

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

dei beni immobili di proprietà di

ESECUTATO 1 – ESECUTATO 2 – ESECUTATO 3

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n° **316/2016** promossa contro gli stessi da:

- **CENTROMARCA BANCA – CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO, SOC. COOP. PER AZIONI** con avv.ti Valentina Rampin (pec: valentinarampin@pec.ordineavvocatitrevise.it) e Giovanni Dal Poz (pec: giovannidalpoz@pec.ordineavvocatitrevise.it) con domicilio eletto presso il loro studio in Treviso, viale della Repubblica, 193/I;

e intervenute:

- **CF LIBERTY SERVICING S.p.A.** (per BANCO BPM S.p.A.) con avv.to Alessandro Romoli (pec: alessandroromoli@pec.ordineavvocatitrevise.it),
- **MARCHIOL S.p.A.** con avv.to Giorgio Pase (pec: giorgiopase@pec.ordineavvocatitrevise.it) con domicilio eletto presso lo studio in Vittorio Veneto, via Dante Alighieri, 5;

AVANTI IL G.E. DOTT.ssa FRANCESCA VORTALI

il sottoscritto **Geom. Zava Matteo**, iscritto al n° 2580 del Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso, Esperto Stimatore, con nomina del 09/07/2021, dal G.E. Dott.ssa ALESSANDRA BURRA e udienza fissata il 24/02/2022, prestava il giuramento di rito il 19/07/2021 inoltrandolo presso il Tribunale di Treviso e prendeva visione del quesito posto dal G.E. Dott.ssa ALESSANDRA BURRA.

Il 24/07/2021 la G.E. Dott.ssa ALESSANDRA BURRA veniva sostituita dalla G.E. Dott.ssa FRANCESCA VORTALI alla quale veniva chiesta una proroga nella consegna della perizia che veniva accordata fissando una nuova udienza il 06/07/2022.

A seguito dell'incarico ricevuto l'Esperto Stimatore si accordava con il custode dell'immobile (I.V.G. Treviso), per effettuare i sopralluoghi: il 13/04/2022 alle ore 14,30 per i due beni siti in Comune di Paese, il 21/01/2022 alle ore 14,30 per il bene sito in Comune di San Biagio di Callalta.



Venivano così iniziate le operazioni peritali mediante controllo dei locali, rilievo delle dimensioni degli stessi, osservazioni di tutte le caratteristiche degli impianti, serramenti, pavimenti e delle finiture in genere, nonché un adeguato rilievo fotografico.

Dopo aver svolto le opportune indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Catasto Terreni e fabbricati;
- l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Paese e San Biagio di Callalta;
- gli esperti immobiliari e i tecnici operanti nella zona.

Vista la natura dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare che sono situati in Comuni diversi si procede alla formazione di tre lotti.

- il primo lotto fa riferimento al bene sito in Comune di Paese, frazione di Padernello,
- il secondo lotto fa riferimento al bene sito in Comune di Paese,
- il terzo lotto fa riferimento al bene sito in Comune di San Biagio di Callalta.

si redige quindi la presente Relazione Peritale che, per migliore comprensione, si articola nei seguenti punti:

0 – FORMAZIONE DEI LOTTI

BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PAESE

- 1 – Abitazione con annesso garage e magazzino
- 2 – Abitazione con annesso garage

BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

- 3 – Alloggio condominiale con annesso garage

Di conseguenza:

- 1.1 – 2.1 – 3.1 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE
- 1.2 – 2.2 – 3.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 1.3 – 2.3 – 3.3 - CONFINI
- 1.4 – 2.4 – 3.4 - SERVITU' ATTIVE E PASSIVE
- 1.5 – 2.5 – 3.5 - DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA
- 1.6 – 2.6 – 3.6 - TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE
- 1.7 – 2.7 – 3.7 - DESCRIZIONE DEI BENI
- 1.8 – 2.8 – 3.8 - DESTINAZIONE URBANISTICA
- 1.9 – 2.9 – 3.9 - CONFORMITA' EDILIZIA
- 3.10 - SPESE CONDOMINIALI



1.11-2.11-3.11 - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

1.12-2.12-3.12 - DIVISIBILITA'

1.13-2.13-3.13 - STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

1.14-2.14-3.14 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

1.15- 2.15- 3.15 - ELENCO ALLEGATI

LOTTO 1

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Trattasi di un fabbricato residenziale con annesso garage e magazzino, sito in comune di Paese (TV), località Padernello, in via Trento al n° 32.

L'accesso pedonale avviene direttamente da via Trento mentre l'accesso carrabile si trova su via Prof G. Nicolai.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Paese:

- Sez. C fg. 6° mapp. 270 sub 1 - cat. A/2 - Cl 2° - Vani 9,5 - piano S1, T, 1° - rendita 907,67 € (abitazione);
- Sez. C fg. 6° mapp. 270 sub 2 - cat. C/6 - Cl 4° - mq. 22 - piano T - rendita 56,81 € (garage);
- Sez. C fg. 6° mapp. 270 sub 4 - cat. C/2 - Cl 2° - mq. 36 - piano T - rendita 53,92 € (magazzino);

Il sub 3 viene identificato come Bene Comune Non Censibile (Area scoperta di mq. 192) comune ai sub 1, 2, 4.

Il fabbricato su cui insiste l'immobile, oggetto di esecuzione, è stato eretto sul mapp. n° 270 del Fg. 18° del Catasto Terreni, di superficie di 613 mq. (Ente Urbano).

Le planimetrie catastali, presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, sono totalmente difformi dallo stato di fatto.

1.3 CONFINI

Il fabbricato confina a nord-ovest con il mapp. n° 413, a nord-est con i mapp. n° 1000 e 1036, a sud-est con via Trento e sud-ovest con il mapp. n° 403.

Si fa presente che a nord-est è stata realizzata una strada per accedere ai lotti interclusi, a cavallo del confine tra la proprietà degli esecutati e le proprietà dei mapp. n° 1000 e 1036.



1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Sul lato est del lotto è stata realizzata una strada di penetrazione su un'area lottizzata, a cavallo tra la proprietà degli esecutati e le proprietà dei mapp. n° 1000 e 1036.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- ESECUTATO 2 - proprietario per l'intero in comunione di beni,
 - ESECUTATO 3 - proprietario per l'intero in comunione di beni,
- L'esecutato 2 è deceduto il 14 giugno 2020 a Treviso ma non è ancora stata effettuata la Dichiarazione di Successione.
- L'esecutato 3 è residente in Comune di Paese, via Trento al n° 32.

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale in forza di:

- Atto di Donazione del 09 maggio 1985, Rep. n° 16.620, Notaio Francesco GIOPATO in Treviso, trascritto a Treviso il 07 giugno 1985 ai n. 11.385/9.430;

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Treviso il 14 luglio 2008 ai n° 27919/6146 a favore di "Cassa Rurale ed Artigiana di Treviso - Credito Cooperativo - SCaRL" e contro ESECUTATO 2 e 3, concessa con atto in data 3 giugno 2005, Rep. n° 53.117, Notaio Roberto Ucci in Treviso. -----
Annotazione ad iscrizione - Atto integrativo di apertura di Credito in conto corrente fondiario, iscritta a Treviso il 4 dicembre 2008 ai n° 46839/7276 concessa con atto in data 31 ottobre 22008, Rep. n° 171.714, Notaio Giovanni Battista Dall'Armi in Treviso;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 7 maggio 2015 ai n° 12389/1919 a favore di "Centromarca Banca - Credito Cooperativo di Treviso, Soc. Coop. per Azioni" e contro ESECUTATO 2 e 3, emesso dal Tribunale di Treviso, Rep. n° 1773 del 27 aprile 2015;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 7 maggio 2015 ai n° 12390/1920 a favore di "Centromarca Banca - Credito Cooperativo di Treviso, Soc. Coop. per Azioni" e contro ESECUTATO 2 e 3, emesso dal Tribunale di Treviso, Rep. n° 1773 del 27 aprile 2015;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 7 maggio 2015 ai n° 12391/1921 a favore di "Centromarca Banca - Credito Cooperativo di Treviso, Soc. Coop. per Azioni" e contro ESECUTATO 2 e 3, emesso dal Tribunale di Treviso, Rep. n° 1773 del 27 aprile 2015;



- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Treviso il 14 giugno 2016, ai n° 19285/13215 a favore di "Centromarca Banca – Credito Cooperativo di Treviso, Soc. Coop. per Azioni" emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Rep. n° 4.591 del 20 maggio 2016.

1.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il fabbricato è sito in comune di Paese (TV), località Padernello, in via Trento al n° 32 in una zona semicentrale della località a circa 4 km dal centro del Comune di Paese dove si trova la sede comunale, la scuola media, e gli altri servizi sia comunali che quelli essenziali. Si trova inoltre ad 1 km. dalla S.R. n° 53 "Castellana" e a circa 10 km. dall'aeroporto di Treviso.

Il fabbricato è stato edificato nel 1964 e successivamente ampliato.

L'accesso pedonale avviene direttamente da via Trento mentre l'accesso carrabile si trova su via Prof G. Nicolai.

L'edificio si sviluppa principalmente su due piani fuori terra e un piano interrato.

La struttura portante è costituita da muratura in laterizio, solai in latero-cemento; il tetto è costruito con paretine e tavelloni, la copertura è a padiglione con manto in tegole. Le murature interne sono eseguite in laterizio con blocchi da 12 cm. e forati da 8 cm.

L'edificio è dotato dei più comuni impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento a metano). L'impianto fognario confluisce in una vasca a svuotamento periodico.

Le finiture esterne dell'edificio possono essere così riassunte: serramenti in legno naturale e scuri del tipo ad anta, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, tutte le murature sono intonacate e tinteggiate e alcuni fori finestra sono protetti da delle capottine in tessuto.

Il fabbricato si trova lungo via Trento (foto 1) all'incrocio con via Prof G. Nicolai (foto 2); l'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Trento tramite un accesso pedonale (foto 3) e uno carraio da via Nicolai.

Le foto 4, 5 e 6 illustrano i prospetti del fabbricato.

Entrando nell'abitazione si accede ad un ingresso (foto 7); sulla sinistra è situato il soggiorno (foto 8) mentre sulla destra si apre un disimpegno dal quale si accede ad una camera matrimoniale (foto 9), ad uno studio (foto 10) e ad un bagno (foto 11).



Attraverso un vano scala si accede al piano primo dove, subito sulla sinistra troviamo una stanza ad uso magazzino, sulla destra invece c'è un corridoio (foto 12), dal quale si accede a 3 camere doppie (foto 13 – 14 – 15) e al bagno (foto 16); dal corridoio si accede anche ad un piccolo terrazzino.

Al piano terra troviamo anche un piccolo cucinino (foto 17), un servizio (foto 18) e una taverna (foto 19); da un disimpegno si accede ad un piccolo interrato dove è situata la centrale termica (foto 20) e una cantina (foto 21).

Dal cortile si accede anche al garage (foto 22) e un magazzino (foto 23).

Una tettoia metallica abusiva copre parte dell'area scoperta lastricata (foto 6).

Per la descrizione delle finiture, l'abitazione deve essere divisa in due porzioni: piano terra e piano primo.

Le stanze del piano terra hanno subito, negli ultimi anni, un intervento di manutenzione (non registrato in Comune) e sono state rinnovate le opere di finitura che possiamo così riassumere: i pavimenti sono in piastrelle in gres, i serramenti sono in legno, ad anta-ribalta e dotati di vetro-camera, le porte interne in legno come anche il portoncino d'ingresso; le pareti ed i soffitti sono tinteggiate tranne i bagni che hanno un rivestimento in piastrelle.

Simili sono anche le finiture del piano primo ma mentre il piano terra è stato completamente rinnovato negli anni 2000, il piano primo è ancora dotato delle finiture originali degli anni 1960: pavimento in piastrelle di graniglia nei disimpegni e in bagno, parquet nelle camere, serramenti in legno senza guarnizioni e finestre con vetro singolo, porte interne in legno tamburato, pareti e soffitti sono tinteggiate tranne il bagno che ha le pareti rivestite di piastrelle.

Gli impianti idrotermicosanitario ed elettrico sono di buona qualità per quanto riguarda il piano terra, vetusti e di scarsa qualità per quanto riguarda il piano primo; il riscaldamento è dotato di radiatori.

La differenze nella qualità delle forniture viene evidenziata durante il calcolo della superficie commerciale modificando la percentuale nei rapporti mercantili.

Il garage è pavimentato con piastrelle e il portone di accesso è metallico mentre il magazzino, anch'esso pavimentato, è privo di serramento di accesso.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto è destinato come Z.t.O. di tipo "Zone Residenziali di Riqualficazione" disciplinato dall'art. 76 delle N.T.O. (Norme Tecniche Operative).



ARTICOLO 76 – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE - NORME GENERALI

Definizione

1. Le Zone da riqualificazione comprendono le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con parti centrali degli abitati che, seppure oramai consolidate, necessitano di una ristrutturazione e riqualificazione urbanistica ed edilizia per definire un più preciso e coerente disegno urbanistico. Comprendono altresì parti di seconda urbanizzazione, nonché aree di frangia o periurbane, dove la città è scarsamente configurata e con impianto non sufficientemente definito.

2. Le componenti delle Zone di riqualificazione sono:

- Tessuti nelle diverse configurazioni rinvenibili sulla scorta delle loro caratteristiche morfologiche e delle tipologie edilizie;
- Verde privato;
- Edifici e complessi speciali con relative pertinenze.

Obiettivi

3. Gli interventi nelle Zone di riqualificazione dovranno essere indirizzati verso il consolidamento dei caratteri morfologici e funzionali, al miglioramento della viabilità e degli spazi pubblici, perseguendo in particolare i seguenti obiettivi:

- riqualificazione, ristrutturazione e sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente;
- qualificazione degli spazi pubblici;
- inserimento di attività e funzioni non solo residenziali;
- riordino degli insediamenti marginali e periurbani;
- aumento della qualità ambientale ed ecologica.

Modalità degli interventi

4. Le modalità sono quelle dell'Intervento Edilizio Diretto (IED), ammettendo altresì la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, tranne i casi in cui il PI indica il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi o Progettazioni Unitarie; laddove risultino necessari, interventi di riqualificazione urbana, potenziamento delle funzioni pubbliche e degli standard, riorganizzazione e/o miglioramento della viabilità locale.

5. Le tipologie d'intervento ammissibili nei Tessuti da riqualificare sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 11 delle presenti NTO: MO, MS, RS, RC, RE, RU, NC, DR, DS, MD.

E' sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario.

6. Per gli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale e le relative aree di pertinenza valgono le norme relative ai gradi di protezione e di tutela e valorizzazione degli spazi aperti previsti dal PI agli articoli 52 e 67 delle presenti NTO.

7. Stralciato.

8. Vanno rispettate le prescrizioni previste dall'elaborato B.2-Norme idrauliche - allegato alle presenti NTO.

9. I nuovi edifici e gli ampliamenti devono rispettare quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

10. Nelle Zone di riqualificazione possono sempre essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.



Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

11. La dotazione di spazi pubblici e parcheggi dovrà essere:

- S1 e S2, nelle dotazioni minime fissate all'articolo 23 delle presenti NTO;
- per i parcheggi privati vale quanto previsto all'articolo 26 delle presenti NTO.

12. Va realizzata/mantenuta una superficie a verde non inferiore al 20% di quella del lotto, la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva, salve diverse indicazioni dei successivi articoli delle presenti NTO, non potrà essere inferiore rispettivamente al 30% ed al 20% della superficie a verde; sono comunque ammesse le deroghe previste all'articolo 15 del Regolamento del Piano del Verde. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel Prontuario del suddetto Piano del Verde.

13. La superficie di terreno permeabile non potrà essere inferiore al 20% ammettendo le deroghe previste dall'articolo 15 del Regolamento del Piano del Verde.

Disciplina degli interventi

14. Nei successivi articoli, specificatamente ai singoli Tessuti si definiscono: i parametri edilizi ed urbanistici, le eventuali specifiche modalità di intervento, la disciplina funzionale, le dotazioni urbanistiche, ambientali ed ecologiche.

15. Nelle Zone di riqualificazione va comunque rispettato quanto previsto ai comma 24, 25, 26 e 27 del precedente articolo 63.

Disciplina nelle aree di verde privato

16. Per le aree di verde privato vale quanto previsto all'articolo 69 delle presenti NTO.

1.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Negli archivi del Comune di **Paese** risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta per Costruzione n° 4.553 del 26/06/1964,
(Costruzione fabbricato ad uso abitazione),
- Dichiarazione di Abitabilità n° 1.477 del 26/08/1965,
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1.626/c del 19/06/1992.

Gli elaborati grafici delle autorizzazioni presenti in Comune sono completamente difforni dallo stato di fatto alla data odierna.

In relazione alla possibilità di sanare le sopracitate modifiche si deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. Nei limiti insiti del mandato rimesso all'esperto infatti, non è possibile sostituire quanto compete per legge agli uffici deputati in merito agli adempimenti, oneri e sanzioni, manifestazione che gli uffici rimandano all'istruttoria della pratica.

Nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia è da ritenersi formulato in termini orientativi e previsionali al fine di avere un quadro di massima per le finalità peritali.



In conclusione è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che le assunzioni sono state operate con la normativa vigente al momento della stesura della perizia.

Ad un primo contatto con l'Ufficio Tecnico Comunale emerge che il nucleo centrale, autorizzato nel 1964, risulta avere una superficie coperta di 45 mq. (per piano) maggiore rispetto agli elaborati concessi; neanche il piano interrato era previsto nel progetto originario.

Essendo queste modifiche realizzate in fase di costruzione dell'edificio e quindi prima del 1 settembre 1967, il tutto potrebbe essere regolarizzato con una Scia in Sanatoria, anche se le modifiche sono così consistenti che lo stesso Ufficio Tecnico Comunale ha espresso delle riserve, in quanto la pratica dovrà essere esaminata con particolare attenzione dopo la presentazione della pratica in sanatoria.

Gli annessi posti a nord del fabbricato (ora uso garage e magazzino) sono stati condonati con una Concessione Edilizia in Sanatoria nel 1992 ma sono stati completamente stravolti in epoca successiva con sedime e altezze diverse da quelle presenti negli elaborati grafici allegati alla Concessione. La situazione attuale risulta al quanto problematica sia per le difformità sopracitate, sia per il mancato rispetto delle distanze da confini e fabbricati che, a mio avviso, rende questi annessi non sanabili.

Da demolire anche la tettoia metallica posta a nord del fabbricato.

Il tutto come meglio illustrato nell'elaborato grafico presente alla fine dell'Allegato E1.

1.11 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Nell'alloggio, al momento del sopralluogo, era presente l'esecutato 1 ma risulta occupato dall'esecutato 3 (genitore dell'esecutato 1).

1.12 DIVISIBILITA'

Dopo l'iniziale suddivisione in lotti, i beni che formano il lotto 1, in Comune di Paese, considerata la tipologia, costituita da un fabbricato residenziale, un garage e un magazzino di pertinenza, non risultano ulteriormente divisibili.



1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta. Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del Piano urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto unico formato, è a giudizio del sottoscritto perito, come di seguito specificato.

Si stima che il valore in euro a metro quadro sia pari a 1.100,00 €/mq.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati assunti i seguenti rapporti mercantili:

Lotto	Descrizione	Piano	Superficie Lorda mq.	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale mq.
A	Alloggio	T	156,00	1,00	156,00
A	Alloggio	1	147,00	0,80	117,60
A	Terrazzo	1	3,00	0,30	0,90
A	Garage	T	25,00		Non sanabile
A	Magazzino	T	16,00		Non sanabile
A	Cantina e C.t.	S1	35,00	0,30	10,50
A	Area Scoperta	T	345,00	0,06	20,70
A	Totale				305,70

In considerazione a quanto premesso, vengono assunti i seguenti valori prudenziali:

Superficie commerciale mq. 305,70 x 1.100,00 €/mq =	€ 336.270,00 +
Spese per pratica di sanatoria e sanzioni	= € 10.000,00 -
Spese per demolizioni e ripristino dei luoghi	= € 14.000,00 -
Totale valore commerciale	€ 312.270,00



1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerando la peculiarità della presente stima, redatta per consentire la vendita forzata dell'immobile, si considera un deprezzamento prudenziale di circa il 20 % del valore di mercato determinato.

€ 312.270,00 x 80% = € 249.816,00

Valore di vendita forzata del lotto: € **250.000,00** (Euro DueCentoCinquantaMila/00) arrotondato.

1.15 ELENCO ALLEGATI

A-1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

B-1 - COPIA ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA

C-1 - FOTO SATELLITARI, ESTRATTO MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI

D-1 - VISURE CATASTALI E VISURE IPOTECARIE

E-1 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

F-1 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

G-1 - CERTIFICATO IPOTECARIO

I-1 - GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

LOTTO 2

2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Trattasi di un fabbricato residenziale con annesso garage, sito in comune di Paese (TV), in via San Luca al n° 44/c.

L'accesso al lotto avviene attraverso un accesso pedonale e 2 accessi carrai che danno su una strada sterrata che si collega a via San Luca.

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Paese:

- Sez. D fg. 6° mapp. 1385 sub 3 - cat. A/7 - Cl 2 - vani 11,5 piano S1, T, 1° - rendita 1.276,94 € (abitazione);
- Sez. D fg. 6° mapp. 1385 sub 4 - cat. C/6 - Cl 4 - mq. 88 piano S1 - rendita 227,24 € (garage).

Il sub 1 viene identificato come Bene Comune Non Censibile (Area scoperta di mq. 73) comune ai sub 3, 4.



Il sub 2 viene identificato come Bene Comune Non Censibile (Rampa e spazio di manovra) comune ai sub 3, 4.

Il fabbricato su cui insiste l'immobile è stato eretto sul mapp. n° 1385 del Fg. 28° del Catasto Terreni, di superficie di 900 mq. (Ente Urbano).

Le planimetrie catastali, presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, non sono conformi allo stato di fatto.

2.3 CONFINI

Il lotto confina a nord e ad ovest con il mapp. n° 1331, a est con i mapp. n° 1026 e 1631, a sud con i mapp. n° 15 e 1392.

2.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Il bene è soggetto a delle servitù attive tra le quali servitù di passaggio perpetua pedonale e carrabile mediante ogni sorta di veicolo, sono ricomprese anche altre attività quali il passaggio di servizi tecnologici (Estensione ed aggravamento servitù prediale, Notaio Antonio Favalaro di Paese, Rep. n° 1703 del 05/10/2001, trascritto a Treviso il 30/10/2001 ai n° 44200/31550).

2.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- ESECUTATO 1 - proprietario 1/1,
residente in Paese, via San Luca al n° 44/c.

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale in forza di:

- Atto di compravendita del 5 maggio 2005, Rep. n° 53.007, Notaio Roberto Ucci in Treviso, trascritto a Treviso il 18 maggio 2005 ai n. 20582/13395.

2.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Treviso il 15 giugno 2005 ai n° 25817/6015 a favore di "Cassa Rurale ed Artigiana di Treviso – Credito Cooperativo - SCaRL" e contro ESECUTATO 1, concessa con atto in data 3 giugno 2005, Rep. n° 53.117, Notaio Roberto Ucci in Treviso. -----
Annotazione ad iscrizione - Surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.L. 7/2007, iscritta a Treviso il 5 maggio 2010 ai n° 15646/2703 a favore di "Banca Popolare di Verona - San Geminiano e San Prospero S.P.A.", concessa con atto in data 28 aprile 2010, Rep. n° 58.524, Notaio Roberto Ucci in Treviso.



- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Treviso il 9 marzo 2007 ai n° 11723/2916 a favore di "Cassa Rurale ed Artigiana di Treviso - Credito Cooperativo - SCaRL" e contro ESECUTATO 1, concessa con atto in data 1 marzo 2007, Rep. n° 55.470, Notaio Roberto Ucci in Treviso. -----
Annotazione ad iscrizione - Surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.L. 7/2007, iscritta a Treviso il 5 maggio 2010 ai n° 15647/2704 a favore di "Banca Popolare di Verona - San Geminiano e San Prospero S.P.A.", concessa con atto in data 28 aprile 2010, Rep. n° 58.525, Notaio Roberto Ucci in Treviso.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 7 maggio 2015 ai n° 12389/1919 a favore di "Centromarca Banca - Credito Cooperativo di Treviso, Soc. Coop. per Azioni" e contro ESECUTATO 1, emesso dal Tribunale di Treviso, Rep. n° 1773 del 27 aprile 2015,
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 7 maggio 2015 ai n° 12390/1920 a favore di "Centromarca Banca - Credito Cooperativo di Treviso, Soc. Coop. per Azioni" e contro ESECUTATO 1, emesso dal Tribunale di Treviso, Rep. n° 1773 del 27 aprile 2015,
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 7 maggio 2015 ai n° 12391/1921 a favore di "Centromarca Banca - Credito Cooperativo di Treviso, Soc. Coop. per Azioni" e contro ESECUTATO 1, emesso dal Tribunale di Treviso, Rep. n° 1773 del 27 aprile 2015,
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 4 giugno 2015 ai n° 15157/2481 a favore di "Centromarca Banca - Credito Cooperativo di Treviso, Soc. Coop. per Azioni" e contro ESECUTATO 1, emesso dal Tribunale di Treviso, Rep. n° 2262 del 30 maggio 2015,
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 16 luglio 2015 ai n° 19857/3370 a favore di "Centromarca Banca - Credito Cooperativo di Treviso, Soc. Coop. per Azioni" e contro ESECUTATO 1, emesso dal Tribunale di Treviso, Rep. n° 2946 del 9 luglio 2015,
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Treviso il 14 giugno 2016, ai n° 19285/13215 a favore di "Centromarca Banca - Credito Cooperativo di Treviso, Soc. Coop. per Azioni" emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Rep. n° 4.591 del 20 maggio 2016.



2.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il fabbricato è sito in Comune di Paese (TV), in via San Luca al n° 44/c in una zona semicentrale del capoluogo a meno di 1 km dal centro del Comune dove si trova la sede comunale, le scuole, e gli altri servizi sia comunali che quelli essenziali. Si trova inoltre ad 1 km. dalla S.R. n° 53 "Castellana" e a circa 7 km. dall'aeroporto di Treviso.

Il fabbricato è stato edificato nel 2005-2007.

L'accesso pedonale e carrabile avviene da una strada di lottizzazione non ancora completata che esce su via San Luca.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato.

La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato, solai in latero-cemento; il tetto è costruito con paretine e tavelloni, la copertura è a due falde con manto in coppi. Le murature interne sono eseguite in laterizio con forati da 8 cm., tutte le murature sono intonacate.

L'edificio è dotato dei più comuni impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento a metano) oltre ad un impianto fotovoltaico.

Le finiture esterne dell'edificio possono essere così riassunte: serramenti in legno naturale e scuri del tipo ad anta, grondaie e pluviali in rame.

L'impianto fognario scarica, dopo apposita decantazione, sulla fognatura comunale; le acque meteoriche sono invece fatte convogliare in un pozzo perdente presente nel giardino.

Il fabbricato si trova all'interno di un'area edificabile e vi si accede attraverso una strada sterrata (foto 1), l'accesso al lotto avviene tramite un accesso pedonale e due accessi carrai direttamente dalla strada sterrata (foto 2) e tramite una rampa pavimentata si scende al piano interrato dove si trova il garage (foto 3).

Le foto 4, 5 e 6 illustrano i prospetti del fabbricato.

Entrando nell'abitazione si accede direttamente nell'ampia zona-giorno (foto 7) e successivamente in cucina (foto 8); attraverso un disimpegno si giunge allo studio (foto 9) e ad un servizio (foto 10).

Salendo una rampa di scale si giunge alla zona-notte e da un disimpegno si accede a tutte le stanze: la camera matrimoniale (foto 11) con il relativo bagno (foto 12) ed un'ampia loggia parzialmente coperta (foto 2), altre due camere doppie con relativo terrazzino (foto 13 e 14), una camera singola (foto 15) e un bagno (foto 16).



Scendendo al piano interrato un disimpegno ci permette di entrare nelle varie stanze quali: un ampio spazio ad uso taverna (foto 17), un magazzino, un servizio (foto 18), la lavanderia (foto 19) e il garage di notevoli dimensioni (foto 20); una scala abusiva in calcestruzzo (foto 21) consente di salire al piano terra nell'area posta a nord.

Sopra il solaio del garage si è ricavato un lastrico solare pavimentato e nei pressi della porta della cucina è stato realizzato un pergolato coperto con una tenda mobile (foto 22).

Nella parte a nord del lotto è situato il giardino (foto 23).

Sul tetto del fabbricato, sulla falda posta a sud è stato installato un impianto fotovoltaico regolarmente concesso (foto 24).

Le finiture sono di ottima qualità eseguite per lo più con prodotti di pregio. La documentazione fotografica sarà più esaustiva ma possiamo così riassumere:

pavimenti in marmo al piano terra e legno nelle stanze del piano primo, i serramenti sono in legno, ad anta-ribalta e dotati di vetro-camera, le porte interne in legno come anche il portoncino d'ingresso blindato; le pareti ed i soffitti sono tinteggiate tranne i bagni che hanno un rivestimento in piastrelle.

Si evidenzia una particolare ricercatezza nell'esecuzione delle finiture.

Anche il piano interrato, anche se con prodotti di una qualità inferiore, si presenta in ottimo stato di conservazione.

Gli impianti idrotermicosanitario ed elettrico sono di ottima qualità; il riscaldamento è del tipo a pavimento; il fabbricato è dotato inoltre di condizionatori e di impianto di allarme e la zona-notte è provvista di condizionatore.

Particolare cura è stata riservata anche all'esterno, sia nella parte pavimentata che in quella destinata a prato e giardino.

Dei posti auto sono stati ricavati all'esterno della recinzione in muratura, nei pressi degli accessi pedonali e carrabili.

2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto è destinato parzialmente come Z.t.O. di tipo "Zone Residenziali Consolidate" disciplinato dall'art. 69 delle N.T.O. (Norme Tecniche Operative) e parzialmente come Z.t.O. di tipo "Terreni agricoli a forte frammentazione residenziale Teb" disciplinato



dagli artt. 89-90. In parte il lotto è anche assoggettato ad una "Fascia o zona di rispetto – Rispetto pozzi di prelievo uso idropotabile" disciplinato dall'art. 49.

ARTICOLO 69 – ZONE CONSOLIDATE - NORME GENERALI

Definizione

1. Le Zone consolidate comprendono le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con le parti del territorio urbanizzate nella gran parte dei casi a partire dagli inizi del XX secolo. Le componenti delle Zone consolidate sono:

- Tessuti nelle diverse configurazioni rinvenibili sulla scorta delle loro caratteristiche morfologiche e delle tipologie edilizie;
- Verde privato;
- Edifici e complessi speciali con relative pertinenze.

Obiettivi

2. All'interno delle zone consolidate gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione dell'attuale impianto urbanistico, alla tutela dei manufatti e spazi di interesse storico, architettonico ed ambientale, nonché al miglioramento funzionale ed edilizio degli edifici esistenti, perseguendo i seguenti obiettivi:

- qualificazione degli spazi pubblici;
- incentivazione ad una equilibrata presenza di attività e funzioni;
- favorire la qualità prestazionale degli edifici;
- aumento della qualità ambientale ed ecologica.

Modalità degli interventi

3. Le modalità sono quelle dell'intervento edilizio diretto (IED), ammettendo altresì la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, tranne i casi in cui il PI indica il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o Progettazioni Unitarie (PU), laddove risultino necessari interventi di riqualificazione urbana, potenziamento delle funzioni pubbliche e degli standard, riorganizzazione e/o miglioramento della viabilità locale.

4. Le tipologie d'intervento ammissibili nelle Zone consolidate sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 11 delle presenti NTO: MO, MS, RS, RC, RE, RU, NC, DR, DS, MD.

E' sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario.

5. Per gli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale e le relative aree di pertinenza valgono le norme relative ai gradi di protezione e di tutela e valorizzazione degli spazi aperti previsti dal PI per i Tessuti storici.

6. Nelle unità immobiliari dotate di giardino ad uso esclusivo non inferiore a mq 35, va previsto un locale accessorio di superficie utile netta di almeno 4 mq da destinare a deposito attrezzi da giardino, direttamente collegato e accessibile da quest'ultimo.

7. Vanno rispettate le prescrizioni previste dall'elaborato B2-Norme idrauliche - allegato alle presenti NTO.

8. I nuovi edifici e gli ampliamenti devono rispettare quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

9. La dotazione di spazi pubblici e parcheggi dovrà essere:



- S1 e S2, nelle dotazioni minime fissate all'articolo 23 delle presenti NTO;
- per i parcheggi privati vale quanto previsto all'articolo 26 delle presenti NTO.

10. Va realizzata/mantenuta una superficie a verde non inferiore al 20% di quella del lotto, la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva, fatte salve diverse indicazioni dei successivi articoli delle presenti NTO, non potrà essere inferiore rispettivamente al 30% ed al 20% della superficie a verde; sono comunque ammesse le deroghe previste all'articolo 15 del Regolamento del Piano del Verde. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel Prontuario del suddetto Piano del Verde.

11. La superficie di terreno permeabile non potrà essere inferiore al 20% ammettendo le deroghe previste dall'articolo 15 del Regolamento del Piano del Verde.

12. Nelle attività di artigianato di servizio, può essere destinata alla vendita al dettaglio una superficie massima di mq 30, senza che questo comporti cambio di destinazione d'uso dei locali. Qualora siano insediate attività con destinazione diversa da quella commerciale, può essere destinata a vendita al dettaglio (corner-angolo vendita), una superficie massima di mq 10, senza che questo comporti cambio di destinazione d'uso dei locali.

Disciplina degli interventi

13. Nei successivi articoli, specificatamente singoli Tessuti si definiscono: i parametri edilizi ed urbanistici, eventuali specifiche modalità di intervento, la disciplina funzionale, le dotazioni urbanistiche, ambientali ed ecologiche.

14. Nelle Zone consolidate va comunque rispettato quanto previsto ai comma 24, 25, 26 e 27 del precedente articolo 63.

Disciplina nelle aree di verde privato

15. Nell'area a verde privato posta sul retro di villa Algarotti - Quaglia a Paese è ammessa la possibilità di realizzare un edificio polifunzionale con superficie netta massima di mq 450 e altezza non superiore a ml 4,50; va fatto obbligo di sistemazione delle aree scoperte ad integrazione con il giardino storico della villa. L'intervento è inoltre subordinato al rispetto degli altri parametri di zona ed al parere della competente Soprintendenza.

16. Nell'area di verde privato posta a sud di villa Alessi - Badesso a Castagnole in TCR/92 è ammessa la realizzazione di piscina con edificio accessorio; quest'ultimo dovrà avere una superficie netta massima di mq 100, altezza non superiore a ml 2,70. L'intervento è inoltre subordinato al rispetto degli altri parametri di zona ed al parere della competente Soprintendenza, nonché a contributo perequativo.

ARTICOLO 49 - FASCE DI RISPETTO DAI POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE, IDROTERMALE E IDROPRODUTTIVO

1. Il PI delimita le aree di rispetto dai pozzi di prelievo ad uso acquedottistico di interesse pubblico ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

2. Nelle fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici di cui al comma precedente (zona di tutela assoluta ml 10 e zona di rispetto 200 di raggio dal pozzo), si applicano le norme previste dal 51 succitato articolo 94 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale", fino all'emanazione di direttive più precise da parte degli Enti competenti.

3. Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consentiti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 - lett. a), b) e c) del D.P.R n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.



4. La demolizione di costruzioni legittime prive di valore storico, architettonico o ambientale e finalizzate alla tutela e valorizzazione all'interno di queste fasce, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo. 36 della L.R. n. 11/2004.

5. Le autorizzazioni e concessioni relative a tutti i pozzi idrici dovranno essere comunicate agli uffici comunali competenti, al fine della realizzazione di una banca dati comunale per il monitoraggio delle quantità dei prelievi effettuati. Andranno predisposte modalità e accorgimenti atti, nel caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti, a realizzare opere e dispositivi tendenti alla riduzione dei consumi d'acqua.

2.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Negli archivi del Comune di **Paese** risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n° 12.514 del 11/04/2005,
(Costruzione fabbricato residenziale),
- Permesso di Costruire n° 12.514 del 11/08/2006,
(Costruzione fabbricato residenziale – variante),
- Certificato di Agibilità n° 12.514 del 08/03/2007,
- Manutenzione Ordinaria n° 13.593 del 28/05/2010,
(Impianto fotovoltaico)

Gli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni presenti in Comune non sono conformi allo stato di fatto alla data odierna.

Le modifiche principali consistono nell'aver ampliato il piano interrato e ricavato una scala che collega il piano interrato con il giardino posto a nord.

Sia l'ampliamento che la scala non ricadono nella Z.t.O. di tipo "Zone Residenziali Consolidate" (come il resto del fabbricato) ma bensì nella Z.t.O. di tipo "Terreni agricoli a forte frammentazione residenziale Teb" dove non è ammessa l'edificazione.

In relazione alla possibilità di sanare le sopracitate modifiche si deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. Nei limiti insiti del mandato rimesso all'esperto infatti, non è possibile sostituire quanto compete per legge agli uffici deputati in merito agli adempimenti, oneri e sanzioni, manifestazione che gli uffici rimandano all'istruttoria della pratica.

Nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia è da ritenersi formulato in termini orientativi e previsionali al fine di avere un quadro di massima per le finalità peritali.



In conclusione è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che le assunzioni sono state operate con la normativa vigente al momento della stesura della perizia.

Ciononostante, dopo un incontro telefonico avuto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese, è emerso che non risultano sanabili e quindi bisogna procedere con la rimessa in pristino e cioè chiudere e rendere inaccessibile la porzione di interrato abusiva e demolire la scala esterna (come meglio illustrato nell'elaborato grafico presente alla fine dell'Allegato E2).

2.11 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'alloggio, al momento del sopralluogo, è occupato dall'esecutato 1 con la propria famiglia.

2.12 DIVISIBILITA'

Dopo l'iniziale suddivisione in lotti, i beni che formano il lotto 2, in Comune di Paese, considerata la tipologia, costituita da un fabbricato residenziale con annesso garage di pertinenza, non risultano ulteriormente divisibili.

2.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta. Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del Piano urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto unico formato, è a giudizio del sottoscritto perito, come di seguito specificato.

Si stima che il valore in euro a metro quadro sia pari a 1.450,00 €/mq.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati assunti i seguenti rapporti mercantili:



Lotto	Descrizione	Piano	Superficie Lorda mq.	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale mq.
B	Alloggio	T	114,40	1,00	114,40
B	Alloggio	1	101,70	1,00	101,70
B	Portico	T	20,30	0,40	8,12
B	Terrazze	1	29,70	0,20	5,94
B	Alloggio	S1	121,40	0,75	91,05
B	Garage	S1	99,10	0,50	49,55
B	Area Scoperta	T	765,00	0,05	38,25
B	Totale				409,01

In considerazione a quanto premesso, vengono assunti i seguenti valori prudenziali:

Superficie commerciale mq. 409,01 x 1.450,00 €/mq = € 593.064,50 +	
Spese per pratica di sanatoria, sanzioni e opere murarie	€ 7.500,00 -
Spese per pratica di accatastamento	€ 500,00 -
Totale valore commerciale	€ 585.064,50

2.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerando la peculiarità della presente stima, redatta per consentire la vendita forzosa dell'immobile, si considera un deprezzamento prudenziale di circa il 15 % del valore di mercato determinato.

$$€ 585.064,50 \times 85\% = € 497.304,80$$

Valore di vendita forzata del lotto: **€ 497.000,00** (Euro QuattrocentoNovantaSetteMila/00) arrotondato.

2.15 ELENCO ALLEGATI

A-2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

B-2 – COPIA ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA

C-2 – FOTO SATELLITARI, ESTRATTO MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI



D-2 – VISURE CATASTALI E VISURE IPOTECARIE

E-2 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

F-2 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

G-2 – CERTIFICATO IPOTECARIO

I-2 – GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

LOTTO 3

3.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Trattasi di un alloggio residenziale, al piano primo, con annesso garage, in un condominio misto residenziale-commerciale denominato "Condominio Roma" sito in comune di San Biagio di Callalta (TV) in via Roma al n° 8.

L'accesso all'area condominiale avviene direttamente da via Roma.

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di San Biagio di Callalta:

- Sez. D fg. 6° mapp. 445 sub 11 - cat. A/2 - Cl 1° - vani 3
piano 1° - rendita 224,66 € (abitazione);

- Sez. D fg. 6° mapp. 445 sub 35 - cat. C/6 - Cl U - mq 14
piano S1 - rendita 43,38 € (garage);

con le relative quote condominiali comuni all'intero edificio.

Il fabbricato su cui insiste l'immobile è stato eretto sul mapp. n° 445 del Fg. 28° del Catasto Terreni, di superficie di 2.994 mq. (Ente Urbano).

Le planimetrie catastali, presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, sono conformi allo stato di fatto.

3.3 CONFINI

L'abitazione confina a est e sud su parti comuni, a ovest con sub 12 (alloggio) e a nord con sub 47 (BCNC – corridoio comune); il garage confina a nord con il sub 36 (garage), a est con il sub 48 (BCNC – corsia di manovra), a sud con il sub 34 (garage) e a ovest verso terreno.



3.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Il bene è soggetto a delle servitù attive o passive venutasi a creare a seguito del frazionamento degli edifici e stabilite e poste in essere dalla legge (ai sensi dell'articolo n° 1117 e seguenti del codice civile).

3.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- ESECUTATO 2 - proprietario 1/1,
- L'esecutato 2 è deceduto il 14 giugno 2020 a Treviso ma non è ancora stata effettuata la Dichiarazione di Successione.

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale in forza di:

- Atto di compravendita del 9 ottobre 2009, Rep. n° 57.998, Notaio Roberto Ucci in Treviso, trascritto a Treviso il 26 ottobre 2009 ai n. 39650/24064.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 7 maggio 2015 ai n° 12389/1919 a favore di "Centromarca Banca – Credito Cooperativo di Treviso, Soc. Coop. per Azioni" e contro ESECUTATO 2, emesso dal Tribunale di Treviso, Rep. n° 1773 del 27 aprile 2015;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 7 maggio 2015 ai n° 12390/1920 a favore di "Centromarca Banca – Credito Cooperativo di Treviso, Soc. Coop. per Azioni" e contro ESECUTATO 2, emesso dal Tribunale di Treviso, Rep. n° 1773 del 27 aprile 2015;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 7 maggio 2015 ai n° 12391/1921 a favore di "Centromarca Banca – Credito Cooperativo di Treviso, Soc. Coop. per Azioni" e contro ESECUTATO 2, emesso dal Tribunale di Treviso, Rep. n° 1773 del 27 aprile 2015;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Treviso il 14 giugno 2016, ai n° 19285/13215 a favore di "Centromarca Banca – Credito Cooperativo di Treviso, Soc. Coop. per Azioni" emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Rep. n° 4.591 del 20 maggio 2016.

3.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il fabbricato è sito in comune di San Biagio di Callalta (TV) in via Roma, n° 8, in una zona centrale e dista qualche centinaio di metri dalla sede comunale, le



scuole e tutti i servizi essenziali presenti in Comune. Ad un centinaio di metri incrocia la SR53 "Postumia est" che collega Oderzo con Treviso.

Il bene oggetto della presente perizia si trova all'interno di un fabbricato misto residenziale e commerciale: 6 negozi o uffici al piano terra e 14 appartamenti nei due piani superiori. L'edificazione è stata realizzata, tra il 1989 e il 1991, su di un lotto di complessivi 2.994 mq.

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato.

La struttura portante è costituita da telai in cemento armato, solai in latero-cemento; il tetto è costruito con paretine e tavelloni, la copertura è a due falde con manto in tegole. Le murature di tamponamento sono eseguite in laterizio con intercapedine mentre le tramezzature interne con laterizio forato da 8 cm.; tutte le murature sono intonacate e tinteggiate.

L'edificio è dotato dei più comuni impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento).

Le finiture esterne dell'edificio possono essere così riassunte: serramenti in legno dotati di vetrocamera e avvolgibili in materiale plastico, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, murature tinteggiate, e area scoperta quasi interamente asfaltata fatta esclusione per una piccola area a verde verso sud.

Le foto 1, 2 e 3 rappresentano l'esterno del fabbricato in questione con evidenziato l'alloggio di proprietà dell'esecutato.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Roma essendo l'area priva di recinzioni lungo le strade pubbliche che lo delimitano a nord e ad est; la rampa di accesso al piano interrato si trova a sud del fabbricato.

Attraverso una porta a vetri (foto 4) si accede all'edificio e dopo una rampa di scale e un corridoio si accede all'appartamento (foto5).

Si entra direttamente in zona-giorno (foto 6 e 7), mentre sulla sinistra si accede al disimpegno della zona-notte. Dal disimpegno si accede al bagno (foto 8) e alla camera matrimoniale (foto 9); ad un terrazzo posto a sud si accede sia dalla zona-giorno che dalla camera (foto 10).

Le finiture dell'alloggio sono di buona manifattura e in buono stato di conservazione: i pavimenti sono in legno nelle camere e piastrellate la zona-giorno e il bagno, i serramenti sono in legno e dotati di vetro-camera, le porte interne in legno come anche il portoncino d'ingresso; le pareti ed i soffitti sono tinteggiate tranne i bagni che hanno un rivestimento in piastrelle.



Gli impianti idrotermicosanitario ed elettrico sono di discreta qualità; il riscaldamento è del tipo a radiatori. Un citofono è collegato al portoncino d'ingresso del fabbricato.

Al piano interrato è situato un garage con cantina (foto 11 e 12) dal quale si accede attraverso una corsia che da direttamente sulla rampa di accesso.

Il portone è metallico come anche la finestra, la pavimentazione è in piastrelle mentre la rampa e la corsia è in cemento liscio. Il garage è dotato di corrente elettrica.

3.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto è destinato come Z.t.O. di tipo "C1-73 -Centri Residenziali di Espansione" disciplinato dall'art. 28 delle N.T.O. (Norme Tecniche Operative). L'area è anche parzialmente interessata (la parte più a sud) da una "fascia di rispetto e tutela" (vicolo cimiteriale) disciplinato dall'art. 68.

Art. 28. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.1: CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

La ZTO C1 comprende le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale su aggregati e centri residenziali già esistenti.

Le zone C1/LC sono destinate a complessi insediativi di tipo residenziale a regime convenzionato. In tali Z.T.O. valgono le ulteriori prescrizioni derivanti dagli strumenti attuativi vigenti, come approvati dall'organo comunale competente.

Destinazioni d'uso:

In tali zone per le destinazioni d'uso ammesse vale quanto previsto dall'art. Art. 25 con la specificazione che le attività complementari possono essere ammesse fino alla concorrenza del 35% del volume assentibile.

Modalità di intervento:

Le previsioni di P.I. si attuano a mezzo di Intervento Edilizio Diretto o Strumento Urbanistico Attuativo.

In tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i. nel rispetto dei parametri urbanistici di zona.

La nuova edificazione deve essere del tipo isolato, in linea o a schiera, dovrà avvenire in allineamento lungo le strade, in particolare entro 10 ml dalle strade e dovrà essere allineata con l'edificio contiguo esistente, con maggior distacco dalla strada stessa. In caso di allineamenti indicati nelle tavole di P.I. è comunque consentita la costruzione in aderenza o in appoggio.

Nel caso di nuova edificazione in lotto intercluso il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla presentazione di elaborati grafici ed eventuali atti di servitù, rogati da notaio, comprovanti la reale possibilità di accesso e recesso dalla viabilità pubblica. Gli spazi di manovra o di piazzola di giro, purché funzionali, possono anche essere reperiti all'interno dell'area fondiaria privata.



Sugli edifici esistenti, alla data di adozione del P.I., è ammesso anche l'ampliamento in deroga agli indici di zona, qualora già saturati, per una sola volta, del 20% del Volume residenziale per edificio, tramite ricorso all'istituto del credito edilizio.

Sono altresì ammessi ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti che insistono su un lotto inferiore di 500 mq. nel rispetto degli altri parametri di zona.

Sono ammesse le sopraelevazioni nel rispetto del sedime esistente anche in deroga alle distanze fissate dal presente articolo, in conformità comunque al Codice Civile e previo accordo tra confinanti, solo per adeguamento alla normativa igienico-sanitaria dell'altezza dei piani esistenti.

Nel caso d'interventi su edifici esistenti dotati di locali ad uso garage, non è consentita la riduzione della superficie ad autorimessa al di sotto della superficie minima di mq. 18.

Ogni nuova unità residenziale, anche se ricavata mediante ristrutturazione, dovrà essere dotata di un garage e di un posto auto con superfici da computarsi ai sensi della Legge 122/89; per le unità che superano i 70 mq. utili abitabili oppure superano le due camere dovranno essere previsti un garage e doppio posto auto.

Parametri urbanistici ed edilizi:

Per gli Interventi Edilizi Diretti valgono i seguenti parametri:

If = 1,2 mc/mq %

Sc = 30 Sf min = 500 mq

H max = 7,50 ml

Df = 10,00 ml

De = H del fabbricato più alto moltiplicata per 0,80 (con un minimo di ml. 10,00)

Per gli Strumenti Urbanistici Attutivi valgono i seguenti parametri:

St (min) = 5.000 mq

It = 1,5 mc/mq

Sc = 40%

H max = 7,50 ml

L'ambito da assoggettare a S.U.A. è soggetto all'approvazione dell'organo comunale competente.

Gli strumenti Urbanistici Attutivi devono prevedere la tipologia edilizia e tutti i parametri urbanistici non fissati dal presente articolo.

All'interno dell'ambito devono essere reperiti gli spazi pubblici, da destinare a standard primari, e deve essere prevista la demolizione degli edifici non compatibili con il carattere residenziale della zona.

omissis

Art. 68. AMBITI E FASCE DI RISPETTO

Disciplina generale

Tali ambiti non si configurano né come zona territoriale omogenea, né come sottozona, ma appartengono alla rispettiva Z.T.O. in cui ricadono; le superfici comprese in dette zone possono essere computate ai fini della edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse, nonché ai fini del calcolo della estensione del fondo rustico.

Gli ambiti e le fasce di rispetto si adeguano automaticamente alle modifiche delle fonti che originano il vincolo di rispetto.

Le fasce di rispetto, indicate con apposita grafia nelle tavole di P.I., sono le seguenti:



- fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto ferroviaria destinate al rispetto delle strutture per la viabilità (strade e ferrovie);
- fascia di rispetto fluviale destinata alla tutela idrogeologica dei corsi d'acqua; al loro interno non è consentita la nuova edificazione;
- fascia di tutela fluviale destinata alla tutela naturalistica dei corsi d'acqua; al loro interno l'edificazione è soggetta a particolari limitazioni di sagoma e a specifiche indicazioni morfologiche, in coerenza con le indicazioni del prontuario;
- zona di rispetto cimiteriale destinata alla protezione igienico-sanitaria delle aree cimiteriali;
- fascia di rispetto monumentale destinata alla salvaguardia dell'assetto degli ambiti degli eventi monumentali;
- fascia di rispetto funzionale destinata al distacco tra aree a destinazione funzionale diversa e tra loro non compatibili e al distacco dagli edifici e/o dalle strutture con sostanze pericolose.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.I. ricadenti all'interno di una fascia di rispetto di cui al presente articolo possono essere oggetto di intervento in base agli indici stabiliti per le varie zone.

Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

- pericolo per la circolazione;
- impedimento per la esecuzione della manutenzione delle opere spondali;
- precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto alla data di adozione del presente Piano, viene prevista la possibilità di generare un credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004 e dell'Art. 78 delle presenti N.T.O., per il loro trasferimento in zone idonee.

Negli ambiti e nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono applicate le specifiche disposizioni di cui all'Art. 18 delle presenti N.T.O. che individua le prescrizioni per singolo edificio di pregio storico, architettonico o ambientale.

All'interno degli ambiti e fasce di rispetto di cui al presente articolo, con l'esclusione degli impianti ammessi dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 285 del 30.04.1992) dal relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (DPR 495 del 16.12.1992) e successive modificazioni e integrazioni, non è consentita la nuova edificazione, fatte salve specifiche indicazioni di seguito riportate.

Gli interventi, anche ai fini della coltivazione agraria, che modifichino lo stato e l'assetto idrogeologico o forestale dei luoghi, così come l'abbattimento o la piantumazione delle essenze di alto fusto, sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco che si esprime tenendo conto della compatibilità con la natura del rispetto da osservare.

Sono fatte salve le approvazioni ed i nulla-osta quando dovuti, nonché le prescrizioni sovraordinate.

omissis

Fascia di rispetto cimiteriale Nelle fasce di rispetto cimiteriale sono possibili solo interventi previsti dal testo unico delle leggi sanitarie RD 1265/1934, come modificato dall'articolo 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002 e dal regolamento di polizia mortuaria D.P.R. 285/1990 e successive integrazioni e modificazioni. All'interno di dette fasce non sono consentiti interventi di nuova edificazione. Sugli edifici esistenti sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro così come definiti alle lettere a), b) e c) del



comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001. Possono altresì essere realizzati parcheggi pubblici, aree a verde pubblico.

omissis

3.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Negli archivi del Comune di **San Biagio di Callalta** risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 176/88 del 29/06/1989,
(Costruzione di fabbricato uso commerciale e direzionale),
- Variante a Concessione Edilizia n° 176/88 del 13/06/1990,
(Costruzione negozi ed abitazioni civili),
- Variante a Concessione Edilizia n° 176/88 del 14/05/1991,
(Costruzione negozi ed abitazioni civili),
- Certificato di Abitabilità n° 176/88 del 10/09/1991,

Gli elaborati grafici delle autorizzazioni presenti in Comune sono conformi allo stato di fatto alla data odierna.

3.10 SPESE CONDOMINIALI

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio risulta che i pagamenti delle spese condominiali sono regolari.

Le spese condominiali di previsione per l'anno 2021/22 sono quantificate in 523,67 €/anno, comprensive di oneri di amministrazione, assicurazione e gestione ordinaria.

Non risulta siano state deliberate spese per manutenzioni straordinarie.

3.11 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'alloggio, al momento del sopralluogo, risulta occupato da una persona terza con regolare contratto di locazione stipulato il 09.11.2018 con scadenza il 14.11.2022 tacitamente rinnovabile.

Si fa presente che l'atto di pignoramento immobiliare del presente alloggio è stato trascritto il 14.06.2016.



3.12 DIVISIBILITA'

Dopo l'iniziale suddivisione in lotti, il bene in Comune di San Biagio di Callalta, considerata la tipologia, costituita da un alloggio residenziale con annesso garage di pertinenza, non risulta ulteriormente divisibile.

3.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta. Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del Piano urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto unico formato, è a giudizio del sottoscritto perito, come di seguito specificato.

Si stima che il valore in euro a metro quadro sia pari a 1.250,00 €/mq.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati assunti i seguenti rapporti mercantili:

Lotto	Descrizione	Piano	Superficie Lorda mq.	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale mq.
C	Alloggio	1	47,00	1,00	47,00
C	Terrazzo	1	7,00	0,25	1,75
C	Garage	S1	15,00	0,50	7,50
C	Totale				56,25

In considerazione a quanto premesso, vengono assunti i seguenti valori prudenziali:

Superficie commerciale mq. 56,25 x 1.250,00 €/mq	= € 70.312,50
Totale valore commerciale	€ 70.312,50



3.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerando la peculiarità della presente stima, redatta per consentire la vendita forzata dell'immobile, si considera un deprezzamento prudenziale di circa il 15 % del valore di mercato determinato.

€ 70.312,50 x 85% = € 59.765,60

Valore di vendita forzata del lotto: **€ 60.000,00** (Euro SessantaMila/00) arrotondato.

3.15 ELENCO ALLEGATI

A-3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

B-3 – COPIA ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA

C-3 – FOTO SATELLITARI, ESTRATTO MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI

D-3 – VISURE CATASTALI E VISURE IPOTECARIE

E-3 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

F-3 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

G-3 – CERTIFICATO IPOTECARIO

H-3 – REGOLAMENTO CONDOMINIALE, TABELLE MILLESIMALI, RENDICONTO E CONTRATTO DI LOCAZIONE

I-3 – GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Mareno di Piave, 06/06/2022

Il Perito Stimatore
Geom. Zava Matteo

