

## TRIBUNALE DI TREVISO CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. **694/2018**

udienza 09/03/2022

G.E. Dott.sa Francesca Vortali  
C.T.U. Geom. Rafaele Gazzola

promossa da: **Banca Popolare dell'Alto Adige spa**

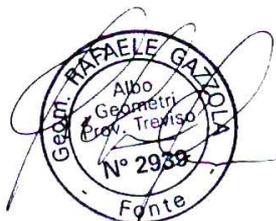
C.F. 00129730214 con sede a Bolzano (BZ), Via del Macello n.55

Contro: **ESECUTATO n.1** proprietà per 1/2  
**ESECUTATO n.2** proprietà per 1/2.

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fonte, il 25/01/2022

L'ausiliario del G.E.  
Geom. Rafaele Gazzola



## RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Francesca Vortali in data 03/08/2021 per la stima di beni immobili in Treviso (Tv) di proprietà del **ESECUTATO**, il sottoscritto geom. Rafaele Gazzola con studio a FONTE in Via Belli n.33, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- immobili esclusi dalla perizia;
- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

## PREMESSE

Il giorno 16/08/2021, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato in cancelleria la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 05/01/2022, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Zenone degli Ezzelini (Tv), ricevo copia dei documenti per accertare la regolarità urbanistica edilizia e della dichiarazione di abitabilità.

In data 20/01/2022 viene effettuato il sopralluogo con un dipendente della società IVG



Treviso custode giudiziario dell'immobile.

Il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la perizia di stima dei beni.

## FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione, il sottoscritto ritiene che l'immobile sia indivisibile, anche tenuto conto dell'eventuale possibilità di variazione della destinazione d'uso. Lo scrivente relaziona sui beni che formano un **unico lotto**.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Per la piena proprietà

Comune di San Zenone degli Ezz. Via S. Martino n.56,

**catasto fabbricati – sez. A foglio 3 mapp. n. 411**

**sub. 6** categ. A/7, classe 1, vani 7,5 R.C. € 755,32 (abitazione)

**sub. 7** categ. C/6, classe 1, sup. 20mq R.C. € 44,42 (garage)

**sub. 5** BCNC ai sub.6-7 area scoperta di 549,00mq

**mn. 1025 sub. 1** area scoperta di 29,00mq

Si allega alla presente relazione le visure catastali, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa (**allegato 1** alla presente relazione).

## CONFINI DEI BENI

L'area in cui insiste il fabbricato mn. 411 sub.5-6-7 e mn. 1025 sub.1, identificati nel foglio 3 del catasto terreni dalle particelle mn.411-1025 confina a sud con via S.Martino ad est con il mn.416 dello stesso foglio, a nord con il mn. 411 sub.9 (ente urbano), ad ovest con il mn.165 del foglio n.6 del comune di Mussolente (VI).

## SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive come



derivanti dagli atti di provenienza.

**Atto di Cessione di Quota di comproprietà** del 12/02/2001 repertorio n. 83.161  
raccolta 20.569 Notaio Francesco Imparato di Asolo.

In particolare, con la **servitù di passaggio a carico del mn.1025 sub.2 e mn.411 sub.8 a favore del mn. 411 sub.5** per un ampiezza di 7,50ml costituita con **atto di Compravendita** del Notaio Francesco Imparato di Asolo , in data 21/08/2003 rep.98.101 raccolta 25.746

Si allega alla presente relazione atto di provenienza, (**allegato 2**).

## DITTA INTESTATARIA

### Per la piena proprietà

Comune di San Zenone degli Ezz. Via S. Martino n.56,

**catasto fabbricati – sez. A foglio 3 mapp. n. 411**

**sub. 6** categ. A/7, classe 1, vani 7,5 R.C. € 755,32 (abitazione)

**sub. 7** categ. C/6, classe 1, sup. 20mq R.C. € 44,42 (garage)

**sub. 5** BCNC ai sub.6-7 area scoperta di 549,00mq

**mn. 1025 sub. 1** area scoperta di 29,00mq

Atti di provenienza :

- **Atto di Cessione di Quota di comproprietà** del 12/02/2001 repertorio n. 83.161  
raccolta 20.569 Notaio Francesco Imparato di Asolo.

- **Ricongiungimento di usufrutto** del 19/04/2005 protocollo n.TV0281715 in atti dal  
18/10/2010 Agenzia delle Entrate.

Si allega alla presente relazione atto di compravendita, (**allegato 2**).



## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Dalla certificato ipotecario del 27/02/2019 del Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone , si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso che gli immobili sopra descritti sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

### **TRASCRIZIONI**

- **Trascrizione n.43/41 del 02/01/2019** Verbale pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 10/12/2018 rep. 11018/2018 , a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige contro Esecutati;

### **ISCRIZIONI**

- **Iscrizione n.35702/8434 del 29/08/2003** Ipoteca volontaria a garanzia mutuo con atto del 21/08/2003 Notaio Imparato rep.98101/25746;
- **Iscrizione n.56346/12549 del 19/12/2003** Ipoteca legale derivante da ruolo esecutivo del 16/12/2003 di Uniriscossioni spa di Treviso rep.1640;
- **Iscrizione n.32595/7671 del 21/07/2005** Ipoteca legale derivante da ruolo esecutivo del 16/12/2003 di Uniriscossioni spa di Treviso rep.413;
- **Iscrizione n.6436/1574 del 08/02/2007** Ipoteca legale derivante da ruolo esecutivo del 16/12/2003 di Riscossioni Uno spa di Treviso rep.103500/113;
- **Iscrizione n.4256/534 del 08/02/2012** Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bassano del Grappa rep.105/2012;
- **Iscrizione n.34328/4940 del 28/11/2013** Ipoteca legale derivante da ruolo esecutivo del 19/11/2013 di Equitalia Nord spa di Milano rep.414/11313;
- **Iscrizione n.20669/3527 del 19/06/2017** Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo esecutivo del 14/06/2017 di Equitalia Servizi Riscossione spa di Roma rep.1790/11317;

### **Per la piena proprietà**

Comune di San Zenone degli Ezz. Via S. Martino n.56,

**catasto fabbricati – sez. A foglio 3 mapp. n. 411**

**sub. 6** categ. A/7, classe 1, vani 7,5 R.C. € 755,32 (abitazione)

**sub. 7** categ. C/6, classe 1, sup. 20mq R.C. € 44,42 (garage)



**sub. 5** BCNC ai sub.6-7 area scoperta di 549,00mq

**mn. 1025 sub. 1** area scoperta di 29,00mq

Si allega alla presente relazione, certificazione ipotecario speciale (**allegato 3**), atto di pignoramento immobiliare (**allegato 4**).

## INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n.694/2018 vi è il seguente intervenuto:

- **Agenzia delle entrate-riscossione** Agente della riscossione per la provincia di Treviso con atto del 11/02/2019 depositato in Cancelleria Tribunale di Treviso intervengono contro **Esecutato n.1** e **Esecutato n.2**.

(**allegato 5** alla presente relazione)

## DESCRIZIONE DEI BENI

Il presente lotto individua un'unità immobiliare residenziale di tipo unifamiliare, sita nel comune di San Zenone degli Ezzelini in Via San Martino n.56, l'immobile si colloca nel frazione di Liedolo, a ridosso della strada Strada Provinciale 248 meglio conosciuta come "*Schiavonesca-Marosticana*".

L'unità oggetto di procedura risulta accessibile dalla via pubblica (Via San Martino), abitazione si sviluppa su due livelli, con accesso pedonale e accesso carraio da via San Martino attraverso la servitù di passaggio a carico del mn.1025 e mn.411 sub.8 a favore del mn.411 sub.5.

### Per la piena proprietà

Comune di San Zenone degli Ezz. Via S. Martino n.56,

**catasto fabbricati – sez. A foglio 3 mapp. n. 411**

**sub. 6** categ. A/7, classe 1, vani 7,5 R.C. € 755,32 (abitazione)

**sub. 7** categ. C/6, classe 1, sup. 20mq R.C. € 44,42 (garage)



**sub. 5** BCNC ai sub.6-7 area scoperta di 549,00mq

**mn. 1025 sub. 1** area scoperta di 29,00mq

### **Descrizione generale dell'abitazione oggetto della presente**

L'abitazione di cui all'oggetto del presente, insiste su un area scoperta di pertinenza esclusiva, utilizzata come area di manovra e parcheggio sul lato est, mentre la restante area è giardino di uso esclusivo.

La struttura portante verticale è stata realizzata con struttura mista in calcestruzzo armato e muratura portante, la struttura orizzontale è costituita da solai in latero-cemento.

Il tetto è a due falde inclinate con struttura cemento e tavelloni con manto in coppi con grondaie e pluviali in lamiera.

Le facciate perimetrali del fabbricato si presentano con finitura ad intonaco tradizionale di colore bianco con porzioni con finitura a mattoni a faccia vista.

Il portoncino d'ingresso è in legno con doppio serramento esterno in alluminio, gli altri serramenti esterni sono in legno con tapparelle in pvc esterne e doppi serramenti in alluminio.

Ingresso dell'abitazione è posto sul lato sud dell'abitazione dove troviamo un piccolo portico (circa 3,10mq) a protezione della porta d'ingresso, da questa si accede al corridoio d'entrata della casa (circa 11,42mq) che divide la zona giorno dalla zona notte.

Dall'ingresso a sinistra si accede alla cucina-soggiorno un unico ambiente (circa 19,59mq), mentre a destra la camera n.1 (circa 9,36mq) si affaccia ad sud a seguire la camera n.2 padronale (circa 18,19mq) con le finestre ad est, proseguendo per il corridoio la camera n.3 (circa 17,99mq) si affaccia ad ovest e il bagno (circa 5,08mq) con una finestra sul lato nord, nel corridoio troviamo anche la porta da cui si accede alla scala che porta al piano seminterrato.

Scendendo nel seminterrato ci si trova nel garage un grande stanza ad L (circa 47,39mq) da cui si accede con le auto dal portone ingresso sul lato est dopo aver percorso la rampa d'ingresso, attraversando tutto il garage alla nostra destra si trova la centrale termica (circa 4,88mq) con finestra sul lato nord a seguire la lavanderia (circa 5,18mq) e una stanza censita in catasto come cantina (circa 10,30mq) a seguire il ripostiglio (circa 20,38mq).

Per quanto concerne le caratteristiche di manutenzione e finitura dell'immobile, si rileva che il sopralluogo eseguito ha permesso di evidenziare uno stato manutenzione



sufficiente, caratterizzato da alcune finiture tipiche di fine anni '70 dell'epoca costruzione e altre più recenti che derivano da più interventi a straordinaria manutenzione fatti negli anni; le pavimentazioni dell'intero immobile sono prevalentemente in piastrelle in di ceramica nella zona giorno e nei pavimenti e rivestimenti dei bagni e lavanderia , i pavimenti della camere sono in parquet di legno, la scala interna è in lastre di graniglia, il locale del garage è pavimentato con cemento lisciato. La porta d'ingresso e gli altri serramenti esterni finestre o porte sono in legno con vetro-singolo e con le tapparelle in pvc esterne, con doppi serramenti esterni in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento, è costituito da caldaia a gasolio, posta nel piano seminterrato, e da superfici radianti costituite da radiatori posti nei vari ambienti, si rileva la presenza di un condizionatore nella zona notte.

L'abitazione al piano terra ha un altezza media di 2,77ml , mentre il piano seminterrato ha un altezza media 2,28ml nel garage e nel ripostiglio e un altezza media di 2,18ml nel locale centrale termica nella lavanderia e nella cantina.

L'area scoperta censita con il mn.441 sub.5 bene comune non censibile ai sub.6-7 è l'area di pertinenza esclusiva all'abitazione con una superficie di 549,00mq, un porzione di area sul lato est è utilizzata come ingresso carraio e pedonale dove insiste lo scivolo d'ingresso al piano interrato ed è utilizzata come area di manovra e parcheggio per abitazione, il mn.1025 sub.1 identifica in mappa parte di sedime di un vecchio fabbricato che è stato demolito, è di proprietà esclusiva e fa parte del giardino dell'abitazione con un superficie di 29mq.

Si segnala che in sede del sopralluogo si sono riscontrate delle difformità urbanistico edilizie così come sono stati rappresentati nella planimetria catastali e negli elaborati di progetto in comune di San Zenone degli Ezzelini gli immobili in oggetto alla presente.

Al piano terra tra la cucina e soggiorno è stata demolita una parete divisoria interna creando un unico ambiente, nei grafici e' rappresentato un terrazzino sul lato sud dell'abitazione che non è stato realizzato.

Il piano seminterrato è stato suddiviso in modo diverso dal progetto autorizzato, si segnala il portone d'ingresso e il garage erano previsto sul lato ovest, è stato realizzato sul lato est con lo scivolo d'entrata. Risultano difformi dai grafici i fori porta e finestra del prospetto est, nord e ovest.



## **2) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE**

I beni formanti il lotto unico sono nel complesso in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Nell'abitazione mn. 411 sub.6-7 sono necessari interventi di straordinaria manutenzione alle pareti e i soffitti di tutti i locali sono da ridipingere e la parete esterna lato nord , i serramenti in legno esterni necessitano di un intervento di manutenzione, così anche per i pavimenti esterni marciapiedi e rampa del garage. Tutti gli impianti necessitano di una verifica tecnica e di sicurezza.

## **3) IMPIANTI**

**Abitazione mn. 411 sub.6-7** è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva ;
- impianto del gas per la cucina;
- impianto aria condizionata nella zona notte ;
- impianto di riscaldamento con caloriferi e caldaia a gasolio;

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

## **4) SUPERFICIE COMMERCIALE**

**convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi art.13 Legge 27.07.1978 n° 392 :**

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.



Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70<sup>(1)</sup>;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46<sup>(1)</sup>.

<b>catasto fabbricati – foglio 3 Sez.A Mn. 411 sub.5-6-7 Mn.1025 sub.1</b>		
Descrizione	Superficie x indice	Superf. Comm.
Abitazione p.terra (13,00x9,40)-(1,30x4,80)-(0,60x1,50)= 115,06m <sup>2</sup>	115,06 m <sup>2</sup> x 1,00	115,06m <sup>2</sup>
portico ingresso p. terra (1,70x0,30)+(0,60x1,50)=	3,11 m <sup>2</sup> x 0,25	0,78m <sup>2</sup>
Abitazione seminterrato – garage sub.7 (13,00x9,40)-(1,30x4,80)= 155,96m <sup>2</sup>	155,96 m <sup>2</sup> x 0,50	77,98m <sup>2</sup>
Area scoperta mn.411 sub.5 e mn.1025 sub.1 (549,00+29,00) =578mq	578,00 m <sup>2</sup> x 0,10	57,80m <sup>2</sup>
<b>Totale</b>		<b>251,62m<sup>2</sup></b>

## ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO O SE RISULTANO ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE

### Per la piena proprietà

Comune di San Zenone degli Ezz. Via S. Martino n.56,

**catasto fabbricati – sez. A foglio 3 mapp. n. 411**

**sub. 6** categ. A/7, classe 1, vani 7,5 R.C. € 755,32 (abitazione)

**sub. 7** categ. C/6, classe 1, sup. 20mq R.C. € 44,42 (garage)

**sub. 5** BCNC ai sub.6-7 area scoperta di 549,00mq

**mn. 1025 sub. 1** area scoperta di 29,00mq

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare è occupato dagli esecutati, dalle ricerche fatte presso l'agenzia delle Entrate di Treviso non risulta registrato nessun contratto di locazione o comodato in essere.



L'ufficio anagrafe del comune di San Zenone degli Ezzelini certifica che l'abitazione in via San Martino n.56 è la residenza di **Esecutato n.2** e dai famigliari.

Si allega alla presente relazione certificato di stato famiglia dei residenti, comunicazione agenzia delle entrate (**allegato 6**).

## **ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

### **Per la piena proprietà**

Comune di San Zenone degli Ezz. Via S. Martino n.56,

**catasto fabbricati – sez. A foglio 3 mapp. n. 411**

**sub. 6** categ. A/7, classe 1, vani 7,5 R.C. € 755,32 (abitazione)

**sub. 7** categ. C/6, classe 1, sup. 20mq R.C. € 44,42 (garage)

**sub. 5** BCNC ai sub.6-7 area scoperta di 549,00mq

**mn. 1025 sub. 1** area scoperta di 29,00mq

**Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale allo stato attuale.**

## **VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

### **Per la piena proprietà**

Comune di San Zenone degli Ezz. Via S. Martino n.56,

**catasto fabbricati – sez. A foglio 3 mapp. n. 411**

**sub. 6** categ. A/7, classe 1, vani 7,5 R.C. € 755,32 (abitazione)

**sub. 7** categ. C/6, classe 1, sup. 20mq R.C. € 44,42 (garage)

**sub. 5** BCNC ai sub.6-7 area scoperta di 549,00mq

**mn. 1025 sub. 1** area scoperta di 29,00mq

L'immobile di cui alla presente atto è un abitazione realizzata a seguito di autorizzazione edilizia, presso archivio del comune sono state trovate le seguenti pratiche edilizie che accertano la conformità edilizia :



- Licenza Edilizia n.29 del 28/04/1970 per lavori di costruzione casa d'abitazione ;
- Abitabilità del 24/02/1979 per costruzione stabile uso abitazione;
- Progetto di ampliamento con parere favorevole 12/06/1985 (titolo non rilasciato)
- Permesso di Costruire n.11/152 del 03/04/2012 per lavori di spostamento ingresso carraio lungo Sp.248 “Schiavonesca – Marosticana”.
- Fine lavori del 23/12/2013 per lavori di spostamento accesso carraio

### **Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato**

Con riferimento agli immobili in Comune di San Zenone d.Ezz. via S.Martino n.56,

Sulla base dei grafici di progetto, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è in parte conforme allo stato autorizzato dal Comune, si segnalano delle difformità sanabili e più precisamente:

#### **- Abitazione ;**

Al piano terra tra la cucina e soggiorno è stata demolita una parete divisoria interna creando un unico ambiente, nei grafici e' rappresentato un terrazzino sul lato sud dell'abitazione che si accede dal cucina e dal soggiorno in sede di costruzione non è stato realizzato.

Il piano seminterrato è stato suddiviso in modo diverso dal progetto autorizzato con dei divisori sono stati creati i vari ambienti, si segnala che il portone d'ingresso e il garage erano previsto sul lato ovest, è stato realizzato sul lato est con lo scivolo d'entrata. Risultano difformi dai grafici i fori porta e finestra del prospetto est, nord e ovest.

Dette modifiche non sono presenti nei grafici autorizzati ed in parte sono presenti nelle planimetrie catastali, sono sanabili a livello urbanistico, per l’U.I. in esame sarà pertanto necessario presentare all’ufficio tecnico comunale una richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria con l'accertamento della compatibilità paesaggistica agli uffici della Soprintendenza per le modifiche sui prospetti, si dovrà poi procedere con aggiornamento delle planimetrie catastali per la conformità catastale allo stato realizzato.

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni – planimetria rilievo **allegato 7** alla presente relazione)



## **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

Il Piano degli Interventi del Comune di San Zenone degli Ezz. classifica l'area in cui sorgono i fabbricati in **Zona C1.1/15 (Zona residenziale consolidata "C1"**, regolamentate dall'art. 63 ai sensi delle Norme Tecniche Operative del P.I. , inoltre area ricade in zona Vincolata D.Lgs.42/2004 vincolo paesaggistico , di cui art.12 delle NTO del PI (**allegato 8** alla presente relazione).

### **ARTICOLO 63 - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI TIPO "C1"**

*1. Comprendono le parti del territorio parzialmente edificate, di recente formazione, la cui superficie coperta degli edifici esistenti non risulta inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non inferiore a 0,50 mc/mq.*

*2. Comprendono altresì parti del territorio identificabili come aree di frangia o di formazione spontanea periurbana, spesso disposte linearmente lungo gli assi stradali, nelle quali i tessuti edilizi risultano solo parzialmente configurati e con un impianto non sufficientemente definito.*

*3. In questo quadro di varietà insediativa il PI suddivide le zone di tipo "C1" in sottozone con specifici obiettivi e modalità di intervento, definiti sulla base delle diverse situazioni territoriali.*

*4. All'interno di queste sottozone, gli interventi dovranno essere finalizzati:*

- al consolidamento del tessuto edilizio;*
- al miglioramento funzionale, strutturale del patrimonio edilizio anche attraverso ampliamento, ristrutturazione, sostituzione edilizia;*
- all'incentivazione degli interventi di edilizia sostenibile;*
- al risanamento delle condizioni di degrado urbanistico ed edilizio;*
- all'adeguamento igienico-sanitario degli edifici;*
- all'integrazione e mitigazione ambientale;*
- all'edificazione nei lotti liberi.*

*A) Destinazioni d'uso ammesse.*

*5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo relativo alle norme generali per le zone residenziali. Per quanto concerne le attività commerciali sono consentiti gli esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq 250. Medie strutture con superficie di vendita fino a mq 1.500, sono ammesse limitatamente alle sottozone C1.1 e C1.5, con esclusione delle sottozone C1.1 di Liedolo e Sopracastello e le C1.1/15, C1.1/16, C1.1/19C1.1/42, C1.1/43. Medie strutture con superficie di vendita fino a mq 1.500, sono escluse nelle sottozone C1.2, C1.3 e C1.4.*

*Insedimenti commerciali con superficie di vendita superiore a mq 500, devono prevedere una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare e da uno studio della viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'ideale organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio.*

*Nelle sottozone C1.3/2, C1.1/19, C1.1/18, limitatamente agli ambiti inclusi nelle aree di danno, valgono le prescrizioni contenute all'articolo 39 - Aree a Rischio di Incidente Rilevante, delle presenti NTO.*

*6. Nelle sottozone di tipo C1.2 di cui al presente articolo, non sono consentiti: alberghi, pensioni, cinema, garage, magazzini, depositi e industrie.*

*B) Modalità d'intervento.*

*19. In queste zone il PI si attua generalmente mediante Intervento Edilizio Diretto, fatti salvi gli ambiti per i quali si prevede il ricorso a PUA.*

*20. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al 1° comma dell'articolo 3 – lett. a), b), c) e d) del D.P.R n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.*

*21. Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:*

*-nelle sottozone C1.1 per ogni unità edilizia degli edifici uni e bifamiliari isolati ed a schiera che abbia saturato l'indice di edificabilità massimo di riferimento è concesso, per una sola volta, un ampliamento fino a mc. 90 a seguito di documentate esigenze igieniche e sanitarie;*



*-nelle sottozone C1.2, C1.3 e C1.4 per ogni unità edilizia esistente che abbia saturato, parzialmente o totalmente, l'indice di edificabilità massimo di riferimento, è concesso, per una sola volta, un ampliamento pari al 20% della volumetria esistente, fino ad un massimo di mc. 150, a seguito della presentazione di documentate esigenze igienico - sanitarie.*

*22. L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle Zone "C1" o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ha la facoltà di imporre un PUA per la realizzazione delle opere mancanti, nei limiti previsti dalla legge.*

*C) Parametri urbanistici.*

*23. In queste zone si applicano i seguenti indici:*

*a) Sottozona C1.1*

*-indice di edificabilità fondiaria: 1,25 mc/mq;*

*-superficie coperta: massima fino al 25% della superficie del lotto di pertinenza;*

*-altezza massima: ml. 6,50 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio;*

*-distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00. I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure, anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.*

*b) Sottozona C1.2*

*-indice di edificabilità fondiaria: 0,80 mc/mq;*

*-superficie coperta: massima fino al 20% della superficie del lotto di pertinenza;*

*-altezza massima: ml. 6,50 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.*

*-distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00. I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure, anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.*

*Per i lotti ineditati nella sottozona C1.2/1 valgono i parametri edificatori del PUA collaudato.*

*c) Sottozona C1.3*

*-superficie coperta: massima fino al 25% della superficie del lotto di pertinenza;*

*-la nuova edificazione residenziale è ammessa esclusivamente nei lotti liberi identificati dal PI secondo la seguente classificazione:*

*-lotti liberi di tipo A: volumetria massima 500 mc;*

*-lotti liberi di tipo B: volumetria massima 600 mc;*

*-lotti liberi di tipo C: volumetria massima di 800 mc.;*

*-altezza massima: ml. 6,50 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio;*

*-distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00. I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.*

*Nella sottozona C1.3 gli interventi di nuova costruzione all'interno dei lotti liberi sono ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:*

*-che il lotto sia in possesso del richiedente alla data del 20 settembre 2005 (variante 14 al PRG);*

*l'edificazione è altresì consentita ai figli che abbiano acquisito la proprietà, per atto tra vivi o mortis causa;*

*-che venga istituito un vincolo quindicennale, a partire dal rilascio del certificato di agibilità del nuovo fabbricato, per la non variazione della destinazione d'uso, la non alienazione e non locazione del nuovo edificio a società, enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente;*

*-che il richiedente del permesso di costruire sottoscriva gli impegni previsti agli artt. 7 e 8 della Legge 28.01.1977, n. 10 ed alla L.R. 09.09.1999, n. 42.*

*d) Sottozona C1.4*

*-indice di edificabilità fondiaria: 1,00 mc/mq;*

*-superficie coperta: massima fino al 25% della superficie del lotto di pertinenza;*

*-altezza massima: ml. 6,50 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.*

*-distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00. I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure, anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.*

*Per i lotti ineditati nelle sottozone C1.4/1, C1.4/2, C1.4/3, C1.4/4, C1.4/5, C1.4/6 e C1.4/7 valgono i*



parametri edificatori del PUA collaudato.

Nella sottozona C1.4/9 valgono i seguenti parametri edificatori:

-volumetria massima realizzabile: 2.000 mc;

-superficie coperta: massima fino al 25% della superficie del lotto di pertinenza;

-altezza massima: ml. 6,50 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

-distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.

e) Sottozona C1.5

-l'edificazione e le modalità attuative degli interventi ammessi sono contenute nella scheda normativa "Capoluogo – Comparto Centrale".

24. Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 15,00;

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

Sono ammesse, limitatamente a strade urbane caratterizzate da limitati volumi di traffico, deroghe con apposita delibera della Giunta Comunale dalle suddette distanze con riduzione fino a ml 5,00.

25. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

26. Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, con un minimo di ml. 5,00.

27. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Prescrizioni specifiche

28. All'interno dell'ambito della C1.1/16 assoggettato a UMI/33, gli interventi edificatori sono subordinati alla demolizione dell'edificio da abbattere.

29. All'interno della UMI/43 di S. Zenone, gli interventi edificatori sono subordinati alla realizzazione del percorso pedonale indicato nell'accordo AP11 e nelle tavole di PI. E' consentita tramite modifica del suddetto accordo AP/11, la monetizzazione della quota perequativa, per un importo non inferiore a quello necessario alla realizzazione del percorso pedonale e passerella sul Torrente Roggia, in alternativa alla diretta costruzione dell'opera stessa da parte dei soggetti privati.

30. All'interno della U.M.I./44A di Liedolo, la volumetria massima edificabile è fissata in 600 mc.

31. All'interno della U.M.I./44B di Liedolo, è ammessa l'edificazione massima di mc. 1000 subordinata alla cessione gratuita al comune delle aree per la realizzazione di un parcheggio di mq 500.

32. All'interno dell'UMI/46 di S. Zenone è ammessa l'edificazione massima di mc. 3.487 con le destinazioni e modalità previste dall'accordo di programma redatto tra il Comune di S. Zenone degli Ezzelini e l'ATER.

33. All'interno della UMI/47 di S. Zenone l'edificazione è subordinata alla cessione a titolo gratuito al Comune di S. Zenone degli Ezzelini delle aree individuate catastalmente al foglio 13, mappali 272 e 151 e gli interventi non sono assoggettati alle prescrizioni del punto 32) dell'articolo 5 delle NTO.

34. Nella UMI/48 di San Zenone, la nuova edificazione è ammessa solo all'interno del lotto libero di tipo A; nella restante parte non è consentito alcun aumento delle volumetrie esistenti alla data del 20 settembre 2005 (variante 14 al PRG).

35. All'interno della UMI/39 di Ca' Rainati, la volumetria massima edificabile è fissata in 800 mc.

36. All'interno della UMI/40 di Ca' Rainati, la volumetria massima edificabile è fissata in 2.600 mc.

37. Nel lotto libero di tipo A sul lato nord di Via Perosina della sottozona C1.2/2, è consentita l'edificazione in aderenza dell'edificio esistente nel mappale n. 359 del foglio 13, condizionata alla cessione dell'area necessaria all'allargamento della attuale viabilità; la nuova volumetria dovrà essere realizzata in allineamento con l'esistente e distare dalla strada allargata, non meno di ml. 3,80.

38. Nella UMI/49 di San Zenone della sottozona C1.1/19, è ammessa la costruzione di nuova volumetria per un massimo di 1.200 mc, per il ricavo di un'abitazione e locali ad uso ambulatorio veterinario; l'intervento è condizionato alla realizzazione dell'allargamento stradale di parte di via Serragli e di opere di mitigazione nella parte a nord verso la fascia collinare. E' consentito un ulteriore ampliamento di mc 300 da destinare al potenziamento della clinica veterinaria, nel rispetto delle prescrizioni già contenute nel presente comma.

39. Nella UMI/55 di Liedolo della sottozona C1.1/5 vanno realizzati gli standard a verde e parcheggio previsti per le aree residenziali di espansione e definita una idonea accessibilità verso la viabilità



principale.

40. Nella sottozona C1.3/6 di Sopracastello nel lotto libero di tipo B posto ad est, va prevista una idonea mitigazione ambientale verso l'area collinare. Nell'UMI/67 è consentita esclusivamente la demolizione del fabbricato esistente ed il recupero della volumetria all'interno del lotto.

41. Nella UMI/56 di S. Zenone della sottozona C1.1/19 va prevista una idonea mitigazione ambientale verso l'area collinare; va inoltre potenziate e sistemata via Serragli lungo tutto il fronte interessato dall'UMI.

42. Nella UMI/53 di Sopracastello della sottozona C1.3/1 l'edificazione dei due lotti liberi di tipo A è condizionata a progettazione unitaria.

43. Nella UMI/54 di Cà Rainati l'edificazione dei lotti liberi di tipo B è condizionata a progettazione unitaria che preveda un unico accesso sulla viabilità principale.

44. Nella sottozona C1.3/8 a fronte delle DGRV 11.04.2000, n. 1526, n. 3407 del 27.10.2000, 1432 del 31.05.2002 e 3617 del 28.11.2003, considerata la destinazione della variante 1 al PI (individuazione di una sottozona C1.3/8 con due lotti liberi di tipo A – 600 mc), qualora l'interessato dimostri in fase progettuale che la porzione del fabbricato più prossima all'elettrodotto disti dal cavo più dei parametri cautelativi della DGRV 1526/2000, ovvero l'interessato dimostri che all'esterno delle abitazioni e dei luoghi di abituale permanenza il campo elettrico non superi il valore di 0,5 kV/m ed il campo magnetico non superi il valore di 0,2 micro Tesla, non sussisteranno i presupposti per negare il rilascio del permesso di costruire.

45. Nella UMI/50 di Cà Rainati della sottozona C1.2/8 è ammessa la costruzione di nuova volumetria per un massimo di 1.000 mc, per il ricavo di un locale ad uso magazzino/deposito artigianale da realizzarsi sul limite est.

46. Nella UMI/61 di Cà Rainati della sottozona C1.2/9 la volumetria massima edificabile è determinata della volumetria esistente.

47. Nella UMI/68 di Cà Rainati della sottozona C1.3/11 andrà condotta una progettazione unitaria che prevede un uniforme allineamento verso Via Corte e un unico accesso dalla suddetta strada; andrà inoltre prevista una mitigazione ambientale verso l'area agricola con idonea piantumazione vegetale.

48. Nella C1.1/4 di Liedolo è consentita la demolizione del fabbricato censito al foglio 2 mappale 159 di mq 53 e volume di mc 270 ed il recupero volumetrico nel lotto libero di tipo A censito al foglio 2 mappale 959 nella contermina C1.3.10. Andrà prodotto vincolo non edificandi per la cubatura trasferita.

D) Strumento urbanistico di coordinamento.

49. Al fine di salvaguardare il rispetto delle norme urbanistiche, di evitare l'estendersi dell'edificazione nastriforme lungo gli assi stradali, nonché di impedire un'eccessiva e pericolosa frammistione di traffico sulle sedi stradali di scorrimento e di collegamento, si precede che l'Amministrazione Comunale abbia la facoltà di far redigere a propria cura o dei proprietari interessati, appositi Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, quali strumenti di coordinamento e di riordino urbanistico di questi tessuti edilizi, nella maggioranza dei casi sorti a prescindere o al di fuori di qualsivoglia Piano Urbanistico Attuativo.

50. I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi previo preliminare parere favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale, nonché preventiva dichiarazione pubblica di Zona di degrado, ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

## **ARTICOLO 12 - VINCOLI PAESAGGISTICI, ARCHEOLOGICI, MONUMENTALI D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42**

1. Il PI individua i vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. n. 42/2004

– Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni.

2. Sono oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 i seguenti immobili:

- Torre antica del sec. XIII del Castello D'Ezzelino
- Villa Rubelli con annessi e connessi
- Villa Melchiori Pradaelli con annessi
- Villa Vignola
- Villa di Rovero del sec. XVII con annessi e connessi
- Area di rispetto di Villa di Rovero
- Le zone collinare e a nord della Bassanese
- Parco di Villa Conti Rovero.



3. In conformità di quanto previsto articolo 142 del D.Lgs. n. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni, le presenti norme individuano e tutelano i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R. D. 11/12/1993, n. 1775, i territori coperti da foreste e da boschi, i terreni soggetti ad uso civico, le zone di interesse archeologico.

4. Gli interventi ammessi in aree oggetto di vincolo dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PATI, le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del D. Lgs. N. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della DGRV n.986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.

5. Contestualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti va attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito.

6. Negli ambiti dei contesti figurativi degli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale individuati dal PI e dalla pianificazione di livello superiore, gli interventi dovranno essere volti a:

- salvaguardare la visuale sui beni oggetto di tutela anche in riferimento ai principali con visuali di percezione del bene esterni al contesto figurativo;

- prevedere forme di mitigazione e schermatura a mezzo di elementi vegetali al fine di mascherare situazioni incongrue con le finalità della tutela esterne all'ambito da proteggere;

- mantenere e valorizzare l'integrità degli aspetti naturali e paesaggistici del contesto territoriale nel quale il bene oggetto di tutela è inserito;

- favorire l'eliminazione degli elementi detrattori o incongrui al fine di migliorare la percezione visiva dell'ambito oggetto di tutela;- nelle aree edificabili ricadenti all'interno di tali ambiti e confermate dal PI, gli interventi dovranno garantire il rispetto di quanto

indicato nel presente comma; per le aree interessate da interventi edificatori già autorizzati, eventuali modifiche o varianti ai progetti, saranno volte a ricercare e favorire il miglioramento dell'integrazione paesaggistica.

7. Nelle aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico è vietato procedere a qualsivoglia forma di movimento di terra, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica e di consolidamento per le aree a rischio geologico, l'abbattimento di alberature va autorizzato sentiti i Servizi Forestali Regionali, aperture di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo. La posa dei cavi delle telecomunicazioni o della distribuzione dell'energia elettrica deve essere interrata e comunque effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio. Analoga procedura di mascheramento va riservata ai serbatoi del GPL domestici che vanno realizzati interrati.

8. Nelle aree soggette a vincolo archeologico ed in quelle individuate di importanza archeologica non sono ammesse nuove costruzioni. Ogni movimento terra o trasformazione dello stato dei luoghi non soggetta ad altre autorizzazioni va assoggettato ad apposita autorizzazione amministrativa rilasciata dal Sindaco, previo parere della Soprintendenza Archeologica per il Veneto. Ogni intervento deve essere preceduto da una indagine archeologica preventiva.

9. Interventi di demolizione di edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale e finalizzati alla tutela e valorizzazione all'interno delle aree vincolate e dei contesti figurativi, determinano la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

10. Negli ambiti di cui ai comma precedenti valgono comunque le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

## PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI

### Per la piena proprietà

Comune di San Zenone degli Ezz. Via S. Martino n.56,

**catasto fabbricati – sez. A foglio 3 mapp. n. 411**

**sub. 6** categ. A/7, classe 1, vani 7,5 R.C. € 755,32 (abitazione)

**sub. 7** categ. C/6, classe 1, sup. 20mq R.C. € 44,42 (garage)



**sub. 5** BCNC ai sub.6-7 area scoperta di 549,00mq

**mn. 1025 sub. 1** area scoperta di 29,00mq

Dalla certificazione notarile e dagli atti notarili si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

- **Atto di Cessione di Quota di comproprietà** del 12/02/2001 repertorio n. 83.161 raccolta 20.569 Notaio Francesco Imparato di Asolo.
- **Ricongiungimento di usufrutto** del 19/04/2005 protocollo n.TV0281715 in atti dal 18/10/2010 Agenzia delle Entrate.

(si allegano atto di provenienza e certificazione notarile **allegato 2 - 3** alla presente relazione)

## VALORE ATTUALE DEL LOTTO

### Criteria generali e valutazioni

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima potrà essere ricavato applicando il metodo classico della **stima comparativa** in cui si stabilisce il valore unitario parametrico (€/mq. per la superficie lorda commerciale dei fabbricati e dei terreni, oppure €/mc. per il volume lordo dei fabbricati, ecc.) dei beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti nella zona.

Successivamente si procederà, mediante criteri analitici comunemente impiegati nelle questioni estimative, all'adeguamento di questo prezzo alle condizioni di vetustà e di manutenzione dell'immobile da stimare.

I dati di riferimento che costituiscono la componente "oggettiva" della presente stima saranno desunti dalla fonte ufficiale costituita dalla banca dati (Tabella OMI, Borsino Immobiliare,) delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Treviso, agenzie immobiliari (**Allegato 9** alla presente relazione).

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.I., delle servitù attive e passive, con riferimento ai singoli lotti.



La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive, manutenzione del fabbricato, ubicazione dello stesso, consistenza e tipologia dell'immobile, ai livelli di finitura e decoro, nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili, riferiti ad immobili di nuova costruzione di analoghe dimensioni, si va ad applicare un valore di riferimento di 1.000,00 €/mq per abitazioni e pertinenze.

L' applicazione indice di vetusta ai sensi art.20 Legge 27.07.1978 n° 392 in relazione all'età si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del valore di mercato stimato.

Tutto ciò premesso e considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente, assegna agli immobili il valore nel seguente modo:

## **ABITAZIONE**

### **Per la piena proprietà**

Comune di San Zenone degli Ezz. Via S. Martino n.56,

**catasto fabbricati – sez. A foglio 3 mapp. n. 411**

**sub. 6** categ. A/7, classe 1, vani 7,5 R.C. € 755,32 (abitazione)

**sub. 7** categ. C/6, classe 1, sup. 20mq R.C. € 44,42 (garage)

**sub. 5** BCNC ai sub.6-7 area scoperta di 549,00mq

**mn. 1025 sub. 1** area scoperta di 29,00mq

<b>catasto fabbricati – foglio 3 sez.A Mn. 411 sub.5-6-7 Mn. 1025 sub.1</b>			
Sup. commerciale	Euro al mq	Indice di vetusta oltre 45 anni	Valore di mercato
251,62	€ 1.000,00	0,70%	€ 176.134,00
<b>Valore di Mercato intera proprietà</b>			<b>€ 176.134,00</b>

### **Penalità' dell'immobile – Abitazione Mn. 411 sub.6-7**



Manutenzione pitture pareti interne ed esterne	-€ 4.500,00
Manutenzione serramenti interni ed esterni	-€ 3.000,00
Verifiche e manutenzione impianto termico	-€ 2.000,00
Manutenzione impianto elettrico	-€ 1.000,00
Manutenzione ordinaria alla copertura e pavimenti esterni	-€ 1.500,00
Stima delle spese tecniche e sanzioni sanatoria edilizia	-€ 6.500,00
	-€ 18.500,00
<b>Valore di Mercato dedotto delle penalità</b>	<b>€ 157.634,00</b>

### STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerato che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto alla vendita nel libero mercato per l'assenza delle garanzie e vizi del bene venduto, si ritiene opportuno abbattere il prezzo a base d'asta del -15%.

<b>VALORE DI BASE</b>	<b>€ 157.634,00</b>
abbattimento -15% per vendita forzata	<u>-23.645,10</u>
<b>VALORE BASE</b>	<b>€ 133.988,90</b>

apportati gli opportuni arrotondamenti **€ 134.000,00** (centotrentaquattro mila/00)



## **Allegati:**

- Allegato 1 Estratto di mappa, visure catastali, planimetrie catastali ;**
- Allegato 2 Atti di provenienza ;**
- Allegato 3 Certificazione ipotecaria ;**
- Allegato 4 Atto di pignoramento immobiliare ;**
- Allegato 5 Interventi alla procedura ;**
- Allegato 6 Certificato di stato famiglia, lettera Agenzia entrate ;**
- Allegato 7 Autorizzazioni edilizie, grafici autorizzati , rilievo stato attuale;**
- Allegato 8 Estratto PI e Norme Tecniche Operative ;**
- Allegato 9 Estratto tabella OMI agenzia entrate ;**
- Allegato 10 Documentazione fotografica dei beni ;**
- Allegato 11 Scheda sintetica ;**
- Allegato 12 cd-rom elaborato peritale con allegati ;**

Fonte, il 25/01/2022

**L'ausiliario del G.E.  
Geom. Rafaele Gazzola**

