

TRIBUNALE DI TREVISO

* * *

Procedura di

CONTRO

- Esecutato n. 01, proprietario per 1/1

Giudice dell'Esecuzione: dott.

Prossima Udienza: 20 luglio 2023 ore 10.15

* * *

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 _____ al G.E. dott.ssa Clarice Di Tullio in data 24/06/2022; l'accettazione dell'incarico e il giuramento veniva effettuato in data 27/06/2022.

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 le opportune visite di sopralluogo in data **19/12/2022** e in data **16/01/2023**, accertando le caratteristiche e le condizioni d'uso degli immobili oggetto di perizia, nonché, previo rilievo, la loro conformità a quanto assentito sotto il profilo urbanistico-edilizio, e così pure per la rispondenza degli atti catastali; nel corso di tale operazioni sono stati eseguiti i rilievi 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:

- 24/06/2022 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 27/06/2022 accettazione incarico e giuramento esperto valutatore.
- 16/08/2022 richiesta Accesso Atti al Comune di Riese Pio X.

- 16/08/2022 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate.
- 27/10/2022 accesso Atti Comune di Riese Pio X.
- 16/12/2022 accesso Atti di Agenzia delle Entrate.
- 19/12/2022 sopralluogo presso l'immobile.
- 12/01/2023 accoglimento proroga da parte del G.E.
- 16/01/2023 sopralluogo presso l'immobile.

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.

02.2 – formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili

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

- Iscrizione contro del 31/12/2008 Registro Particolare 11057 Registro Generale 50522. Pubblico Ufficiale notaio Imperato Francesco Rep. 124001/36688 del 23/12/2008. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Immobili siti in Riese Pio X (TV), contro l'Esecutato.
- Trascrizione contro del 21/07/2021 Registro Particolare 20908 Registro Generale 30325. Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Rep. 3540 del 07/07/2021. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Riese Pio X (TV), contro l'Esecutato.

(All. doc. n. 01: Relazione Notarile del notaio Antonio Trotta redatto in data

30/08/2021).

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 (PT-1°-2°)

Catasto Fabbricati – Comune di Riese Pio X (TV) via Giuseppe Sarto – Sezione C – Foglio 4 – particella n. 74 – sub 2 – piano T-1-2 – Cat. A/3 – cl 1 – Cons. 7 vani – sup. catastale m² 177 – Rendita € 325,37.

Bene 02: area scoperta (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Riese Pio X (TV) via Giuseppe Sarto – Sezione C – Foglio 4 – particella n. 74 – sub 4 – piano T – Cat. F/1 area scoperta di m² 218.

Bene 03: laboratorio (PT-1°)

Catasto Fabbricati – Comune di Riese Pio X (TV) via Giuseppe Sarto – Sezione C – Foglio 4 – particella n. 74 – sub 3 – piano T-1 – Cat. C/3 – cl 2 – Cons. m² 131 – sup. catastale m² 121 – Rendita € 290,92.

Bene 04: area scoperta (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Riese Pio X (TV) via Giuseppe Sarto – Sezione C – Foglio 4 – particella n. 74 – sub 5 – piano T – Cat. F/1 area scoperta di m² 158.

Beni Comuni non Censibili

Non presenti.

Intestatari catastali dei beni:

- Esecutato n. 01, pieno proprietario per l’intero (1/1).

(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 06/04/2006 dal Notaio dott. Francesco Imparato da Asolo, Rep. 114203, Racc. 31213.

(All. doc. n. 04: copia atto di provenienza).

I beni confinano con: a nord con mn 701 e 703, a est con mn 294 e 80 (parte facciata in aderenza), a sud con la via pubblica, a ovest con mn 77 (parte in aderenza).

Salvo altri e più precisi individuati nell'elaborato planimetrico e/o nell'estratto di mappa.

03 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di bene consistente in **alloggio residenziale con area scoperta pertinenziale e fabbricato ad uso laboratorio con area scoperta pertinenziale**. Gli immobili sono siti in Comune di Riese Pio X (TV), via Giuseppe Sarto n. 3.

Il fabbricato ad uso abitazione risulta costituito da tre piani fuori terra, recentemente ristrutturato (agibilità del 2011). La tipologia costruttiva è quella tipica del luogo, realizzata presumibilmente con struttura in mattoni pieni e/o tamponamenti in laterizio, solai in latero-cemento e tetto in legno con sovrastante manto di copertura in coppi. Le forometrie risultano chiuse con serramenti completi di balcone.

Il fabbricato ad uso laboratorio è costituito da due piani fuori terra, realizzato nel

1971. La tipologia costruttiva è quella tipica del tempo, realizzata con struttura in mattoni pieni e tamponamenti in laterizio, solai in latero-cemento e tetto in travi varesi con tavelloni e sovrastante manto di copertura in coppi. Le forometrie risultano chiuse con serramenti di vecchia fattura completi di persiane; le porte e i portoni esterni risultano realizzati in ferro.

I beni oggetto di perizia costituiscono unico bene indivisibile.

Descrizione dei beni

Bene 01 – Alloggio residenziale

L'accesso all'alloggio avviene dalla via pubblica, attraverso cancello carraio e/o pedonale. All'interno l'alloggio risulta così composto: al piano terra da pranzo/soggiorno, studio, cucina, bagno; al piano primo da camera doppia, camera singola, disimpegno e bagno; al piano secondo da camera.

L'altezza interna dei locali risulta pari a:

- cm 275 per il piano terra, bagno cm 290;

- cm 260 per il piano primo, bagno cm 280;

- altezza variabile al piano secondo con minima di cm 85 e massima di cm 355;

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

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

Caratteristiche strutturali:

L'edificio presenta strutture portanti verticali tradizionali presumibilmente realizzate in muratura piena e/o laterizio; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante (1° e 2° solaio). I divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati. Il tetto risulta realizzato con struttura in legno.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai sono intonacati e tinteggiati a tempera lavabile;
- Isolamento delle murature eseguito con cappotto esterno.
- I pavimenti interni sono in ceramica e/o legno laminato.
- I battiscopa interni sono in legno; quelli esterni sono assenti;
- i rivestimenti dei bagni/lavanderia sono eseguiti in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno verniciato e/o alluminio con vetrocamera e balconi esterni; porte interne in legno tamburato.
- La scala di collegamento fra piano terra e primo risulta rivestita in legno, quella fra piano primo e secondo risulta ancora al grezzo;

Impianti installati

- impianto di riscaldamento di tipo autonomo costituito da stufa a pellet, e condizionatore in pompa di calore; risulta predisposto impianto tradizionale per l'installazione di caldaia;
- acqua calda sanitaria da boiler elettrico;
- impianto idrico-sanitario con linee distribuzione acqua calda-fredda nelle cucine e nei bagni;
- impianti di scarico fognature costituiti da tubazioni in pvc con terminale in pozzi e/o sub-irrigazione;
- 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.
- Impianto di condizionamento in pompa di calore.

Stato d'uso del bene

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

Necessitano opere di ritinteggiatura alle pareti interne, in quanto risultano presenti in vari locali muffe e/o efflorescenze. In alcuni punti sono necessarie manutenzione ai pavimenti interni.

Bene 02 – Area scoperta privata

L'accesso all'area avviene dalla via pubblica tramite cancello pedonale e/o carraio.

Caratteristiche e finiture:

Trattasi di area scoperta pertinenziale, in parte pavimentata e ad uso parcheggio e in parte a verde (solo manto erboso senza messa a dimora di essenze arboree). L'area risulta recintata.

Impianti presenti

- nell'area risulta installato l'impianto fognario, con presenza di vasche interrato.

Il bene in oggetto risulta in **sufficiente stato di conservazione**.

Bene 03 – laboratorio artigianale

L'accesso al fabbricato avviene dalla via pubblica, attraverso cancello carraio e/o pedonale, tramite l'area scoperta su descritta (Bene 02). All'interno il fabbricato risulta così composto: al piano terra da laboratorio artigianale (uso falegnameria) suddiviso in due stanze, con un porticato a sud e una tettoia a nord; al piano primo da un'area a deposito.

L'altezza interna dei locali (rilevata sotto tavella) risulta pari a:

- cm 315 per il laboratorio con sovrastante solaio piano, variabile da cm 324 (gronda nord), cm 465 (gronda sud) e cm 567 (colmo) ove c'è sovrastante solaio inclinato;

- variabile da cm 92 (gronda nord) a cm 234 (gronda sud) per il locale deposito al piano primo;

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Riese Pio X, i locali hanno destinazioni urbanistica di tipo residenziale (alloggio). Tale progetto risulta però decaduto, si rende necessario quindi ripresentare la pratica edilizia, in caso si voglia procedere con lavori di ristrutturazione.

Caratteristiche strutturali:

L'edificio presenta strutture portanti verticali tradizionali realizzate in muratura piena e/o laterizio; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante (1° solaio). I divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati. Il tetto risulta realizzato con struttura in travi varesi con sovrastante tavellone e coppi. Il portico a sud è con struttura in legno e tavolato, con sovrastante manto di copertura in coppi (la struttura risulta pericolante); la tettoia a nord è realizzata con struttura in ferro con sovrastante ondulina in vetroresina (struttura pericolante).

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano così realizzate:

- Le pareti e i solai sono intonacati;
- Isolamento delle murature assente.
- I pavimenti interni sono in cemento liscio.
- davanzali e soglie in cemento;
- serramenti esterni in legno verniciato e/o ferro, con persiane in plastica alle finestre.

Impianti installati

- impianto elettrico completo costituito da cavi a vista e comandi modulari da incasso in plastica, con di punti luce, punti prese.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **mediocre stato di conservazione**. Necessitano opere di ristrutturazione pesante alla zona portico, e manutenzione generale a tutta l'unità immobiliare.

Bene 04 – Area scoperta privata

L'accesso all'area avviene dalla via pubblica tramite cancello pedonale e/o carraio, tramite l'area scoperta su descritta (Bene 02).

Caratteristiche e finiture:

Trattasi di area scoperta pertinenziale a verde (solo manto erboso senza messa a dimora di essenze arboree). L'area risulta recintata.

Impianti presenti

- nell'area risulta installato l'impianto fognario, con presenza di vasche interrato.

Il bene in oggetto risulta 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 a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare.

05 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

COMUNALE

Dall'esame del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) del comune di Riese Pio X, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo "A – centro storico"; l'immobile è identificato inoltre da apposita scheda censita con al

numero 156. In particolare:

NORME TECNICHE OPERATIVE (stralcio)

ART. 10 – FABBRICATI STORICI SOGGETTI A GRADO DI PROTEZIONE

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Elab. 01 Zonizzazione intero territorio comunale, scala 1:5.000 Elab. Carta dei vincoli e della pianif. territoriale

DEFINIZIONE

1. Il presente articolo contempla e regola le norme di tutela/trasformazione di:

a. edifici di valore architettonico, con eventuali annessi, parchi, giardini o ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata, oltre agli edifici riconosciuti di valore storico;

b. "pertinenzialità storiche di impianto" riconoscibili ancorché prive di edificio, per le quali il piano definisce obiettivi compositivi di valorizzazione e recupero.

EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E RELATIVE PERTINENZIALITÀ

2. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi previsti dai "gradi di protezione", secondo le definizioni e le modalità di intervento di seguito specificate.

3. Gli interventi edilizi sono possibili entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti; sono subordinati altresì al rispetto degli indirizzi contenuti nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" redatto dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. n. 11/04 e contenente l'indicazione delle modalità esecutive d'intervento (caratteristiche planivolumetriche e architettoniche, tecnologie, materiali, arredo, ecc...) e del repertorio normativo per i fabbricati storici.

4. L'Amministrazione Comunale ha altresì facoltà di deliberare o richiedere lo studio di un piano attuativo in qualsiasi tempo, anche dopo la presentazione di una richiesta di titolo abilitativo per interventi che ricadano nel perimetro dello strumento da formare.

5. Eventuale revisione dei gradi di tutela attribuiti dal piano sono soggette, da parte dei richiedenti, alla propedeutica compilazione della scheda A – Analisi e della Scheda B – Progetto da approvare con specifica Variante al Piano degli interventi.

6. Per edifici individuati con grado di protezione privi di pertinenza, si assume come pertinenzialità quella catastale alla data di adozione della presente Variante.

7. La ricomposizione volumetrica degli edifici, per tutti i gradi di tutela, è assoggettata a specifico Piano Urbanistico Attuativo, con verifica e adeguamento delle opere di urbanizzazione.

8. Gli edifici e le relative pertinenze di cui al presente articolo sono assimilati alla Zona omogenea A, di cui all'art. 17 seguente.

Gradi di Protezione

...(omissis)

11. Edifici e complessi con Grado di Protezione 3

Definizione

Sono tutelati con grado di protezione 3 gli edifici e i manufatti che, per le loro caratteristiche insediative, tipologiche, edilizie e regole compositive, indipendentemente dall'epoca di realizzazione, sono meritevoli di tutela, in quanto segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del territorio

Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo ai sensi del D.P.R. 380/01, previa eventuale acquisizione degli atti di assenso diversi emanati dagli enti competenti. Può essere consentita, su richiesta del proponente e previa presentazione di specifico piano attuativo e studio filologico, la ristrutturazione delle costruzioni accessorie prive di valore storico o ambientale per le quali sono ammesse un insieme di opere che consentono la modificazione anche totale, sia interna che esterna, senza aumento di volume (legittimo o legittimato). In ogni caso dovranno essere riproposti gli elementi caratterizzanti la tipologia insediativa locale. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione degli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio (edificio e spazi aperti ad esso connessi), in particolare tutti quegli elementi esterni di carattere morfologico, volumetrico e architettonico che si riallacciano alla cultura compositiva e costruttiva locale.

Destinazioni d'uso ammesse

Fatta salva la principale e originaria destinazione d'uso, nell'ipotesi in cui si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, gli edifici possono essere utilizzati per attività di rappresentanza amministrativa e religiosa, per musei, sedi di istituti culturali e fondazioni, complessi scolastici e ricettivi, attività ricreative e servizi di interesse collettivo, studi professionali e residenza.

Nei centri storici, esclusivamente ai piani terra, possono trovare collocazione attività artigianali di servizio non moleste, servizi di quartiere, attività commerciali di vicinato. Sono confermate le destinazioni ad attrezzature esistenti.

Spazi aperti pertinenziali

Consistono nell'insieme sistematico di opere finalizzato a conservare, ripristinare e rinnovare l'esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale, anche attraverso la ricomposizione formale e distributiva degli annessi esistenti privi di valore storico o architettonico.

ART. 16 – CLASSIFICAZIONE ZONE RESIDENZIALI

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Elab. 01 Zonizzazione intero territorio comunale, scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) di tipo residenziale:

- Centri storici (A)

- Zone di mantenimento, parti del territorio totalmente o parzialmente edificate (B)

- Zone di completamento, parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate (C1)

- Zone di espansione, parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate (C2)

- Insediamenti sparsi (IS)

DESTINAZIONI D'USO

2. Nelle zone residenziali destinate prevalentemente a questo uso, sono ammesse anche le seguenti destinazioni:

- esercizi pubblici; direzionale e commerciale;

- agenzie bancarie; sedi di società;

- studi professionali e uffici in genere;

- artigianato di servizio;

- piccoli laboratori di artigianato artistico; piccoli locali di deposito ed autorimesse.

3. Nelle zone residenziali non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- depositi e magazzini di merce all'ingrosso;

- industrie, laboratori di artigianato con macchinari che producano rumori ed odori molesti;

- macelli;

- allevamenti, ad eccezione dei piccoli allevamenti di tipo familiare, così come da Decreto 134 del 2 aprile 2008, senza la realizzazione di impianti di stoccaggio delle deiezioni animali;

- ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4. Il cambiamento di destinazione d'uso, realizzato anche senza opere a ciò preordinate, e l'ampliamento di attività esistenti sono condizionati al reperimento di aree per parcheggio previste dall'art. 42 delle presenti NT.

5. Sui fabbricati entro i quali operano attività produttive in contrasto con la presente disciplina, alla data di adozione del PI, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti solo interventi previsti dall'art. 3 lettere a), b), c) del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

6. Per gli edifici con grado di protezione eventualmente insistenti nelle zone, oltre alle norme del presente articolo e alle norme di zona, valgono le prescrizioni contenute nei gradi di protezione di cui all'art. 10 delle presenti NT.

7. Agli indici di zona assegnati, il Piano aggiunge un incremento volumetrico pari al 75% per le zone A e B e 35% per le zone C1-C2-IS del volume massimo

realizzabile da destinare a spazi accessori alla destinazione principale quali garage, autorimesse, magazzini, da realizzarsi esclusivamente nei piani interrati. Inoltre il piano aggiunge un incremento volumetrico per portici asserviti ad uso pubblico nonché portici privati, logge e aggetti aperti con profondità non superiore a m 1,5 e volumi tecnici come definiti dal regolamento edilizio, fino a un massimo del 15 % della superficie coperta.

Tale volume incrementale, essendo di finalità accessoria, non concorre alla quantificazione degli abitanti teorici insediabili.

DISPOSIZIONI RELATIVE AI PARCHEGGI

8. La dotazione di parcheggi privati per uso residenziale dovrà essere almeno pari a quanto prescritto dal 2° Comma dell'art. 2 della L 24 marzo 1989, n. 122 e s.mi. e dell'art. 3 del DM conseguente, nonché dalle presenti NT.

9. Per ogni nuova unità immobiliare devono essere comunque previsti due posti auto. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno dei lotti.

10. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari e nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

11. Per gli insediamenti commerciali, la dotazione minima di aree a parcheggio non dovrà essere inferiore a quella prevista ai successivi artt. 27 e 42 delle presenti NT.

ART. 17 – CENTRI STORICI Zto A

Elab. 01 Zonizzazione intero territorio comunale, scala 1:5.000 Elab. Carta dei vincoli e della pianif. territoriale

DEFINIZIONE

1. Comprendono gli insediamenti maggiori di valore storico e ambientale, insediamenti matrice del territorio comunale come già individuati dal PAT e perimetrati nelle tavole di progetto del PI, aventi originariamente carattere urbano. Sono distinti in:

a) Riese Pio X;

b) Vallà;

c) Poggiana;

d) Spineda;

e) gli edifici soggetti a grado di tutela, di cui all'art. 10 delle presenti norme.

OBIETTIVI

2. Gli interventi di trasformazione, come già definiti in sede di redazione del PAT, sono finalizzati a:

- promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;

- rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione.

DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 16

4. A tutela del decoro urbano, all'interno del Centro Storico (ZTO A) sono sempre vietate le attività quali, ad esempio, sale giochi, sexy-shop, locali di lap-

dance e assimilabili.

MODALITA' DI INTERVENTO

5. Il PI si attua attraverso:

- PdR di iniziativa pubblica o privata e comunque nel rispetto dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, definiti nelle presenti NT.

6. In assenza di PdR sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio previsti dall'Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/01, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione;

7. Nel Centro storico, allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, coadiuvato con il Gruppo di lavoro per la progettazione del PI, può subordinare, anche su richiesta del privato, gli interventi alla preventiva formazione di Piano Urbanistico Attuativo aventi forma di PdR di iniziativa pubblica o privata.

8. Nel Centro Storico, per le operazioni di restauro e risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni edilizie, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, architettonico o ambientale.

9. Per quanto attiene alle prescrizioni ed indicazioni sugli aspetti architettonici, morfologici e di inserimento ambientale e paesaggistico, si rimanda a quanto delineato nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

10 I piani attuativi e di recupero, nel rispetto delle operazioni consentite per le

tipologie degli edifici e gradi di tutela, saranno redatti preliminarmente attraverso la compilazione delle schede A – Analisi e delle Schede B – Progetto, come indicato dall'art. 10 delle N.T., relativamente agli edifici tutelati ricadenti all'interno del piano attuativo e di recupero. Sono fatte salve, nei termini di validità del primo piano degli interventi, le aree di riqualificazione soggette a PAU, perimetrare nel previgente PRG (R1-R2-R3-R4-R5-R6-R7).

All. doc. n. 05: estratto cartografico del P.I. e stralcio NTO)

06 – REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 16/08/2022 è stato richiesto al Comune di Riese Pio X accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; l'accesso è avvenuto in data 27/10/2022. Gli immobili risultano edificati in base a:

- Fabbricato di impianto ante '67.
- Licenza di Costruzione n. 271 del 23/08/1971.
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 652 del 23/04/1999.
- Permesso di Costruire n. 2 del 08/01/2007.
- Permesso di Costruire n. 43 del 28/05/2011.
- Certificato di agibilità n. 69/06 A rilasciato in data 11/10/2011.

(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.

07.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale

In data 16/08/2022 sono state reperite le planimetrie catastali degli immobili; confrontando le stesse con il rilievo compiuto sul posto risulta che le stesse **NON** possono considerarsi **CONFORMI** allo stato attuale dei luoghi.

07.3 – Opere difformi riscontrate in sopralluogo

Le difformità riscontrate fra l'ultimo progetto depositato e il rilievo consistono in:

- errata rappresentazione grafica dell'altezza del bagno del piano primo; nei progetti depositati al comune e nelle planimetrie al locale bagno è attribuita un'altezza pari a cm 240, mentre nelle operazioni di rilievo è stata misurata un'altezza pari a cm 280 circa.
- A livello catastale necessita depositare istanza per inserimento in mappa catastale del fabbricato ad uso artigianale, censito al sub 3, e procedere ad aggiornamento dell'elenco subalterni per correzione della consistenza del sub 4.

07.4 – Spese per opere di ripristino allo stato di progetto.

Non sono necessarie opere di ripristino.

Costo opere di ripristino per demolizione e smaltimento € 0,00

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

Per rendere l'immobile conforme sotto il profilo Urbanistico è necessaria la presentazione di una pratica Edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico Comunale (S.C.I.A. e/o Permesso di Costruire).

In seguito dovranno inoltre essere depositate le nuove schede catastali.

Per la redazione di tali pratiche dovrà essere affidato incarico a un

professionista, e si dovranno sostenere i seguenti costi:

- Sanzione amministrativa prevista per deposito di sanatoria, più diritti vari per deposito pratica urbanistica e catastale, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
- Costi professionali per redazione di progetto di sanatoria e variazione catastale

TOTALE COMPLESSIVO COSTI PARI A € 5.500,00

(euro cinquemilacinquecento/00) + iva + c.g.

(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, il pignoramento interessa la piena proprietà di tutti i beni.

10 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 16/08/2022 lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Montebelluna, il rilascio di un certificato attestante la cessione dell'immobile a terzi; l'Agenzia rispondeva in data 16/12/2022 comunicando che all'Anagrafe Tributaria non risultano depositi atti di cessione degli immobili.

In fase di sopralluogo è stato accertato che i locali sono attualmente occupati dall'Esecutato.

(All. doc. n. 07: dichiarazione 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.

I fabbricati risultano protetti dal Piano degli Interventi del Comune di Riese Pio X, in quanto ritenuto di meritevole di tutela storica; al fabbricato risulta assegnato grado di protezione 3.

Servitù di passaggio da costituire

In caso di futura vendita a terzi del fabbricato ad uso artigianale posto a nord, o in caso di vendita in lotti separati, dovrà essere costituita servitù di passaggio a favore di terzi per accesso ai beni immobili censiti ai sub 3 e 5 (stesso foglio e mappale). Tale servitù potrà essere facilmente costituita sul lato ovest del mn 74, su tutta la lunghezza del fondo.

La servitù si renderà necessaria al fine di non creare un fondo intercluso.

12 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Vincoli e Spese Condominiali

Non sono presenti vincoli di natura condominiale, se non quelli derivanti dalla vendita frazionata delle unità immobiliari (comunione dei muri e delle dotazioni impiantistiche).

Non sono presenti spese condominiali.

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 carroia 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 simili 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 - Abitazione

Sup. alloggio piano terra

$$= 5,08 \times 3,10 + 3,21 \times 1,84 + 5,17 \times 5,69 + 4,35 \times 4,95 = 72,60 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 72,60 \times 100\% = 72,60 \text{ mq}$$

Sup. alloggio piano primo

$$= 5,08 \times 3,07 + 3,18 \times 1,75 + 5,89 \times 5,26 + 4,35 \times 4,95 = 73,67 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 73,67 \times 100\% = 73,67 \text{ mq}$$

Sup. alloggio piano secondo

$$= 5,39 \times 6,03 + 4,54 \times 4,34 = 52,20 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 52,20 \times 100\% = 52,20 \text{ mq}$$

Superficie commerciale totale Bene 01 =

$$72,60 + 73,67 + 52,20 = \mathbf{198,47 \text{ mq}}$$

Arrotondato a 198,00 mq

Bene 02 – Area scoperta esclusiva*Sup. catastale area scoperta esclusiva*

Superficie commerciale = 218,00 mq

Superficie commerciale totale Bene 02 =

= 218,00 mq

Arrotondato a 218,00 mq**Bene 03 - Laboratorio***Sup. piano terra*Superficie commerciale = $81,67 \times 100\% = 81,67$ mq*Sup. piano primo*Superficie commerciale = $22,80 \times 50\% = 11,40$ mq

Sup tettoia nord

Superficie commerciale = $18,30 \times 10\% = 1,83$ mq

Sup portico sud

Superficie commerciale = $13,79 \times 20\% = 2,76$ mq**Superficie commerciale totale Bene 03 =**

= 97,66 mq

Arrotondato a 98,00 mq**Bene 04 – Area scoperta esclusiva***Sup. catastale area scoperta esclusiva*

Superficie commerciale = 158,00 mq

Superficie commerciale totale Bene 02 =

= 158,00 mq

Arrotondato a 158,00 mq

(All. doc. n. 08: ricostruzione grafica per calcolo superficie commerciale).

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 (2° semestre 2022) per i beni simili, relativi al Comune di **Riese Pio X** – Centrale/Centrale. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1100,00 a € 1200,00 per metro quadro di superficie lorda; per autorimesse con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 520,00 a € 770,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1100,00 a € 1200,00 per metro quadro di superficie lorda; per laboratori con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 360,00 a € 400,00 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 Riese Pio X, zona centrale, sup. alloggio mq 123,00, prezzo di vendita € 195.000,00 (€/mq 1585,37), alloggio recente in buono stato di manutenzione.
- Annuncio 02 – Comune di Riese Pio X, zona centrale, sup. alloggio mq 270, prezzo di vendita € 195.000,00 (€/mq 722,22), alloggio da

ristrutturare.

- Annuncio 03 – Comune di Riese Pio X, zona centrale, sup. alloggio mq 225,00, prezzo di vendita € 130.000,00 (€/mq 577,78), alloggio da ristrutturare.

Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, delle caratteristiche costruttive, dello stato d'uso e della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione nel territorio e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, lo scrivente Esperto Estimatore attribuisce il seguente valore:

Stima del Valore di Mercato

LOTTO UNICO:

a) Valore del **Bene 01**

Alloggio PT-1°-2° mq 198,00 x €/mq 900,00 = € 178.200,00
= € 178.200,00

b) Valore del **Bene 02**

Area scoperta PT mq 218,00 x €/mq 20,00 = € 4.360,00
= € 4.360,00

c) Valore del **Bene 03**

Alloggio PT-1°-2° mq 98,00 x €/mq 250,00 = € 24.500,00
= € 24.500,00

d) Valore del **Bene 04**

Area scoperta PT mq 158,00 x €/mq 20,00 = € 3.160,00
= € 3.160,00

e) Detrazione spese sanatoria

(vedi paragrafo 8) = € 5.500,00

TOTALE VALORE = € 204 720,00

Arrotondato a € 205 000,00 (euro duecentocinquemila/00)

Stima del Valore di Vendita Forzata

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un'immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato 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 = € 205 000,00 – 20% x € 205 000,00 = € 164 000,00

€ 164 000,00 (euro centosessantaquattromila/00)

14 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione deposita presso il l'Ufficio Urbanistica del Comune di **Riese Pio X** è stato rinvenuto l'Attestato di Certificazione Energetica rilasciato nell'anno 2011 a seguito di rilascio del Certificato di Agibilità.

Il Certificato non risulta registrato al portale telematico Ve.Net Energia della Regione Veneto, e in ogni caso risulta scaduto in quanto decorsi i 10 anni dall'emissione. Il certificato comunque pone il fabbricato in categoria energetica "B", con indice di prestazione energetica globale pari a 59,8 kWh/m² anno.

(All. doc. n. 09: Attestato di Certificazione Energetica).

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 29 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.

Vedelago, li 19 giugno 2023

L'Esperto Valutatore

Geom. Gianni Perozzo



ALLEGATI:

- n. 01: elenco formalità pregiudizievoli.
- n. 02: visure catastali, estratto di mappa.
- n. 03: planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni.
- n. 04: copia atti di provenienza.
- n. 05: estratto cartografico del Piano degli Interventi e stralcio delle Norme Tecniche Operative.
- n. 06: titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riese Pio X.
- n. 07: risposta Agenzia delle Entrate
- n. 08: ricostruzione grafica per calcolo superfici commerciali a seguito di rilievo.
- n. 09: attestato di certificazione energetica.
- n. 10: documentazione fotografica con coni visuali.
- n. 11: appendice con dati personali degli esecutati.