

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 435/2022

Relazione dell'esperto stimatore.

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, tel. 0422 411257 veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c, prestava giuramento telematico il 24/10/2023. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 03/04/2024.

In data 13/02/2024 si è svolto il sopralluogo, presente il Custode del bene e l'Esecutato "1" senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico di massima e fotografico.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di una porzione di bifamigliare, casa a due livelli, piano terra e piano primo, con laboratorio in corpo staccato, area scoperta e alcuni manufatti (es.: tettoia, gazebo, vano tecnico, magazzino, altri).

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31013 CODOGNE' (TV) – via XIX Luglio, n.1 – Località Cimetta

Si accede all'area scoperta, sia pedonalmente che con automezzo, da via XIX Luglio attraverso cancello carrabile e pedonale e area asfaltata retrostante il capannone commerciale artigianale giacente sul MN 87 e da via C.B. Cavour, attraverso l'area di manovra e sosta anch'essa asfaltata dello stesso mappale in proprietà di Soggetto "2" che vede soci Esecutato "1" e Soggetto "3".

All'ingresso della casa, posto al piano primo, si accede attraverso un percorso inclinato appoggiato su una parte a declivio del giardino e scala esterna, al piano terra



si accede al garage e agli altri vani, dallo spazio carrabile esterno che distribuisce l'accessibilità anche ai manufatti disposti nella fascia perimetrale; i due livelli, piano terra e primo, sono collegati internamente da una scala di servizio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CODOGNE' (C815)

Catasto Fabbricati

S.U.	Fg.	MN	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Sup.escl.A.E.	R.C.
A	7	439	2	C/6	1	mq 30	mq 30		75,92 €
A	7	439	3	A/7	1	8,5 vani	mq 226	mq 222	790,18 €
A	7	439	4	b.c.n.c.					
A	7	439	5	C/3	3	mq 39	mq 39		88,62 €

Catasto Terreni

Fg.	MN	Qualità	Sup.Cat.	R.D.	R.A.
7	439	ente urbano	mq 1057	-	-

CONFINI DEL LOTTO

Per il MN 439, da Nord in senso orario: MN 438, MN 1244, MN 1125, MN 87.
 Per il MN 439 sub 3 e 2 in corpo unico (garage, magazzini e casa): confine Est: MN 438 sub 3 in aderenza (casa), rimanenti lati in affaccio su pertinenza.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

All' Esecutato "1" I beni staggiti sono pervenuti per edificazione sull'area di terreno MN 439, acquistata con Atto di compravendita a rogito del Notaio Enrico Sartorio di Conegliano, in data 14 giugno 1976 rep. 53030, trascritto a Treviso il 13 luglio 1976 ai n.ri 12406/10749.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE RELATIVE AL COMPENDIO

Trascrizioni pregiudizievoli



Trascrizione in data 18/11/2022 reg. part. n. 31689 / reg. gen. n. 45796

Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Treviso del 11/10/2022 rep. n. 6506 a favore di Soggetto "4", contro Esecutato "1" per il diritto pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in N.C.E.U. Sez.Urb. A - Fg.7 - MN 439 - Subb. 2-3-4-5, siti nel comune di Codogné (TV).

Servitù.

Dalla Relazione Notarile: "nel titolo di acquisto del terreno veniva dato atto: che il confinante MN 87 era gravato da servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo giusta la fascia di terreno larga circa metri cinque che corre lungo il suo margine sud a favore dei MN 439 e 438; che il confinante MN 87 era gravato da servitù di transito a piedi e con qualsiasi mezzo a favore dei MN 439 e 438 giusta la fascia di terreno larga cinque metri che corre lungo il suo confine est per raggiungere la strada provinciale via Cavour; con la precisazione che quest'ultima servitù si sarebbe estinta di diritto non appena dichiarata comunale la strada privata che parte dalla via Cavour ad est del mappale 87 e corre lungo il confine est dei mappali 87 e 438.

Nota.

In pignoramento non si rileva il N.C.T. - Fg. 7, MN 439, ente urbano di mq 1057, area su cui insistono le porzioni immobiliari in oggetto.

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO

L'immobile pignorato si trova a Codogné; è situato in località Cimetta, nella zona Ovest del territorio comunale, nelle vicinanze dell'accesso alla strada provinciale n.15 di collegamento tra i territori di Conegliano e Oderzo, in un'area mista artigianale-industriale / residenziale e agricola. La via Cavour, con orientamento Est-Ovest, collega al centro urbano di Codogné; non vi sono servizi di quartiere nelle immediate



vicinanze, è presente un punto vendita di generi alimentari e prodotti generici a circa ml 700. La posizione arretrata, dietro un capannone commerciale-artigianale, consente la riduzione del disturbo dato dalla via Cavour, in alcuni momenti della giornata con traffico di rilievo.

Si tratta di una porzione, simmetrica lungo l'asse trasversale, di casa bifamigliare, disposta su due livelli sfalsati, piano terra e primo, dall'estetica di villetta tradizionale tipica della seconda metà del secolo scorso. A piano terra era previsto in progetto un garage e vani a magazzino e sgombero, in parte seminterrati, al piano primo la parte a residenza, anch'essa a piani sfalsati tra zona giorno e zona notte. Tetto a due falde con sporti protettivi. Esternamente, l'area a verde della fascia perimetrale è orizzontale, sedime di manufatti a magazzino e deposito, ampia tettoia in legno per parcheggio autoveicoli, vano tecnico prefabbricato, addossato alla casa, per l'accumulo e la produzione di acqua termosanitaria, accumulo di energia elettrica da fotovoltaico; sono presenti strutture murarie di un *barbeque* e un *gazebo*; una parte della superficie delimitata da cordonata è carrabile in asfalto, in parte è in cemento; l'area antistante all'ingresso è a prato verde con andamento in declivio e percorso pedonale di accesso inclinato con al termine ampi gradini, tipica cifra stilistica a "collinetta" del periodo di costruzione, abbellita da alberatura ad alto fusto quali palme decorative e essenze autoctone. Verso la viabilità di accesso, il confine è delimitato da stanti in ferro predisposti per il fissaggio di rete; da completare il cancello pedonale posto al confine con il MN 439.

Una siepe di mascheratura segue la recinzione a confine per i tratti a Ovest e a Sud del confine.

CASA. L'edificio nel suo complesso si presenta con finiture risalenti all'epoca di costruzione della casa, realizzata con tecnica edilizia tradizionale. La disposizione



tipologica è tradizionalmente tripartita, spazio distributivo lungo l'asse centrale a due quote (zone giorno e notte, distinte da quattro gradini), con vani funzionali ai lati lunghi e bagno "a chiudere". Patio d'ingresso e terrazza coperta. Al piano terra, la disposizione segue quella del piano soprastante, anch'essa a due quote, di cui una zona seminterrata con vani di sgombero (utilizzati attualmente a camera e taverna); il garage è in parte utilizzato ad angolo cottura.

E' ragionevole prevedere che, considerato che è stata da poco riqualificata la produzione di energia elettrica - con l'installazione di impianto fotovoltaico, pompa di calore e accumulo, caldaia integrativa a gas, combustibile con serbatoio interrato - l'immobile ricada in una classe presumibilmente medio-alta sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Disposizione dei vani e delle superfici (superfici indicate come descrittori della consistenza):

piano primo, zona giorno e zona notte disposte su due livelli, zona giorno: h int. ml 2,77: ingresso (mq 8,00), cucina (mq 15,80), scala di accesso al piano terra (mq 3,09), soggiorno (mq 19,35); zona notte: h int. ml 2,77: disimpegno (mq 5,63), bagno (mq 5,48), camera 1 (mq 21,23), camera 2 (mq 14,55), camera 3 (mq 11,45); superficie lorda **mq 129,60**; patio d'ingresso (mq 4,70) e terrazza (mq 8,60), complessivamente superficie lorda **mq 14,67**;

piano terra, h int. ml 2,33: garage - angolo cottura (mq 26,09); disimpegno (mq 3,25), bagno - wc (mq 5,45), magazzino - lavanderia (mq 19,10); quota seminterrato, h int. ml 2,00÷2,05: disimpegno (mq. 8,36), sgombero - taverna (mq 17,70), sgombero - camera (mq 15,00), ripostiglio (mq 4,00); superficie lorda **mq 137,20**; parte di centrale termica di progetto, in comune con MN 438: superficie lorda **mq 2,60**.

Esternamente, alla facciata Sud, è posizionato un prefabbricato in pannelli sandwich,



ad uso vano tecnico, a servizio dell'impianto fotovoltaico, per l'accumulo di energia elettrica e acqua calda sanitaria e per la caldaia a gas integrativa (mq 5,00) di superficie lorda ~ **mq 5,71**.

Esternamente, in mezzeria alla facciata Sud, è posizionato il locale Centrale Termica in muratura, realizzato come da progetto (1976) in condivisione con la proprietà confinante, di superficie interna complessiva di mq 3,40, della quale la metà della superficie lorda di proprietà è di ~ **mq 2,60**. In corso di sopralluogo, l'Esecutato mi ha riferito che il locale Centrale Termica viene utilizzato dal confinante per la produzione e distribuzione del calore e, avendo recentemente effettuato la riqualificazione energetica, dall'Esecutato solo per la distribuzione del calore alle utenze.

LABORATORIO. E' costituito da un prefabbricato in lamiera in parte verniciata posto nella fascia Sud dell'area esterna, in prossimità del confine di proprietà (dimensioni approssimate ml 8,50 x 4,95, h.m.int. ml 2,75). E' articolato in un vano unico con due portelloni forniti di porte di accesso, finestratura a nastro posta in alto e finestre laterali alle porte di ingresso, oggi tamponate. Pavimento in cemento. Tecnologia di costruzione obsoleta, con finiture della metà del secolo scorso, in condizioni di scarsa manutenzione e con piano di copertura a una falda dalla stabilità precaria: sono presenti puntelli in legno alla mezzeria, di contrasto alla accentuata flessione della copertura. E' presente la fornitura di energia elettrica per l'illuminazione e il funzionamento di strumenti di lavoro a carattere artigianale. Considerata la modesta consistenza, prendo a riferimento la superficie catastale (MN 439 sub.5) di **mq 38,60**.

AREA ESTERNA. In riferimento all'area esterna e a giardino si precisa che non è stato compiuto un rilievo geometrico del fondo, ritenendo sufficiente dedurre la superficie edificata estratta dai grafici e dalle planimetrie acquisite presso i pubblici uffici [C.T. fg.7 MN 439, ente urbano di mq 1.057 - (mq 129,60+14,70+8,31) - mq



38,60 = mq 865,79].

La parte antistante all'ingresso della casa vede il terreno lavorato con andamento in declivio e percorso pedonale di accesso con ampi gradoni di accesso al patio di ingresso della casa posto al piano primo. La superficie carrabile di manovra e sosta è parte in asfalto e parte in cemento. Al perimetro della casa si sviluppa un marciapiede in cemento liscio, che in corrispondenza della terrazza diventa ampia bocca di lupo per l'illuminazione naturale del sottostante vano a magazzino seminterrato. Si rilevano numerose crepe nell'intonaco e fessurazioni delle murature, abbassamenti del piano di calpestio e distacchi di intonaco, localizzate nella fascia muraria perimetrale in corrispondenza del marciapiede, in corrispondenza dei gradoni di accesso alla casa, in prossimità dei fori delle finestre al piano primo. Di conseguenza si rileva qualche fessura anche nella parte alta delle facciate, in corrispondenza di punti di discontinuità (fori finestre, angoli, cordoli).

L'area a verde e carrabile della fascia perimetrale è orizzontale ed è sedime, oltre al sopra descritto prefabbricato Vano Tecnico per il riscaldamento, addossato alla casa, e al vetusto prefabbricato a Laboratorio (sub.5), anche di altri manufatti quali:

- una struttura muraria per *barbeque*, con muro in blocchetti di cemento di mascheramento di sviluppo approssimativo di ml 1,2 x 4 con h. ml. 2,2, con importante camera di fuoco servita da canna fumaria in prefabbricati modulari in cemento, con sviluppo in altezza approssimativamente di circa ml 4,00÷4,50, piano di lavoro in marmo e lavella;
- un *gazebo* fisso in struttura di legno e copertura in telo con misure approssimative ml 2,7 x 2,7 x h.m. ml 2,2,
- attrezzi da gioco removibili,
- a confine Ovest è presente un serbatoio interrato per lo stoccaggio del gas ad uso



riscaldamento dato in comodato dalla ditta "Soggetto 5", di recente installazione e manutenzione (2021);

- un prefabbricato metallico dalla forma in pianta rettangolare, coperto a falda unica e addossato al lato Ovest del Laboratorio (sub.5), chiuso su tre lati in lamiera e telo scorrevole di accesso in PVC (tipo camion), utilizzato a deposito di materiale per arredi, dalle dimensioni interne approssimate di ml 5,65 x 4,47 e h.m.int. ml 2,98;

- un'ampia tettoia dalla struttura in legno per il parcheggio di autoveicoli addossato al lato Est del Laboratorio (sub.5), utilizzato a deposito di materiale generico sfuso, arredi e masserizie, con copertura a una falda dalle dimensioni approssimate di ml 7,55 x 5,30 e h.m. ml 2.40÷2,45;

- la recinzione a confine, per i tratti a Ovest e a Sud, è integrata da siepe di mascheratura; lungo il confine Sud in corrispondenza del Laboratorio (sub.5) è posizionato un palo in cemento (tipo "Enel") portante una linea di energia elettrica a tre fasi media tensione, di distribuzione a scala locale, che verso Est segue il confine con il MN 1244 e 1245 e verso Ovest attraversa trasversalmente l'area scoperta per un breve tratto, in corrispondenza della zona d'angolo della proprietà a Sud-ovest, in direzione del MN 89.

DIMENSIONI

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
casa (p. primo)	129,60	1,00	129,60
patio e terrazza	14,70	0,50	7,35
garage, sgomberi (p.t.)	134,60	0,35	47,11
C.T. e Vano Tecnico	8,31	0,50	4,16
laboratorio	38,60	0,50	19,30
area scoperta (mq 865,79)	152,61	0,08	12,21



(mq 865,79-mq 152,61) 713,18 0,02 14,26

Sommano mq/comm **233,99**

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

L'immobile, edificato nel 1976-1980, si presenta con le finiture dell'epoca, in buone condizioni di manutenzione nelle finiture e negli impianti, con un significativo miglioramento qualitativo della parte impiantistica nella componente della produzione energetica per la recente installazione di pannelli fotovoltaici (2022) al tetto che integrano la precedente installazione di pannelli termosolari (2016).

Pavimenti: in legno *parquette* nelle camere da letto, in piastrelle, di varia misura e colore, con decorazioni in tono per gli altri vani a residenza, gradini interni (zone giorno-notte) con rivestimento in legno; gradini scala interna di servizio in cemento granigliato lucido; in piastrelle nei vani al piano terra e a livello seminterrato, in *parquette* laminato prefinito in un vano disbrigo ad uso camera. Rivestimenti: piastrelle ceramiche nei bagni e nella zona cottura della cucina, in parte nella lavanderia e in parte nell'angolo cottura; in tavole di legno in garage; in perline di legno e parti in cartongesso nei vani a sgombero, uso camera e taverna. Serramenti: porte interne in legno tamburato di buona fattura, impiallacciate legno; serramenti finestre in legno con vetro camera *slim* e tapparelle, botola di ispezione al sottotetto in legno; davanzali in marmo di scelta commerciale; portone garage ad apertura scorrevole rivestito internamente in legno. Tinteggiature: tinteggiatura a civile, in vano sgombero, uso taverna, in effetto spatolato. Impianto idrico-sanitario: sanitari e rubinetteria di scelta commerciale con miscelatori di media-buona qualità; al piano primo, in bagno: lavandino, wc, bidet e vasca; in cucina: lavelli e attacchi lavastoviglie; al piano terra, in lavanderia: lavella, attacchi lavatrice e asciugatrice; in bagno: lavandino, wc e doccia; in angolo cottura: lavello. Impianto di riscaldamento: autonomo con radiatori



in zone giorno con termostato, notte, lavanderia, vano sgombero uso camera e bagno a piano terra; produzione di acqua calda sanitaria e per climatizzazione invernale con solare termico, solare fotovoltaico, pompa di calore, con batteria di accumulo (non rilevata in corso di sopralluogo e della quale l'Esecutato riferisce essere in manutenzione) e caldaia a gas integrativa; nei vani a soggiorno, cucina, vano sgombero uso taverna sono presenti caminetti e stufe a legna; l'Esecutato mi riferisce che la Centrale Termica è in condivisione con il confinante, pur non utilizzandola se non per il sistema di distribuzione dell'impianto idrotermico. Impianto di raffrescamento: climatizzazione estiva in zona notte con uno split in disimpegno e motocondensante esterna su facciata. Impianto elettrico: del periodo di realizzazione della casa con qualche integrazione, sezionatore linea di distribuzione posto vicino al contatore d'ingresso della fornitura, non a norma; impianto di recente realizzazione per le parti a servizio dell'impianto solare fotovoltaico oggetto di riqualificazione energetica. Impianto citofonico: presente. Impianto televisivo: presa televisiva in soggiorno, cucina e vano sgombero uso taverna. Gas: serbatoio interrato in giardino in comodato (a norma). Acqua: allacciamento ad acquedotto comunale. Fognatura: a sedimentazione e svuotamento periodico; l'Esecutato mi riferisce che è in previsione l'allacciamento alla condotta pubblica. Energia elettrica: allacciamento a rete, con scambio sul posto.

Per la descrizione del Laboratorio e dell'Area esterna si rinvia a quanto descritto nel §:"Descrizione generale del compendio".

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati) rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Codogné, il MN 439 al Foglio 4 ha la seguente



destinazione urbanistica:

Z.T.O. "Dr" – Produttivo da riconvertire, normate da:

art. 25 N.T.O.: sono le aree industriali considerate non ampliabili ai fini produttivi dal P.T.C.P. e dal P.A.T., di cui si prevede la riconversione promuovendo la trasformazione in destinazioni d'uso diverse. Per tutti gli interventi a fini produttivi, con progetto approvato entro 5 anni dall'approvazione del P.I. (21/09/2023), si fa riferimento alle indicazioni dell'Art. 24 Z.T.O. "Dc" Produttivo confermato" (interventi ammessi con modalità diretta: M.O., M.S., R.E., demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione; indice copertura: 60% sup. fondiaria; altezze: H max ml 10,50, se con altezze diverse: riferimento a P.A. Pubblico o P.d.L. convenzionato con previsione planivolumetrica; distanza dalle strade: min. ml 20 da viabilità principale o H. fabbricato e min. ml 10,00 da viabilità rimanente; distanza dai confini: min. ml 7,50, edificazione a confine con assenso del confinante; distanze dai fabbricati: min. ml 15,00, distanze diverse se per compravate esigenze, min ml 10,00 tra fabbricati nello stesso lotto. E' consentita la realizzazione di un alloggio destinato al custode o al titolare dell'azienda o destinata a foresteria – sempre che non ostino norme o motivi di carattere igienico-sanitario – avente volume urbanistico massimo di mc 500 per attività produttiva da realizzare contestualmente o successivamente all'insediamento dell'attività).

Per quanto riguarda gli interventi di riconversione, viste le molteplici variabili in campo (ubicazione, stato di conservazione, destinazioni d'uso, ecc.), è ammessa la ristrutturazione urbanistica tramite la presentazione e sottoscrizione di un accordo pubblico privato che ne definisca le destinazioni d'uso compatibili, gli obiettivi di qualità urbana e le modalità operative da perseguire.

Interventi ammessi: manutenzioni ordinarie e straordinarie, ristrutturazione



urbanistica; indice di zona e di edificabilità, indice di copertura, altezze: secondo indicazioni accordo pubblico-privato; modalità di intervento: Piano Urbanistico attuativo o comparto edilizio;

art. 17 N.T.O.: Distanze minime tra fabbricati: per i nuovi edifici ricadenti in altre zone (diverse da Zone tipo A), e salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta una distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto e con un minimo assoluto di ml 10,00.

- La distanza minima di cui al precedente comma si applica anche nel caso di una sola parete finestrata e solamente nel caso di prospicenza diretta tra pareti.

- È possibile la costruzione in aderenza qualora si tratti di pareti non finestrate e previo accordo tra i proprietari confinanti, con atto da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari; oppure anche senza accordo qualora esista una parte non finestrata costruita a confine. Tale possibilità è comunque subordinata al rispetto delle norme per le costruzioni in zone sismiche.

- La distanza dai confini potrà essere inferiore a 5,00 ml. qualora sia rispettata la distanza minima tra i fabbricati di cui ai precedenti commi e previo accordo con i proprietari confinanti interessati.

- Per tutte le nuove edificazioni a salvo particolari disposizioni di zona, la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml 5,00.

- È ammessa la costruzione a confine se sullo stesso preesiste parete o parte di parete non finestrata, oppure sulla base di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. Tale possibilità è comunque subordinata al rispetto delle norme per le costruzioni in zone sismiche.

- È sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine,



mediante sottoscrizione di atto di vincolo da parte proprietario confinante registrato e trascritto nei registri immobiliari o mediante assenso con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e con gli elaborati grafici vistati anche dai confinanti. È comunque sempre fatto salvo il disposto dell'art. 2 della L.R. 21/96 e successive modifiche ed integrazioni.

- Ai fini della determinazione delle distanze di cui ai commi precedenti, i confini tra le zone territoriali omogenee sono assimilati ai confini di proprietà;

- Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nel caso di confini tra zone territoriali omogenee e zone di tutela;

- Nel caso di confine tra Z.T.O. diverse ricadenti nella medesima proprietà è ammessa la costruzione a confine con esclusione delle zone F ".

- Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche per i quali sia prevista la costruzione di comparto o nel caso di un'unica costruzione per la quale sia ammesso l'intervento diretto.

- Pericolosità idraulica moderata - P1:

1. possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P3A, P3B, P2 secondo le disposizioni di cui agli articoli 12 e 13 (del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni), nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici;

2. l'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui agli articoli 12 e 13 e dagli interventi di ristrutturazione edilizia, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A, punti 2.1 e 2.2) solo nel caso in cui sia accertato il superamento del rischio specifico medio R2;



3. le previsioni contenute nei piani urbanistici attuativi che risultano approvati alla data di adozione del Piano si conformano alla disciplina di cui al comma 2;

4. tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia che comportano la realizzazione di nuovi edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, infrastrutture, devono in ogni caso essere collocati a una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno 0,5 m sopra il piano campagna. Tale quota non si computa ai fini del calcolo delle altezze e dei volumi previsti negli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano.

- Rischio idraulico medio - R2: corrispondente a un rischio di grado medio per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche. Nel caso di interventi edilizi, da prevedere l'attestazione del rischio idraulico.

Tutta la documentazione relativa al Piano degli interventi è reperibile dal sito istituzionale del Comune di Codogné, all'indirizzo:

<https://servizionline.comune.codogne.tv.it/c026019/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/20214>

e per la pericolosità idraulica e rischio idraulico, all'indirizzo:

<https://sigma.distrettoalpiorientali.it/portal/index.php/direttiva-alluvioni/>

Conformità edilizia

Dall'accesso atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Codogné, risultano le seguenti pratiche sull'edificio:

- Licenza di Costruzione n. 34/1975 del 07/01/1976 prot. n. 3753;

- Variante del 04/03/1976 prot. n. 353;



- Certificato di Agibilità del 22/12/1980 prot. n. 6682, notificata il 22/01/1981;

- Domanda di Condono del 03/01/1987 prot.n.27, registrata al n.27 di posizione*;

- C.I.L. del 28/07/2016 per installazione impianto solare termico in aderenza alla falda (Sud-est) dell'edificio;

- C.I.L.A. Superbonus 110% del 03/08/2021 prot. 8399 per riqualificazione energetica (fotovoltaico, batteria accumulo, sistema ibrido pompa di calore / gas)**;

- C.F.L. del 02/10/2023 (rif.: C.I.L.A. Superbonus 110%).

Nota:

* L'Ufficio Tecnico del Comune di Codogné mi riferisce che nell'archivio non risulta altra documentazione se non la registrazione della Domanda di Condono; pertanto, non è individuato l'immobile oggetto di Condono; dalla registrazione, però, si rileva che la superficie inserita nella schedatura è di mq 38,60 pari a quella indicata nella planimetria catastale del MN 439 sub.5 redatta nel 1996; quindi si può ragionevolmente ritenere che la domanda di Condono è riferibile alla regolarizzazione del Laboratorio.

**Nota inserita al Quadro 1_b) Tolleranze edilizie – art.34-bis del d.p.r. 380/2001: *“attestazione eliminata ex art.33 comma 1 lett.C D.L. 77/2021 e contrastante con l'art.1 comma 2 della legge 241/1990.”*

Difformità

Per il confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto vengono presi a riferimento i grafici relativi alla Variante del 04/03/1976 prot. n. 353, ricevuti con l'accesso atti, riscontrando. Per la casa:

PIANTE

al piano primo: dal progetto non risultano sostanziali divergenze con quanto rilevato in corso di sopralluogo, se non in progetto l'assenza della canna fumaria a servizio



del caminetto posto in soggiorno, uno scostamento della posizione della porta di accesso al bagno, la presenza di un gradino in più alla rampa di accesso al patio d'ingresso;

si rileva l'altezza dei davanzali alle finestre posti a una quota inferiore a quella di sicurezza, così anche il parapetto posto a protezione nel terrazzo antistante la cucina;

al piano terra: la superficie del vano garage è stata ridotta per il ricavo di un disimpegno e di un bagno-wc di maggiori dimensioni nonché per la definizione con arredi fissi di uno spazio cottura; la prevista finestra verso Ovest non è stata realizzata;

è stato aperto un varco nella muratura dividente il garage in corrispondenza dello spazio cottura e il limitrofo vano sgombero (uso taverna) posto a quota più bassa di due gradini; i gradini posti nel disimpegno tra i due vani sgombero sono posizionati a ridosso del muro; in progetto è assente la canna fumaria realizzata al fronte Ovest a

servizio del caminetto e della stufa posti nel vano sgombero (uso taverna); modesti scostamenti nelle dimensioni dei vani probabilmente dovuti dal rivestimento interno in cartongesso e/o perline di legno alle pareti; rilevanti le differenze delle altezze interne:

in riduzione per la parte seminterrata dei vani a sgombero, disimpegno e ripostiglio (ml 2,00+2,05 < 2,10 in progetto), in aumento per la parte a magazzino, bagno-wc e garage (ml 2,33 > 2,20 in progetto);

esternamente, è stato addossato alla parete perimetrale verso Sud il Vano Tecnico in prefabbricato leggero per la collocazione degli impianti inverter fotovoltaico / batteria di accumulo / serbatoio di accumulo acqua calda e caldaia a gas e il correlato impianto elettrico e digitale (rif.: C.I.L.A. Superbonus 110%).

PROSPETTI

al prospetto Nord: in progetto non era prevista la realizzata portafinestra di comunicazione tra la cucina e il terrazzo;



al prospetto Ovest: in progetto non era prevista la realizzata canna fumaria a servizio

del caminetto e stufa posti al piano seminterrato e del caminetto posto in soggiorno al piano primo; la finestra prevista in progetto per il garage non è stata realizzata;

al prospetto Sud: è stato addossato il Vano Tecnico prefabbricato leggero relativo all'impiantistica necessaria per l'effettuata riqualificazione energetica.

AREA ESTERNA

Non risultano elaborati progettuali e pratiche per il Vano Tecnico addossato alla casa, il Laboratorio (sub.5), i manufatti a questo addossati quali il prefabbricato metallico ad uso deposito e la tettoia in legno per il parcheggio di autoveicoli, la struttura muraria con camino per *barbeque*, il *gazebo*.

Laboratorio: la richiesta di Condono, nel caso venga confermata la correlazione tra la pratica e il manufatto nella fattispecie, non si è formalmente perfezionata con l'emissione di un Permesso di Costruire in sanatoria; da confronto con il Funzionario dell'Ufficio Tecnico sul caso in fattispecie, ritengo si possa prevedere la redazione da parte di tecnico professionista abilitato di una pratica di aggiornamento "as built" con rilievo strumentale dello stato di fatto e relazione dell'iter realizzativo, al deposito della quale si ritiene possibile che l'Ufficio Tecnico riscontri con una presa d'atto, consolidando urbanisticamente lo stato dei luoghi ma senza formale autorizzazione di regolarizzazione rimanendo, quindi, la pratica in uno *status* di sospensiva. Valuto il costo approssimativo per la pratica di aggiornamento in circa **€ 1.500**.

Deposito prefabbricato e Tettoia in legno: in assenza di pratiche autorizzative, si può prevedere la loro demolizione e ripristino dei luoghi con il trasporto a discarica. Stimo il costo approssimativo per la demolizione e il trasferimento del materiale di risulta in **€ 5.000**. In alternativa, si può prevedere una pratica edilizia in sanatoria dalla elaborazione complessa e articolata (es.: verifica e accettabilità delle conformità,



parametri urbanistici, verifiche strutturali soggette alle sollecitazioni sismiche, distanze da confine) e dal costo stimato per il corrispettivo del tecnico professionista che si può valutare, di massima, analogo al costo approssimato della demolizione.

Vano Tecnico: considerato il manufatto di limitate dimensioni e l'installazione del prefabbricato, tipologicamente leggero, funzionale alla protezione degli impianti tecnici dagli eventi meteorici, previa verifica più precisa delle distanze dai confini di proprietà e la sua eventuale incidenza sul volume urbanistico complessivo, nonché verifica prioritaria della fattibilità e dell'iter amministrativo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Codogné, anche per le modalità applicative delle norme di Z.T.O., si ritiene necessaria una pratica edilizia con Permesso di Costruire (o S.C.I.A.) in sanatoria con un costo approssimativo, esclusi gli oneri amministrativi e sanzioni, stimato per il corrispettivo del tecnico professionista di circa € 2.500.

Tale pratica edilizia di P.d.C. di sanatoria si può prevedere estesa anche per la regolarizzazione delle difformità riscontrate alla casa, dove possibile, con un costo complessivo approssimato, esclusi gli oneri amministrativi e sanzioni, stimato per il corrispettivo del tecnico professionista di circa € **6.000**, al quale è necessario - viste le modifiche apportate nel tempo sulla muratura portante e le fessurazioni rilevate, anteporre un Accertamento di Idoneità Statica da parte di tecnico abilitato per appurare strumentalmente la verifica strutturale complessiva di tutto l'immobile della quale stimo, per il corrispettivo del tecnico professionista, un costo approssimato di € **5.000**.

La quota di sicurezza dei davanzali alle finestre e del parapetto della terrazza antistante la cucina potrà essere realizzata con l'installazione di appositi parapetti con un costo approssimativo di € 2.000 e di circa € 500 per l'installazione di un passamano a servizio della scala esterna di accesso al patio d'ingresso, per complessivi € **2.500**.



Barbeque: previa verifica più precisa delle distanze dai confini di proprietà, nonché confronto prioritario della fattibilità e dell'iter amministrativo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Codogné, considerata la sua caratteristica di opera di arredo da giardino, questo potrebbe rientrare nelle categorie previste dal d.P.R. 380/2001 all'art. 6, c.1 per l'Edilizia libera, così anche per il Gazebo in quanto di limitate dimensioni, salvo quest'ultimo risultare stabilmente infisso al suolo, nel qual caso rientrerebbe nel P.d.C. sopra citato, se compatibile.

Considerazioni in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità.

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, sulla base della documentazione ricevuta telematicamente dagli archivi degli uffici e dalle Norme previste nel Piano degli Interventi per la Zona Territoriale Omogenea nella quale è inserito il compendio e descritte nelle attuali N.T.O. (che prevedono accordi pubblico-privato e piani urbanistici attuativi), da confrontare per contrappunto, con le norme pianificatorie vigenti nel periodo di rilascio della Licenza di Costruzione (1976) che prevedeva la destinazione a residenza in funzione dell'attività produttiva correlata nonché su confronto ricognitivo con l'Ufficio Tecnico del Comune, e può essere soggetto a possibili modificazioni e integrazioni. Per un quadro dettagliato e definitivo, al momento indeterminabile, si rimanda all'esito di istruttoria conseguente alla presentazione di una o più pratiche, complete di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento, agli uffici competenti. I diritti, gli eventuali oneri, le sanzioni, le oblazioni, i tributi, quando dovuti, sono definiti dal Comune, sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata e/o dall'Istruttore tecnico-amministrativo della pratica, nonché dagli altri Enti di controllo. Gli adempimenti indicati come opportuni e/o necessari e i relativi costi esposti in detrazione hanno valenza orientativa,



previsionale e prudenziale e, come tali, non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia e urbanistica. Al momento, non è quantificabile una specifica sanzione pecuniaria, da considerarsi genericamente non ricompresa nell'insieme della valutazione del più probabile valore di mercato.

E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati. Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Conformità catastale

Le planimetrie catastali dell'immobile e del garage non presentano sostanziali difformità rispetto a quanto realizzato, se non per la disposizione -al piano terra- dell'accesso e della dimensione del bagno, il disimpegno antibagno, il varco tra il garage e lo sgombero. Dopo la presentazione di pratica di regolarizzazione urbanistica sarà necessario, ad oggi, presentare la denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica al fine di dare la planimetria pienamente conforme allo stato realizzato. Il costo complessivo che viene stimato ad oggi per il tecnico professionista abilitato è di circa € 1.500 più oneri di legge.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 16/01/2024 riporta che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, richiamate le avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, non risulta registrato presso l'Ufficio preposto alcun contratto di locazione o comodato stipulato dall'Esecutato "1" in relazione agli immobili pignorati. Al momento del sopralluogo il fabbricato era



occupato dall'Esecutato e dalla sua famiglia.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il bene non è parte di un condominio; tuttavia, la Centrale Termica e l'impianto di scarico fognario è in condivisione con la proprietà confinante.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es. Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.), evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con previsione delle quotazioni attese in calo, il permanere dell'andamento in flessione delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, di un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito con diminuzione di acquisti finanziati da mutuo. Dalle analisi congiunturali risulta che il divario fra prezzo offerto e domandato rimane la causa prevalente di interruzione del processo di acquisto. Le prospettive del mercato indicano il proseguire di un peggioramento influenzato dalla stabilità dei tassi di interesse aumentati negli ultimi anni e che in prospettiva, pur essendo attesi in discesa, non si rilevano cenni di inizio di flessione, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dalle rilevanti instabilità dei costi delle forniture energetiche e dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico anche in funzione degli obiettivi europei di riduzione delle emissioni, dalle incertezze nelle previsioni macro-economiche degli operatori di settore.



L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può valutare di qualità medio-alta. Considerando, quindi, come elementi incrementali di valore possono essere considerati: il taglio medio della casa, la buona manutenzione e la recente riqualificazione impiantistica energetica, la presenza di una ampia area scoperta giardino, la facilità di connessione con le strade di collegamento con il centro urbano e il territorio, mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la vetustà della costruzione originale di circa 44 anni, le necessarie indagini e i ripristini edili, oltreché la necessità di verifica di idoneità statica, le demolizioni dei manufatti urbanisticamente non autorizzati, la necessità di regolarizzazione urbanistica, con alcuni aspetti di complessità dati dal confronto della genesi dell'immobile con la pianificazione urbanistica attuale, nonché dall'aggiornamento catastale, il contesto territoriale immediato di tipo misto, residenziale / produttivo-artigianale, la mancanza di servizi di quartiere nelle immediate vicinanze, tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione del bene oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Valutazioni.

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, relativi a proposte di compravendite di immobili simili, in riferimento all'andamento del mercato e alla zona in cui l'immobile è inserito, con media ponderata delle quotazioni a €/mq; dalla verifica del valore catastale e dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su tipologia simile (Codogné, 1° semestre



2023), che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per

l'ambito residenziale nella fattispecie:

zona: extraurbana / zona agricola, borghi rurali e case sparse;

tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
Ville e Villini	ottimo	€/mq 860 - €/mq 1.000

Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita in zona, si sono registrate, descrizioni di proposte di prezzo di richiesta per un intorno di €/mq 700 per abitazione singola a due piani di tre-cinque locali non in buono stato e area esterna in proprietà, e di €/mq 1200 per villetta a due unità di comode dimensioni, di recente costruzione e in buono stato, con esclusione di valori superiori relativi a proposte palesemente sovrastimate.

Il Borsino immobiliare indica i valori di zona per case singole / villini tra un minimo di €/mq 715 a un massimo di €/mq 857, con una media di € 786.

Considerata la media dei valori OMI, le statistiche di zona, le proposte immobiliari, in considerazione dello stato dei beni e delle recenti migliorie energetiche, ritengo di applicare il valore di sintesi di €/mq 900.

Stima del valore di vendita forzata.

Il valore di vendita forzata esposto arrotondato a base d'asta tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un immobile operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita senza garanzia per vizi sul bene.

Il valore di sintesi di €/mq 900 sopra delineato, rapportato alla superficie commerciale di mqc 233,99 risulta:

superficie commerciale mq 233,99 x €/mq 900,00	210.588,66 €
--	--------------

al quale si applicano i costi stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale

demolizioni opere non autorizzate	-5.000,00 €
-----------------------------------	-------------



pratica accertamento idoneità statica	-5.000,00 €
pratica identificazione urbanistica (sub.5)	-1.500,00 €
opere integrative sicurezza	-2.500,00 €
pratica urbanistica per aggiornamento stato realizzato	-6.000,00 €
pratica aggiornamento catastale	-1.500,00 €
ottenendo un valore di	189.088,66 €
al quale si può applicare un deprezzamento	
per vendita all'asta del 15%, pari a	-28.363,30 €
ottenendo un valore di	160.725,36 €
che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di	161.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta € 161.000,00 (euro centosessantunomila/00)

ELENCO ALLEGATI

1. Agenzia del Territorio – Servizi catastali
 - 01.1 mappa (C815) CT fg 7 mn 439
 - 01.2 aereofotocatasto
 - 01.2 estratto mappa di impianto
 - 01.2 estratto mappa di visura
 - 01.2 mappa (C815) CT fg 7 mn 439 _evid
 - 01.3 elab pln (C815) sez A fg 7 mn 439
 - 01.4 el sub (C815) sez A fg 7 mn 439
 - 01.5 pln (C815) sez A fg 7 mn 439 sub 3
 - 01.6 pln (C815) sez A fg 7 mn 439 sub 2
 - 01.7 pln (C815) sez A fg 7 mn 439 sub 5



01.8 vis stor (C815) CF sez A fg 7 mn 439 sub 3

01.9 vis stor (C815) CF sez A fg 7 mn 439 sub 2

01.10 vis stor (C815) CF sez A fg 7 mn 439 sub 4

01.11 vis stor (C815) CF sez A fg 7 mn 439 sub 5

01.12 vis stor (C815) CT fg 7 mn 439

01.13 vis stor (C815) CT fg 7 mn 1326

2. Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare

02.1 isp ipo el sint form (mn 439 subb 2-3-4-5)

02.2 isp ipo trascr part24116-gen35534 del 28-10-2016 (mn 87)

3. Agenzia delle Entrate – Anagrafe Tributaria

03 AGEDP-TV_6971_2024_1502_esito ricerca loc-aff-com

4. Comune di Codognè

04.1 CE 34-1975 - Costruzione fab res_compressed

04.1 Scan Registro condoni_compressed

04.2 CIL 28-07-2016_compressed

04.3 CILAS del 03-08-2021_compressed

04.4 CFLs del 02-10-2023_compressed

04.5 serbatoio gas

04.6 CDU

5. Atti

05.1 Atto rep 53030 del 14-06-1976 not E Sartorio-signed_compressed

05.2 nota di trascrizione Atto rep 53030 not E Sartorio

6. Documentazione sopralluogo

06.1 Fascicolo fotografico_compressed

06.2.1 schema rilievo piano primo



06.2.2 schema rilievo piano terra

7. Schede

07.1 scheda elenco nominativi

07.2 scheda sintetica vendita

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 19/03/2024

il Perito Estimatore

arch/ Alfonso Mayer

