

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 026/2019

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 026/2019, promossa da
"DOBANK s.p.a.", quale procuratrice di FINO 2 SECURITISATION s.r.l.

CONTRO

- Esecutato n. 01, proprietario per la quota di 1/2;

- Esecutato n. 02, proprietario per la quota di 1/2;

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Torresan

Prossima Udienda: 22 febbraio 2023 ore 10.50

* * *

INCARICO

Lo scrivente **Geom. Perozzo Gianni**, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Treviso al n. 2906 di posizione, con studio in via Francesco Crispi n. 35 – 31050 Vedelago (TV), è stato nominato Esperto Valutatore nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. **026/2019**, dal G.E. dott.ssa Alessandra Burra in data 01/07/2021; l'accettazione dell'incarico e il giuramento venivano effettuati in data 20/07/2021.

ELENCO DEI CAPITOLI

01 – Le operazioni peritali

02 – Verifica della completezza della documentazione, elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, corretta identificazione del bene e provenienza e identificazione dei confini

03 – Descrizione sintetica degli immobili

04 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare



05 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

06 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

07 – Verifica sull'esistenza di opere abusive e costi di sanatoria

08 – Divisibilità dei beni in lotti

09 – Quote pignorate

10 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili

11 – Vincoli in generale sui beni pignorati

12 – Vincoli e oneri di natura condominiale

13 – Stima degli immobili

14 – Attestato di Prestazione Energetica

01 – LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver svolto le occorrenti, e nel caso, numerose ispezioni e ricerche presso Enti Pubblici al fine di acquisire copia degli atti e documenti ritenuti necessari allo svolgimento della consulenza, lo scrivente ha compiuto l'opportuna visita di sopraluogo in data 20/01/2022, alla presenza dell'esecutato e del Custode nominato dal G.E., accertando le caratteristiche e le condizioni d'uso degli immobili oggetto di perizia.

Successivamente al primo accesso e una volta ottenuta tutta la documentazione dell'immobile da parte del Comune di Paese, veniva eseguito un secondo sopraluogo esterno, per verifica dei confini catastali; nel corso di tali operazioni sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici. Infine, si è provveduto ad assumere presso operatori economici e tecnici del luogo, e/o tramite annunci immobiliari su siti internet specializzati, le opportune notizie relative alle attuali condizioni del mercato immobiliare e ai prezzi praticati per immobili aventi caratteristiche e ubicazioni similari a quelli in oggetto. Di seguito



si riporta breve elenco con date delle operazioni effettuate:

- 01/07/2021 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 20/07/2021 accettazione incarico e giuramento esperto valutatore.
- 23/07/2021 richiesta Accesso Atti Comune di Paese.
- 23/07/2021 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate.
- 05/08/2021 risposta Agenzia delle Entrate di Montebelluna.
- 19/10/2021 seconda richiesta Accesso Atti Comune di Paese.
- 08/11/2021 istanza proroga termini deposito perizia (accolta)
- 20/01/2022 primo sopraluogo presso l'immobile.
- 03/02/2022 istanza per autorizzazione a compiere variazioni catastali
(accolta)
- 29/06/2022 istanza proroga termini deposito perizia (accolta)

**02 - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE,
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, CORRETTA
IDENTIFICAZIONE DEL BENE, PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DEI
CONFINI**

**02.1 verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2°
comma c.p.c.**

Da un approfondito esame della documentazione consegnatami si rileva la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.

Tuttavia, a seguito dell'aggiornamento catastale realizzato dallo scrivente e autorizzato dal G.E., si è rilevato il mancato pignoramento della particella censita al Comune di Paese, foglio 36, mn 501 (negli atti di provenienza citata come mn 94/g). Le operazioni catastali eseguite hanno di fatto soppresso e fuso i mn 501, 238 e 1310, generando il nuovo mappale 1434.



Si richiede estensione del pignoramento al anche al mn 501 (ex 94/g) in

quanto:

- il fabbricato censito originariamente al solo mn 238 risulta posto a cavaliere del confine; non è possibile censire il fabbricato in mappa se non dopo operazione di fusione delle particelle.

Si segnala inoltre che nel pignoramento l'Esecutante DICHIARA di voler sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione ad **entrambi gli esecutati** l'unità negoziale 1 composta da due sub e **per la sola quota di 1/2 della proprietà di Esecutato 01** l'unità negoziale 2 composta da due sub. L'Unità negoziale 2 risultano essere unità immobiliari fittizie, generate in autonomia da Agenzia delle Entrate in fase di censimento e verifica dei "fabbricati fantasma" con attribuzione della rendita presunta ai sensi del D.L. 78/2010.

02.2 – formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili

La situazione ipotecaria a carico dell'esecutato risulta la seguente:

2.2.1 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 28/06/2003, Registro Particolare 5992 Registro Generale 26156. Pubblico Ufficiale Tribunale rep. 333/2003 del 27/06/2003. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Immobili siti in Paese (TV), contro gli Esecutati.

2.2.2 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 02/01/2004, Registro Particolare 21 Registro Generale 44. Pubblico Ufficiale Tribunale rep. 16972/2003 del 29/12/2003. Domanda Giudiziale – Accertamento simulazione atti. Immobili siti in Paese (TV), contro gli Esecutati.

2.2.3 – TRASCRIZIONE CONTRO



Trascrizione contro del 16/02/2004, Registro Particolare 4168 Registro Generale 6545. Pubblico Ufficiale Tribunale Civile rep. 1812/2003 del 19/12/2003. Domanda Giudiziale – Accertamento simulazione atti. Immobili siti in Paese (TV), contro gli Esecutati.

2.2.4 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 14/06/2013, Registro Particolare 12296 Registro Generale 18808. Pubblico Ufficiale Tribunale rep. 2727 del 17/05/2013. Domanda Giudiziale – Accertamento simulazione atti. Immobili siti in Paese (TV), contro gli Esecutati.

2.2.5 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 14/02/2019 Registro Particolare 3970 Registro Generale 3603. Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 11595/2018 del 22/01/2019. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Paese (TV), contro gli Esecutati.

(All. doc. n. 01: Certificazione Notarile del notaio dott. Andrea Zuccarello Marcolini datato 18/02/2019).

02.3 – corretta identificazione del bene

In seguito agli accertamenti catastali compiuti presso l’Agenzia delle Entrate/Territorio di Treviso, gli immobili oggetto di esecuzione sono così censiti:

Bene 01: alloggio residenziale con corte esclusiva (PS1-T)

Catasto Fabbricati – Comune di Paese (TV) via Risorgimento – Sezione D – Foglio 14 – particella n. 1434 – sub 1 – piano S1-T – Cat. A/7 – cl 1^a – Cons. 7,0 vani – sup. catastale m² 148 - Rendita € 650,74.

Bene 02: alloggio residenziale con corte esclusiva (PT)



Catasto Fabbricati – Comune di Paese (TV) via Risorgimento – Sezione

D – Foglio 14 – particella n. 1434 – sub 3 – piano T – Cat. A/7 – cl 1^a – Cons.

3,5 vani – sup. catastale m² 65 - Rendita € 325,37.

Bene 03: magazzino (PS1)

Catasto Fabbricati – Comune di Paese (TV) via Risorgimento – Sezione

D – Foglio 14 – particella n. 1434 – sub 2 – piano T-S1 – Cat. C/2 – cl 3^a –

Cons. 52 m² – sup. catastale m² 66 - Rendita € 91,31.

Bene 04: autorimessa (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Paese (TV) via Risorgimento – Sezione

D – Foglio 14 – particella n. 1434 – sub 4 – piano T – Cat. C/6 – cl 2^a – Cons.

13 m² – sup. catastale m² 13 - Rendita € 24,17.

Beni Comuni non Censibili (derivano da subalterni oggetto di pignoramento)

Catasto Fabbricati – Comune di Paese (TV) via Risorgimento – Sezione

D – Foglio 14 – particella n. 1434 – sub 5 – piano T, BCNC area scoperta di mq

27, comune ai sub 1, 2, 3 e 4.

Intestatari catastali dei beni:

- Esecutato n. 01, proprietario per la quota di 1/2.

- Esecutato n. 02, proprietario per la quota di 1/2.

(All. doc. n. 02: visure catastali, estratto di mappa).

(All. doc. n. 03: planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

02.4 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini

I beni risultano pervenuti in proprietà alla ditta eseguita in seguito a:

- Atto di compravendita, redatto in data 18/04/1985 del Notaio dott.



Francesco Giopato da Treviso (TV), Rep. 16473, Racc. 8304.

- Contratto di mutuo, redatto in data 10/01/1986 del Notaio dott. Francesco Giopato da Treviso (TV), Rep. 18533, Racc. 9162, con il quale all'art. 15 vengono rettificati i dati anagrafici dell'Esecutato 02.

Dall'esame di tutta la documentazione reperita presso Agenzia delle Entrate e/o Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono inoltre emersi i seguenti titoli:

- Atto di compravendita, redatto in data 16/06/2003 del notaio dott. Paolo Talice da Treviso (TV), Rep 55622, Racc. 12293; con tale atto i due soggetti eseguiti cedevano la proprietà dei beni pignorati a un terzo soggetto (d'ora in avanti denominato soggetto 01), riservandosi il diritto di abitazione vitalizio.

- o Con Annotazione n. 28279/3820 del 04/08/2017 a trascrizione derivante da inefficacia totale n. 2091/2017 del 28/04/2017 del Tribunale di Treviso, si evince dal quadro D che il Tribunale di Treviso in composizione monocratica dichiara l'inefficacia, per **simulazione assoluta**, della compravendita redatta dal notaio Talice di Treviso di cui al rep 55622 racc 12293 del 16/06/2003.

- Atto di compravendita, redatto in data 02/12/2005 del notaio dott. Paolo Talice da Treviso (TV), Rep 62356, Racc. 16455; con tale il soggetto 01 cedeva la nuda proprietà dei beni pignorati a un altro terzo soggetto (d'ora in avanti denominato soggetto 02).

- o Con Annotazione n. 28280/3821 del 04/08/2017 a trascrizione derivante da inefficacia totale n. 2091/2017 del 28/04/2017 del Tribunale di Treviso, si evince dal quadro D che il Tribunale di Treviso in composizione monocratica dichiara l'inefficacia, per



simulazione assoluta, della compravendita redatta dal notaio

Talice di Treviso di cui al rep 62356 racc 16455 del 02/12/2005.

(All. doc. n. 04: copia atto di provenienza, copia atti di compravendita dichiarati inefficaci, note di trascrizione, sentenza n. 1790/08 del Tribunale di Treviso).

I beni oggetto di pignoramento confinano con: a nord/est con pubblica via denominata via Risorgimento, a sud/est con mn 1129 ad uso strada, a sud/ovest con mn 500 edificato, a nord/ovest con mn 93 edificato, fatto salvo altri e più precisi individuati nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico.

03 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di beni consistenti in **due distinti alloggi residenziali con scoperto privato, magazzino interrato e autorimessa.**

Gli immobili sono siti in Comune di Paese (TV) frazione capoluogo, lungo via Risorgimento al civico n. 6.

Le opere edili per la realizzazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano iniziate nel 1959 e ultimate con l'agibilità nel corso del 1962. Nel 1985 risulta essere stata richiesta nuova concessione per ampliamento e i lavori non risultano mai stati essere chiusi.

La tipologia costruttiva è quella tipica del luogo, realizzata presumibilmente in mattoni pieni e/o laterizio, solai in latero-cemento e tetto con sovrastante manto di copertura in coppi. Le murature della porzione interrata sono presumibilmente realizzate in calcestruzzo. Le forometrie risultano chiuse con appositi serramenti.

I beni oggetto di perizia costituiscono unico bene indivisibile.

Bene 01 – Alloggio residenziale posto a nord/ovest



L'accesso all'alloggio avviene da camminamento privato pedonale posto a nord/est (con accesso da via Risorgimento) e/o da accesso carraio posto a sud; una volta giunti al portoncino di ingresso si accede all'immobile, che risulta così composto: al piano rialzato da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, portico, tre camere, corridoio, ripostiglio e bagno; tramite vano scala interno si accede al piano seminterrato dove sono presenti un magazzino, un disimpegno e una c.t.; all'unità immobiliare è inoltre assegnata in esclusiva un'ampia area scoperta.

L'altezza dichiarata interna dei locali risulta pari a:

- al piano rialzato circa cm 300 per la zona giorno, altezza variabile sul portico esterno;

- al piano seminterrato altezza pari a circa cm 230, cm 220 nella lavanderia.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Paese, i locali hanno destinazioni urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali probabilmente realizzate in mattoni pieni e/o laterizio, poggianti su fondazione di tipo continue; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta; la struttura del tetto è in latero/cemento con sovrastante manto di copertura in coppi; I divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati. I muri perimetrali del piano interrato sono presumibilmente in calcestruzzo.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai in latero cemento sono intonacati e tinteggiati a tempera lavabile.



- I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica tipo alla veneziana.
- I battiscopa interni sono in legno; quelli esterni sono assenti;
- I marciapiedi esterni sono in porfido;
- i rivestimenti dei bagni/lavanderia sono eseguiti in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera, dotati di persiane in pvc; porte interne in legno tamburato. Portoncino di ingresso in alluminio.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas (comune con tutti gli altri beni), con radiatori a muro;
- impianto idrico-sanitario con linee distribuzione acqua calda-fredda nelle cucine e nei bagni;
- impianti di scarico fognature costituiti da tubazioni in pvc;
- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica, completo di punti luce, punti prese, linee per telefono (predisposto), citofono e tv; contatore unico per tutte le unità immobiliari.
- impianto di condizionamento.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione.**

Bene 02 – Alloggio residenziale posto a sud/est

L'accesso all'alloggio avviene da camminamento privato pedonale e/o da accesso carraio, posti a sud (con accesso da via Risorgimento); una volta giunti al portoncino di ingresso si accede all'immobile, che risulta così composto: al piano rialzato da pranzo/soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, bagno; all'unità



immobiliare è inoltre assegnata in esclusiva un'ampia area scoperta.

L'altezza dichiarata interna dei locali risulta pari a:

- al piano rialzato circa cm 270 per la zona giorno.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Paese, i locali hanno destinazione urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali probabilmente realizzate in mattoni pieni e/o laterizio, poggianti su fondazione di tipo continue; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta; la struttura del tetto è in latero/cemento con sovrastante manto di copertura in coppi; I divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati. I muri perimetrali del piano interrato sono presumibilmente in calcestruzzo.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai in latero cemento sono intonacati e tinteggiati a tempera lavabile.
- I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica;
- I battiscopa interni sono in legno; quelli esterni sono assenti;
- I marciapiedi esterni sono in porfido;
- il rivestimento del bagno è eseguito in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera, dotati di persiane in pvc; porte interne in legno tamburato. Portoncino di ingresso tamburato.

Impianti installati



- impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas (comune con tutti gli altri beni), con radiatori a muro;
- impianto idrico-sanitario con linee distribuzione acqua calda-fredda nelle cucine e nei bagni;
- impianti di scarico fognature costituiti da tubazioni in pvc;
- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica, completo di punti luce, punti prese, linee per telefono (predisposto), citofono e tv; contatore unico per tutte le unità immobiliari.
- impianto di condizionamento.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**.

Bene 03 – Magazzino al piano interrato

Esistono due accessi al magazzino: il primo è tramite vano scala interno di collegamento con il Bene 01; il secondo dall'esterno con ingresso posto dal lato sud (con accesso da via Risorgimento); i locali al piano interrato risultano così composti: magazzino (ex autorimessa) e cantina.

L'altezza interna dichiarata dei locali risulta pari a:

- al piano interrato circa cm 230.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Paese, i locali hanno destinazione urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali probabilmente realizzate in calcestruzzo, poggianti su fondazione di tipo continue; i solai



orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta intonacati; le murature interne sono tinteggiate.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai in latero cemento sono intonacati e tinteggiati a tempera lavabile.
- I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica e/o calcestruzzo;
- I battiscopa interni, ove presenti, sono in ceramica;
- Alle forometrie esterne sono posizionati serramenti di vecchia fattura. Portoncino di ingresso dall'esterno in alluminio.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento assente;
- impianto idrico-sanitario con linee distribuzione acqua calda-fredda;
- impianti di scarico fognature costituiti da tubazioni in pvc;
- impianto elettrico costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica, completo di punti luce e punti prese; contatore unico per tutte le unità immobiliari.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**.

Bene 04 – Posto auto coperto

L'accesso carraio avviene da su (via Risorgimento); i locali al piano terra risultano così composti: autorimessa.

L'altezza dichiarata dei locali risulta pari a:

- al piano terra circa cm 210.

Destinazione delle unità immobiliari:



I locali hanno destinazione di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare presenta strutture portanti in ferro; le murature perimetrali e la copertura sono in lamiera zincata e verniciata.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e il tetto sono in lamiera zincata verniciata.
- Il pavimento interno risulta realizzato da stesa di ghiaio stabilizzato;
- L'unità immobiliare risulta priva di portoni di chiusura.

Impianti installati

- nessuno

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**.

04 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE

I dati riscontrati in fase di sopralluogo (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali...) **CORRISPONDONO PARZIALMENTE** a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare, e più precisamente:

- i dati anagrafici degli eseguiti risultano esatti.
- I dati catastali non risultano esatti, a seguito di aggiornamento della banca dati effettuata dallo scrivente, a seguito di autorizzazione del G.E. emessa in data 08/02/2022 (le operazioni compiute risultano descritte in apposito capitolo della presente perizia)

05 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

COMUNALE



Riassunto delle Norme Tecniche di Attuazione

Dall'esame del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) del comune di Paese, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo "TCR – Tessuti consolidati recenti di tipo estensivo". In particolare:

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 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 utile 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 utile 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 commi 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



utile 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 utile 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 70 – TESSUTI CONSOLIDATI RECENTI DI TIPO ESTENSIVO (TCR)

Definizione

1. Tessuti eterogenei generalmente rinvenibili nelle parti urbane di seconda urbanizzazione caratterizzati da una buona o discreta qualità insediativa. Presentano generalmente densità edilizie medio-basse con insediamenti composti nella gran parte dei casi da edificazioni a villino uni e bifamiliari a due piani fuori terra posti al centro dei lotti con buona dotazione di spazi verdi attrezzati a giardino; al loro interno possono rinvenirsi interstizi e vuoti urbani. In queste zone possono essere carenti o da completare opere di urbanizzazione e standard urbanistici.

Obiettivi

2. Oltre agli obiettivi previsti nelle Norme generali per le Zone consolidate del precedente articolo 69, nei TCR gli interventi devono perseguire:

- il completamento del tessuto urbanistico;
- il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio anche mediante



ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia;

il miglioramento della qualità edilizia anche con edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;

· l'adeguamento e potenziamento della viabilità e dei servizi di interesse generale, con specifica attenzione alla qualità degli spazi pubblici;

· interventi di integrazione, mitigazione e potenziamento del verde favorendo la realizzazione di sistemi continui per l'integrazione tra le diverse parti del territorio;

· per le aree direttamente connesse al territorio agricolo, gli interventi dovranno portare alle realizzazioni di aree edificate ad alta densità di verde, che consentano una transizione "morbida" tra zone urbane e rurali, prevedendo interventi finalizzati al consolidamento ed alla definizione del limite tra le zone urbane e rurali, con modalità differenziate in ragione delle loro caratteristiche insediative, paesaggistiche ed ambientali;

· attenzione alle problematiche poste dall'inquinamento atmosferico ed acustico derivato dal traffico veicolare sulle principali arterie stradali.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate del precedente articolo 69.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Per i TCR vanno rispettati seguenti indici e prescrizioni:

- If = 0,28 mq/mq;

- H = ml 9,50;

- Np = non superiore a 3;

- q = determinato dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel



contesto di zona e delle preesistenze fatto salvo quanto previsto dal Piano del

Verde;

- distanze da determinarsi nei seguenti modi:

- Ds = come da articolo 16 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml

5,00 o a specifiche indicazioni del PI;

- Df = come articolo 14 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml

10,00;

- Dc = 0,5 H e in ogni caso non inferiori a ml 5,00.

Nei lotti nei quali siano state esaurite le capacità edificatorie ammissibili, è

consentito l'incremento della superficie utile esistente ai fini igienico-sanitario e

funzionale per un massimo di 35 mq, nel rispetto delle altezze e distanze di cui

al comma precedente.

E' consentita la demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di grado di

protezione conservativo, purché nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e

morfologiche del Tessuto, anche utilizzando gli ampliamenti ammessi dagli

incentivi per la qualità degli interventi di cui all'articolo 112 delle presenti NTO.

All'interno degli ambiti di PU nei TCR/64 e TCR/80 di Paese, l'edificazione è

subordinata alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree necessarie alla

realizzazione delle rotonde stradali di Via 1° Maggio. In ogni caso la rotatoria

nel TCR/64 di Paese è da ritenersi puramente indicativa; essa potrà essere

superata solo da soluzioni alternative, purché tecnicamente sufficienti ad

assorbire i flussi esistenti, nonché quelli di previsione dell'area in oggetto e di

quelle della zona residenziale dirimpetto.

All'interno della TCR/73 è ammessa l'attività di distribuzione carburanti

esistente in via Postumia nell'area catastalmente descritta al Comune di Paese



Sezione D, Foglio 14, particella 445. Alla cessazione dell'attività di distribuzione carburanti ed a bonifica attuata, saranno consentiti unicamente interventi compatibili con le destinazioni d'uso ammesse al successivo comma 6.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

5. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate di cui all'articolo 69 delle NTO.

Destinazioni d'uso

6. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, a2 (limitatamente ad alloggi protetti per anziani), b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 (solo lungo le SS.RR. n. 53 e n. 348), b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

7. Le medie strutture commerciali sono consentite nei limiti di superficie di vendita Sv non superiore a mq 1.500.

8. Le nuove medie strutture commerciali di cui al comma precedente, nonché ampliamenti o cambi di destinazione che diano luogo a superfici di vendita Sv maggiori di mq 1.000, sono subordinate a Piano Urbanistico Attuativo.

(All. doc. n. 05: estratto cartografico del P.I. e stralcio N.T.O.)

06 – CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 23/07/2021 è stato richiesto al Comune di Paese accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento, domanda rinnovata in data 19/10/2021; l'accesso è avvenuto in data 15.12.2021.

Dai fascicoli consultati sono emersi i seguenti titoli edili:

- Nulla Osta per costruzione prot. 1791 del 08/04/1959.
- Dichiarazione di Abitabilità del 05/01/1962.



- Concessione Edilizia n. 5900 prot. 2910 del 24/05/1985.
- Concessione Edilizia n. 5900 prot 12404 del 27/12/1985.
- Non risulta mai rilasciato il certificato di agibilità a seguito di ampliamento.

(All. doc. n. 06: copia titoli autorizzativi e ultimi progetti approvati).

07 – VERIFICA SULL’ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE E COSTI DI SANATORIA

07.1 – Verifica della conformità urbanistica

Dal confronto delle ultime tavole di progetto concessionate con il rilievo effettuato sul posto **SONO EMERSE DIFFORMITÀ EDILIZIE SIGNIFICATIVE** rispetto ai titoli rilasciati; di conseguenza i beni **NON SONO DA RITENERSI CONFORMI** dal punto di vista urbanistico; le difformità eseguite sono superiori alle tolleranze consentite dalla vigente normativa urbanistica (art. 34 comma 2-ter DPR 380/2001).

07.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale e descrizione delle operazioni catastali compiute a seguito di autorizzazione rilascia dal G.E. in data 08/02/2022

In data 19/07/2021 sono state reperite le planimetrie catastali degli immobili; confrontando le stesse con il rilievo compiuto sul posto risultava che la stesse **NON FOSSERO CONFORMI** allo stato dei luoghi. Le planimetrie scaricate inoltre consentivano l’esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento per le seguenti motivazioni:

- la planimetria prot. T373605 depositata in data 05/11/1963 riportava graficamente il fabbricato concessionato dal Comune di Paese nel 1959, e di fatto censiva l’unità residenziale ad uso autorimessa. Tale planimetria censiva i beni iscritti alla Sez. D, Fg. 14, mn 238, sub 2 del Comune di Paese.



- la planimetria prot. T373606 depositata in data 05/11/1963 riportava graficamente il fabbricato concessionato dal Comune di Paese nel 1959, e di fatto censiva l'unità residenziale ad uso abitazione. Tale planimetria censiva i beni iscritti alla Sez. D, Fg. 14, mn 238, sub 1 del Comune di Paese.

- la planimetria prot. T373607 risultava costituita d'ufficio da Agenzia delle Entrate/Territorio con prot. TV0403201 in data 24/11/2011 a seguito di censimento dei cosiddetti "fabbricati fantasma", ossia di quei fabbricati derivanti da accertamenti di AdE per sovrapposizione delle mappe catastali alle ortofoto. Tale planimetria censiva i beni iscritti alla Sez. D, Fg. 14, mn 1310, sub 1 e di fatto costituiva una nuova unità immobiliare urbana ad uso abitazione.

- la planimetria prot. T373608 risultava costituita d'ufficio da Agenzia delle Entrate/Territorio con prot. TV0403201 in data 24/11/2011 a seguito di censimento dei cosiddetti "fabbricati fantasma", ossia di quei fabbricati derivanti da accertamenti di AdE per sovrapposizione delle mappe catastali alle ortofoto. Tale planimetria censiva i beni iscritti alla Sez. D, Fg. 14, mn 1310, sub 2 e di fatto costituiva una nuova unità immobiliare urbana ad uso autorimessa.

La banca dati catastale risultava quindi aggiornata d'ufficio, senza quindi di fatto rappresentare la reale consistenza dei beni, anche inesistenti, e di fatto veniva utilizzata per redigere il pignoramento immobiliare.

Nella banca dati catastale erano inoltre presenti i seguenti errori:

- mancato inserimento in mappa catastale della sagoma del fabbricato al catasto terreni;

- in visura catastale i dati fiscali quali data di nascita e codice fiscale dell'Esecutato n. 02 risultavano errati.

- mancata registrazione di volture catastali a seguito di atti compravendita vari e



sentenze di annullamento.

- relativamente ai beni censiti al mn 283 mancanza della tipologia e della quota di comproprietà.

Per procedere all'aggiornamento catastale, al fine di individuare correttamente i beni oggetto di pignoramento si è proceduto a compiere le seguenti operazioni catastali:

a) Accesso atti al catasto terreni in data 12/05/2022 per recuperare il tipo di frazionamento che ha generato i mn 455 e 501, al fine di individuare correttamente i confini, prima delle operazioni di aggiornamento.

b) Voltura catastale registrata al prot. TV0058449 in data 30/05/2022 per aggiornamento ditta; rif. catasto terreni – Fg 36 – mn 501 (aggiornamento banca dati a seguito di atto di compravendita del notaio Giopato rep 16473).

c) Voltura catastale registrata al prot. TV0058451 in data 30/05/2022 per aggiornamento ditta; rif. catasto terreni – Fg 36 – mn 501 e catasto fabbricati – Fg D/14 – mn 238 – sub 1 e 2 (aggiornamento banca dati a seguito di atto di compravendita del notaio Talice rep 55622).

d) Voltura catastale registrata al prot. TV0058461 in data 30/05/2022 per aggiornamento ditta; rif. catasto terreni – Fg 36 – mn 501 e catasto fabbricati – Fg D/14 – mn 238 – sub 1 e 2 (aggiornamento banca dati a seguito di atto di compravendita del notaio Talice rep 62356).

e) Voltura catastale registrata al prot. TV0058446 in data 30/05/2022 per aggiornamento ditta; rif. catasto terreni – Fg 36 – mn 501 e catasto fabbricati – Fg D/14 – mn 238 – sub 1 e 2 (aggiornamento banca dati a seguito di sentenza Corte d'Appello di Venezia per inefficacia totale degli atti precedenti).



f) Istanza in bollo per rettifica dei dati fiscali del soggetto Esecutato 02, protocollato al n. 238338 in data 24/10/2022.

g) Deposito di aggiornamento della mappa catastale tramite procedura informatizzata Pregeo, registrata in data 16/09/2022 al prot. 2022/103950.

h) Deposito di aggiornamento delle planimetrie tramite procedura informatizzata Doc.Fa, registrata in data 08/11/2022 al n. TV0127557.

In fase di redazione del tipo mappale per aggiornamento della mappa catastale si è proceduto, come detto in precedenza, a compiere accesso atti presso Agenzia delle Entrate/Territorio al fine di individuare copia del frazionamento precedentemente redatto per corretta identificazione del confine sud/ovest.

Sovrapponendo il rilievo strumentale alle mappe catastali si è riscontrato che il sedime del fabbricato principale risultava a cavaliere dei mappali 455 e 501; essendo i mappali di proprietà degli esecutati si è quindi proceduto a fusione degli stessi.

Si è inoltre riscontrato che il confine catastale posto a sud ovest non coincide con l'attuale sedime della recinzione esistente; non si è quindi potuto procedere a censire per intero il fabbricato ad uso autorimessa, in quanto lo stesso risulta posizionato per metà all'interno del mappale di proprietà e per metà all'interno del mn 500 di terzi.

(All. doc. n. 07: documentazione relativa operazioni catastali eseguite).

07.4 Comparazione fra le nuove unità immobiliari aggiornate e quelle pignorate, per corretta identificazione

Le unità immobiliari pignorate, non più individuabili in banca dati, risultano ora così censite (tutti i beni sono censiti alla sez. D, Fg 14, comune di Paese):

- il bene di cui al mn 238 sub 1 risulta ora censito al mn 1434 sub 1;



- il bene di cui al mn 238 sub 2 risulta ora censito al mn 1434 sub 2;

- il bene di cui al mn 1310 sub 1 risulta unità fittizia costituita da Agenzia delle Entrate, e non risulta individuabile. Si presuppone che la stessa coincida con il bene ora censito al mn 1434 sub 3;

- il bene di cui al mn 1310 sub 2 risulta unità fittizia costituita da Agenzia delle Entrate, e non risulta individuabile. Si presuppone che la stessa coincida con il bene ora censito al mn 1434 sub 4;

Il mn 1434 deriva dalla fusione dei mn 455 e 501 del Fg 36. Come precedentemente detto, risulta necessario estendere il pignoramento al mn 501 (ex 94/g citata negli atti di compravendita). L'operazione di fusione si è resa necessaria in quanto il fabbricato censito risulta posizionato a cavaliere del confine posto fra il mn 455 e il 501.

Alla data attuale le planimetrie catastali rappresentano correttamente i beni immobili presenti sul luogo.

07.5 – Elenco delle difformità edilizie riscontrate

I progetti depositati al comune, differiscono in modo sostanziale dal realizzato per le seguenti motivazioni:

- difformità nel posizionamento planimetrico del fabbricato;
- il vano cantina interrata previsto dal progetto del 1985 risulta realizzato notevolmente più piccolo;
- risultano errate le quote altimetriche del fabbricato;
- il vano garage al piano interrato risulta essere stato cambiato d'uso con opere per ricavo di nuovo magazzino, e non risulta più accessibile da autoveicoli in quanto il portone basculante risulta chiuso in muratura; lo scivolo esterno risulta eliminato;



- risulta realizzato un box in lamiera per ricovero di automezzi;

- diversità planimetriche interne minori e non influenti visto i punti precedenti.

07.6 – Sanabilità delle difformità riscontrate.

Le opere edilizie eseguite in difformità sono da suddividere in opere sanabili tramite presentazione di una domanda di sanatoria e opere non sanabili con conseguente ripristino.

A tal proposito, è stato eseguito un incontro presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese; da tale riunione, è emerso quanto segue:

OPERE SANABILI TRAMITE DEPOSITO DI PROGETTO IN SANATORIA

- Dovrà essere depositata pratica per ottenere Permesso di Costruire in sanatoria del fabbricato, che sarà possibile ottenere solo se il fabbricato otterrà la doppia conformità urbanistica, all'epoca della costruzione e all'epoca della realizzazione dell'abuso. Dovranno inoltre essere rispettate le distanze dai confini e dalle strade. Tale istanza sarà volta a sanare la posizione planimetrica del fabbricato (solo per le parti con regolare distanza dai confini), la minor consistenza della cantina interrata e gli errori altimetrici, oltre a difformità ulteriori di minor rilevanza.

OPERE NON SANABILI – NECESSITA' DI RIPRISTINO

- Dovranno essere ripristinati il vano autorimessa al piano interrato e la rampa di accesso ad essa.

- Dovrà essere demolito il box in lamiera ad uso autorimessa.

- Dovrà essere demolita parte del fabbricato posta a sud/ovest a distanza inferiore di mt 5.00 dal confine.

07.7 – Staticità del fabbricato a seguito delle opere di demolizione necessarie per sanare il fabbricato.



Le opere di parziale demolizione dovranno essere oggetto di approfondito studio e certificate da apposito professionista, che dovrà garantire la staticità dell'edificio a fine lavori.

07.8 – Costo opere di demolizione con successiva ricostruzione.

Le opere di demolizione parziale del fabbricato dovranno essere appaltate ad apposita impresa, con i seguenti costi:

- demolizione e smaltimento autorimessa in lamiera

A corpo € 2.000,00

- demolizione parziale della porzione sud/ovest del sub 3 (cucina) e del muro sud ovest del sub 1 (due camere e bagno) con successiva ricostruzione a distanza minima di 5.00 metri dal confine, comprensivo di dotazioni impiantistiche e serramenti e ripristino del locale autorimessa e della rampa scivolo

A corpo € 100.000,00

Tali opere consistono in: demolizione e ricostruzione di muratura perimetrale (sud/ovest), comprensiva di serramenti, intonaci, dotazioni impiantistiche, copertura con relative cornici, marciapiedi, ripristino del locale autorimessa al PS1 con apertura di portone di accesso e ripristino rampa di accesso.

07.9 – Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria, variazioni catastali.

Le opere su descritte dovranno ottenere apposita autorizzazione da parte del Comune di Paese. Dovrà quindi essere presentata una pratica Edilizia all'Ufficio Tecnico Comunale (Permesso di Costruire in sanatoria).

A fine lavori sarà necessario inoltre redigere una variazione catastale da depositare all'Agenzia delle Entrate (catasto) e una nuova agibilità.



Per la redazione di tali pratiche dovrà essere affidato incarico a un professionista, e si dovranno sostenere i seguenti costi:

- Costi professionali

Costi per opere professionali

€ 20.000,00 (al netto di IVA e C.P.)

TOTALE COMPLESSIVO COSTI PARI A € 122.000,00

(euro centoventiduemila/00)

(n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono



state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.)

08 – DIVISIBILITÀ DEI BENI IN LOTTI

I beni oggetto di pignoramento non risultano divisibili in lotti.

09 – QUOTE PIGNORATE

Per i beni oggetto di perizia, le quote di proprietà risultano pignorate per l'intero.

10 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 23/07/2021 è stata richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Treviso il rilascio di un certificato attestante la cessione dell'immobile a terzi; l'Agenzia rispondeva in data 05/08/2021 attestando che non risultano agli atti contratti di cessione a terzi da parte degli esecutati.

In fase di sopralluogo è stato accertato che i locali pignorati sono attualmente utilizzati dagli Esecutati come propria abitazione; l'immobile risulta arredato con mobilia di proprietà degli Esecutati.

(All. doc. n. 08: risposta Agenzia delle Entrate).

11 – VINCOLI IN GENERALE SUI BENI PIGNORATI.

Sugli immobili pignorati non si rileva l'esistenza di alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità; non si rileva esistenza di vincoli demaniali o usi civici.

12 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Vincoli e Spese Condominiali

Non sono presenti vincoli di natura condominiale.

Non sono presenti spese condominiali insolute.

13 – STIMA DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione di seguito esposta si giunge utilizzando il criterio di stima



comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione dell'immobile di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore.

In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della stima.

Per la stima dei fabbricati si terrà principalmente conto di ubicazione nel territorio, comodità di accesso carraio e pedonale, stato manutentivo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato ecc...

In relazione a questo aspetto economico si dovrà accertarne la sua concreta appetibilità immobiliare, nonché l'attuale condizione in cui realmente si trova il mercato inerente a beni similari esistenti nella zona.

13.1 – calcolo delle superfici commerciali

Si procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali pari al 100% del valore per i vani principali, 30% per i terrazzi e portici, 5% per le aree scoperte private, 50% per soffitte e locali interrati, 25% per le cantine e le lavanderie interrate.

Calcolo superficie commerciale uso residenziale

Bene 01 – Alloggio con corte esclusiva

Piano interrato



Sup. residenziale = $6,82 \times 3,94 + 1,38 \times 2,55 = 30,39$ mq

Superficie commerciale = $30,39 \times 25\% = 7,60$ mq

Piano terra - abitazione

= $11,29 \times 9,36 + 3,45 \times 4,66 + 4,70 \times 1,14 = 127,02$ mq

Superficie commerciale = $127,02 \times 100\% = 127,02$ mq

Piano terra - portico

= $3,45 \times 3,39 = 11,70$ mq

Superficie commerciale = $11,70 \times 30\% = 3,51$ mq

Sup. area scoperta

= 499,00 mq (superficie catastale)

Superficie commerciale = $499,00 \times 5\% = 24,95$ mq

Superficie commerciale totale Bene 01 =

= $7,60 + 127,02 + 3,51 + 24,95 = 163,08$ mq

Arrotondato a 163,00 mq

Bene 02 – Alloggio con corte esclusiva

Piano terra - abitazione

= $5,93 \times 7,10 + 5,20 \times 4,52 = 65,61$ mq

Superficie commerciale = $65,61 \times 100\% = 65,61$ mq

Sup. area scoperta

= 210,00 mq (superficie catastale)

Superficie commerciale = $210,00 \times 5\% = 10,50$ mq

Superficie commerciale totale Bene 02 =

= $65,61 + 10,50 = 76,11$ mq

Arrotondato a 76,00 mq

Bene 03 – Magazzino interrato



Sup. magazzino interrato

$$= 4,58 \times 9,07 = 41,54 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 41,54 \times 100\% = 41,54 \text{ mq}$$

Sup. cantina interrata

$$= 4,20 \times 5,45 = 22,89 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 22,89 \times 25\% = 5,72 \text{ mq}$$

Superficie commerciale totale Bene 03 =

$$= 41,54 + 5,72 = 47,26 \text{ mq}$$

Arrotondato a 47,00 mq

Bene 04 – Posto Auto Coperto

Sup. posto auto coperto

$$= 5,06 \times 2,71 = 13,71 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 13,71 \times 100\% = 13,71 \text{ mq}$$

Superficie commerciale totale Bene 04 =

$$= 13,71 \text{ mq}$$

Arrotondato a 14,00 mq

(All. doc. n. 09: ricostruzione grafica e calcolo superfici commerciali).

13.2 – valutazione degli immobili

I valori attribuiti ai beni immobili oggetto della presente consulenza sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni svolte ai capitoli precedenti, usando come parametro tecnico di misura la “superficie commerciale” espressa in metri quadrati (al lordo delle murature).

Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall’Agenzia delle Entrate (1° semestre 2022) per i beni simili, relativi al Comune di **Paese** – Fascia Centrale/CENTRALE. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato



di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 1150,00 a € 1350,00 per metro quadro di superficie lorda; per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1350,00 a € 1500,00 per metro quadro di superficie lorda; per autorimesse con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 770,00 a € 970,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 1350,00 a € 1550,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1450,00 a € 1650,00 per metro quadro di superficie lorda.

Sono inoltre stati visionati i principali siti a livello nazionale contenenti annunci immobiliari di beni simili posti nelle immediate vicinanze dei beni eseguiti, con il seguente risultato:

- Annuncio 01 – Comune di Paese, via Roma, sup. alloggio mq 251,00, prezzo di vendita € 215000,00 (€/mq 856,57), alloggio vecchio in sufficiente stato di manutenzione.
- Annuncio 02 – Comune di Paese, zona centrale, sup. alloggio mq 150,00, prezzo di vendita € 255000,00 (€/mq 1700,00), alloggio vecchio in buono stato di manutenzione.
- Annuncio 03 – Comune di Paese, zona centrale, sup. alloggio mq 180,00, prezzo di vendita € 370000,00 (€/mq 2055,55), alloggio nuovo in ottimo stato di manutenzione.
- Annuncio 04 – Comune di Paese, via Cave, sup. alloggio mq 249,00, prezzo di vendita € 168000,00 (€/mq 674,69), alloggio vecchio in sufficiente stato di manutenzione.



riassumibili in:

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento.
- Tempi incerti per ottenere l'effettivo uso dell'immobile.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Tempo intercorrente fra la data di valutazione ed il giorno dell'asta.

Di norma tali costi incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile. Il valore di vendita consigliato da proporre alla prima vendita forza sarà quindi pari a:

TOTALE VALORE = € 112 000,00 – 20% x € 112 000,00 = € 89 600,00

Arrotondato a € 90 000,00 (euro novantamila/00)

14 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione deposita presso il l'Ufficio Urbanistica del Comune di **Paese** non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Il Certificato non risulta neanche allegato all'atto di provenienza. Risulta negativa anche la ricerca per estremi catastali compiuta presso l'archivio telematico della Regione Veneto.

Considerati quindi la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e le qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medi. **Si presuppone quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.**

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 37 pagine**, con tutti i sottoelencati documenti allegati.



Il sottoscritto ha altresì provveduto all'inoltro degli elaborati peritali alle parti interessate.

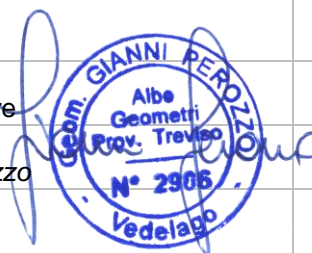
Con quanto sopra ritengo di aver bene e fedelmente svolto l'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito all'elaborato prodotto.

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, li 19 gennaio 2023

L'Esperto Valutatore

Geom. Gianni Perozzo



ALLEGATI:

n. 01: Certificazione Notarile del notaio dott. Andrea Zuccarello Marcolini datato 18/02/2019.

n. 02: visure catastali, estratto di mappa.

n. 03: planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

n. 04: copia atto di provenienza, copia atti di compravendita dichiarati inefficaci, note di trascrizione, sentenza n. 1790/08 del Tribunale di Treviso.

n. 05: estratto cartografico del Piano degli Interventi e stralcio delle Norme Tecniche Operative.

n. 06: titoli edilizi rilasciati dal Comune di Paese.

n. 07: documentazione relativa operazioni catastali eseguite.

n. 08: dichiarazione Agenzia delle Entrate.

n. 09: documentazione fotografica con coni visuali.

n. 10: appendice con dati personali degli esecutati.

