetrico (ALL. 6 – ALL. 9) relativo all'intero complesso condominiale, dove appare il sub. 28 benché sia stato soppresso e sostituito dal sub. 53 e non vi sono i sub. 31 e 32 al piano primo ma il sub. 53. Tuttavia si tratta di una imprecisione che non riguarda direttamente le

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

unità oggetto di valutazione, pertanto non sussiste la necessità e neanche gli oneri di rettifica.

3.3 LOTTO B - STIME E VALUTAZIONI

B.3.3.1 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, che ha permesso di definire i valori unitari pari ad €/mq 1.250,00 per superficie commerciale di fabbricati con caratteristiche similari a quello oggetto della presente valutazione.

B.3.3.2 stima del lotto

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

descrizione	Superficie Commerciale	valori unitari €/mq	valore di mercato
- ufficio con garage	Mq 97,80	1.250,00	€ 122.250,00
TOTALE			**€ 122.250,00**

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

- **per vendita all'asta, senza garanzia in ordine ai vizi, del 20%: € 24.450,00;**
- **per regolarizzazione urbanistica: € 3.132,00;**
- **per oneri condominiali dell'ultimo biennio: € 1.960,00.**

Conclusivamente per effetto delle suddette riduzioni il valore di vendita

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

forzata del LOTTO B, arrotondato, è pari ad € 93.000,00 (diconsi Euro novantatremila/00).

4. CONCLUSIONI

Ad ultimazione della relazione di stima si precisa, sinteticamente, che il compendio in esame è stato suddiviso in due lotti funzionali:

- **LOTTO A, ufficio, mn 1138 sub. 38, al piano secondo con garage, mn 1138 sub. 20, al piano interrato, per un valore di vendita forzata pari ad arrotondato, è pari ad € 84.000,00 (diconsi Euro ottantaquattromila/00).**
- **LOTTO B, ufficio, mn 1138 sub. 37, al piano secondo con due garage, mn 1138 sub. 7 e sub. 18, al piano interrato, per un valore di vendita forzata pari ad € 93.000,00 (diconsi Euro novantatremila/00).**

Allego alla relazione la seguente documentazione:

1. estratti mappa ed urbanistici e foto satellitare, LOTTI A e B;
2. elaborato planimetrico e piante fabbricato, LOTTO A;
3. documentazione fotografica, LOTTO A;
4. visure catastali storiche, LOTTO A;
5. planimetrie catastali, LOTTO A;
6. elaborato planimetrico e piante fabbricato, LOTTO B;
7. documentazione fotografica, LOTTO B;
8. visure catastali storiche, LOTTO B;
9. planimetrie catastali, LOTTO B;
10. aggiornamento visure ipotecarie, LOTTI A e B;
11. compravendita a rogito del notaio dr Umberto COSMO di Treviso rep.n. 4.143 in data 31/10/1984, LOTTI A e B;
12. compravendita a rogito del notaio dr Arrigo MANAVELLO di Treviso

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659

rep.n. 140297 in data 27/11/2006, LOTTI A e B;

13. atto di identificazione catastale e costituzione di diritto d'uso, a rogito del notaio dr Arrigo MANAVELLO di Treviso rep.n. 143643 in data 31/10/2008, LOTTI A e B;
14. nota iscrizione, IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta l'8/1/2014 ai n.ri 474/44, decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso/TV in data 01/12/2012 rep. n 4371;
15. Permesso di Costruire n. 572 del 24/10/2006, LOTTI A e B;
16. Permesso di Costruire n. 662 del 10/08/2007, LOTTI A e B;
17. Permesso di Costruire n. 721 del 17/03/2008, LOTTI A e B;
18. Permesso di Costruire n. 766 del 13/10/2008 con stralcio elaborati grafici, LOTTI A e B;
19. D.I.A. del 21/11/2008 prot.n. 25605, LOTTI A e B;
20. CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE, n. 572 rilasciato il 17/12/2008, LOTTI A e B;
21. Consuntivo spese condominiali gestione 30/6/2017-30/6/2018 e Preventivo spese condominiali gestione 30/6/2018-30/6/2019, LOTTI A e B.

Cornuda, il 26/8/2019.

L'Esperto Stimatore
geom. DE ZEN Francesco

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659