

Dott. geom. GIORGIO GRANELLO
CF. GRNGRG57R16L407X
P.IVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
info@studiogranello.it

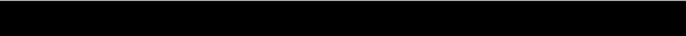
V.le della Repubblica, 253/E
31100 Treviso (TV)
tel. 0422-430940
info@studiogranello.it
www.studiogranello.it

ing. MARZIA PAVAN
CF. PVNMRZ80C68L407T
P.IVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 41/2022

Creditore:



paolocorletto@pec.ordineavvocatitreviso.it

Intervenuti: -

LOTTO UNICO – Ponzano Veneto (TV), Via Pallade n. 1

DEPOSITO con CORTE ESCLUSIVA di pertinenza

Giudice dell'esecuzione: *dott. Leonardo BIANCO*

Esperto stimatore: *geom Giorgio Granello*

Udienza di comparizione delle parti: *08/05/2024 ore 10.20*



SOMMARIO

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI	4
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA.....	5
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	6
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	6
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	6
DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	7
FINITURE, DOTAZIONI e STATO CONSERVATIVO	8
ACCERTAMENTI URBANISTICI	9
PREVISIONI URBANISTICHE.....	9
CONFORMITÀ EDILIZIA.....	10
CONFORMITÀ CATASTALE	11
SUPERFICIE COMMERCIALE.....	12
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	13
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	14
BOZZA DI PERIZIA.....	15
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE DELL'ARCH. [REDACTED]	
ELENCO ALLEGATI.....	19



PREMESSA

Con provvedimento del 14/01/2023 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Leonardo Bianco nominava lo scrivente geom. Giorgio Granello, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, che in data 19/01/2023 veniva inoltrato dallo scrivente.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, lo scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali con richieste di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali, provvedendo altresì al reperimento degli atti di provenienza degli immobili presso l'archivio notarile di Treviso e presso il notaio Matteo Contento di Montebelluna; successivamente in data 07/03/2023 inoltrava al Comune di Ponzano Veneto (TV) opportuna istanza di accesso agli atti, che veniva evasa dall'Ufficio Tecnico in data 16/03/2023. Successivamente si procedeva inoltre a richiedere anche il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Raccolto quindi quanto necessario per l'espletamento dell'incarico assegnato, la scrivente, previo accordo con il custode giudiziario nominato, realizzava in data 26/05/2023 il primo sopralluogo degli immobili, nel corso del quale eseguiva parziale rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi, preso atto dell'impossibilità di accedere in alcune zone dell'immobile a causa della vegetazione presente e di materiale accatastato lo scrivente chiedeva all'esecutato di eseguire una pulizia per rendere l'immobile interamente accessibile; il rilievo veniva pertanto concluso in data del 16/06/2023.

-O-O-O-



BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare rep. n. 522 del 28/01/2022 all'Esecutato 1 è stato pignorato, per la quota di 1/1 di proprietà, il bene identificato al **N.C.E.U. del Comune di Ponzano Veneto (TV), Via Pallade n. 1 alla Sez. B, Fg. 9, Part. 28, Sub. 5, Cat. D/1.**

-O-O-O-

UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Ponzano Veneto (TV) in una zona prettamente residenziale ben servita sia sotto il profilo assistenziale (scuole e servizi pubblici in generale) che delle attività commerciali; catastalmente l'ingresso all'immobile è indicato in Via Pallade n. 1 mentre nella realtà, probabilmente a seguito di un aggiornamento toponomastico, avviene da Via Oderzo.

-O-O-O-

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificati al *Catasto Fabbricati del Comune di Ponzano Veneto (TV) alla Sezione urbana B, foglio 9* ai seguenti:

1) **mn. 28 sub. 5** - cat. D/1 – Via Pallade n. 1 - Piano T - Rendita € 3.080,00

Il bene 1) risulta catastalmente intestato come segue:

- all'Esecutato 1 - proprietà 1/1

Confini: il mappale n. 28 confina a **NORD/OVEST** con i mn. 744 e mn. 1045 (residenziali) proprietà di terzi; a **EST** con il mn. 689 (residenziale) proprietà di terzi; a **SUD** con il mn. 247 (residenziali) proprietà di terzi e a **SUD/OVEST** con il mn. 821 (terreno da cui si accede all'immobile).



L'immobile (mn. 28 sub 5), è costituito da un unico vano adibito a deposito con circostante area scoperta di pertinenza di circa mq 2000.



Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte Google]

Si precisa, come anticipato al paragrafo precedente, che l'accesso al lotto oggetto della presente avviene tramite il mappale 821 di proprietà del comune di Ponzano Veneto.

-O-O-O-

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Con atto di costituzione di società a rogito del notaio dott. Matteo Contento di Montebelluna (TV) del 13/12/2010 Rep. n. 11766/Racc. 7183 (trascritto il 29/12/2010 ai n.ri RP29416/RG47148) il bene del presente lotto è pervenuto all'Esecutato 1 per la quota di 1/1; anteriormente l'immobile era pervenuto al precedente proprietario in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Gustavo Franco di Treviso del 21/05/1969 Rep. 34147 (trascritto in data 11/06/1969 ai n.ri RP 9282/RG 10652).

-O-O-O-



DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato in stato di abbandono e pieno di materiale accatastato.

La richiesta inoltrata dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione o comodato a carico dei beni pignorati e degli Esecutati 1 e 2 ha dato esito negativo.

-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Dalle ricerche eseguite sono state riscontrate le seguenti servitù formalmente costituite:

- Convenzione Edilizia di cui all'atto ricevuto dal Segretario Comunale di Ponzano Veneto in data 27/12/1984 Rep. N. 739, registrato a Treviso il 09/01/1985 al n. 307 e trascritto a Treviso il 17/01/1985 ai n.ri RG 1224 e RP 1047, Convenzione redatta per la Concessione Edilizia con la quale il proprietario si impegnava a *“destinare a sosta dei veicoli e a verde attrezzato le parti dell'area, non inferiori al 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio”*.
- Servitù attiva di passaggio di cui Atto del notaio dott. Antonio Favalaro di Paese in data 02/07/2004 Rep. N. 6321, trascritto a Treviso il 29/07/2004 ai n.ri RG 32225/RP 20701.

-O-O-O-

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della Certificazione notarile depositata dall'Avv. Paolo Corletto, nonché delle verifiche personalmente eseguite dallo scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni del presente lotto:



- **ISCRIZIONE del 15/07/2008 - R.P. 6175/R.G. 28020:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto del notaio Antonio Favalaro di Paese (TV) Rep. 13174/6982 del 11/07/2008 per l'importo totale di € 1.890.000,00 a favore di [REDACTED] (CF. [REDACTED]); sulla quale è presente la seguente annotazione:
 - **ANNOTAZIONE del 10/01/2011 - RG 760/ RP 85** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
- **ISCRIZIONE del 15/07/2008 - R.P. 6176/R.G. 28020:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto del notaio Antonio Favalaro di Paese (TV) Rep. 13174/6982 del 11/07/2008 per l'importo totale di € 810.000,00 a favore di [REDACTED] (CF. [REDACTED]); sulla quale è presente la seguente annotazione:
 - **ANNOTAZIONE del 10/01/2011 - RG 759/ RP 84** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
 - **TRASCRIZIONE del 11/02/2022 - R.P. 3153/R.G. 4536:** verbale di pignoramento immobili del 28/01/2022 Rep. 522 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore [REDACTED] (CF. [REDACTED])

-O-O-O-

DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto di pignoramento è un edificio a piano unico adibito a deposito, circondato da un'area scoperta di pertinenza accessibile tramite un cancello scorrevole in metallo collocato sul confine ovest del lotto; l'edificio è costituito da telaio in cemento armato con elementi prefabbricati in calcestruzzo utilizzati sia in copertura (travi e pannelli) che nei



tamponamenti verticali; all'esterno, presente una controparete in laterizio sul prospetto sud. Il capannone presenta un unico vano.

Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore identificazione degli spazi (Allegato 3.1), ha permesso di accertare le seguenti che la superficie netta dell'immobile è pari a mq. 697,30 con altezza media di circa cm 692.

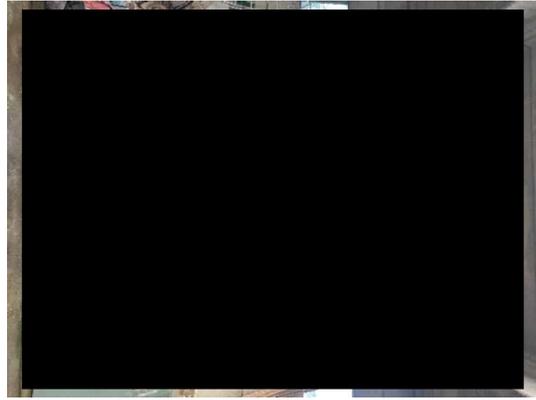
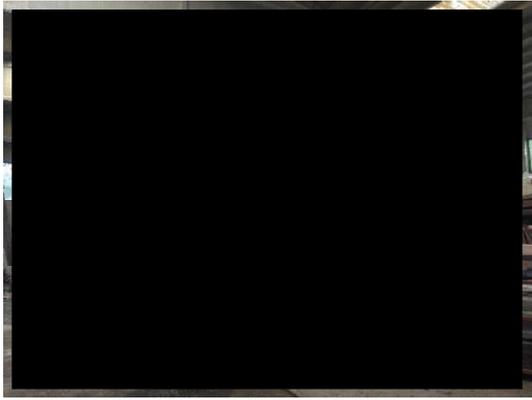


FINITURE, DOTAZIONI e STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, costruito presumibilmente nei primi anni '80, si presenta in pessimo stato conservativo, con finiture originarie quali: portoni d'ingresso in metallo, finestre in metallo e vetro, rotte in gran parte al punto da consentire l'ingresso di animali (i.e. volatili); nella copertura sono presenti dei lucernari, la pavimentazione è in cemento ed in molte zone risulta sconnessa; si rilevano in molte zone segni di umidità proveniente dal sottosuolo.

La numerosa presenza di materiale accatastato all'interno del vano non ha consentito l'accesso completo dell'immobile, ma non si è ravvisata la presenza né di servizi igienici né di alcun tipo di impianto (elettrico/sanitario ecc...).





-O-O-O-

ACCERTAMENTI URBANISTICI

A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente all'Ufficio Tecnico del comune di Ponzano Veneto (TV), sono stati forniti i seguenti provvedimenti a carico degli immobili oggetto di pignoramento:

1^ Accesso agli atti del 17/03/2023:

- Licenza Edilizia n. 91.71 del 25/11/1971 per la costruzione di capannone industriale e fabbricato uso abitazione civile;
- Licenza di abitabilità n. 91/71 del 19/07/1982 relativo al fabbricato ad uso capannone;
- Concessione Edilizia n. 1015 del 28/12/1984 per l'ampliamento di fabbricato artigianale ad uso uffici e spogliatoi (non realizzato).

2^ Accesso agli atti del 13/09/2023:

- Concessione Edilizia n. 893 del 28/10/1983 per la costruzione di una recinzione

-O-O-O-

PREVISIONI URBANISTICHE

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ponzano Veneto (vd. Allegato 7) si evince che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in Zona Territoriale



Omogenea di tipo BS.111 – zona residenziale edificabile – ne è collocata una attività produttiva in zona impropria di categoria E – Grado di incremento 0%

Si precisa ulteriormente che negli elaborati allegati all'ultimo Piano degli Interventi l'indice di edificabilità del lotto è pari a 1.00 mc/mq.

-O-O-O-

CONFORMITÀ EDILIZIA

Si precisa innanzitutto che le tavole grafiche allegate ai provvedimenti autorizzativi forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale risultano prive di quote; dal confronto dello stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto dallo scrivente con la rappresentazione planimetrica degli elaborati grafici forniti si è potuto appurare che sono presenti alcune difformità, nello specifico non si rileva la presenza del blocco “servizi” presente nelle tavole progettuali; inoltre, sul fronte posto a sud-est sono presenti un portone di accesso e due finestre non indicati nei progetti autorizzativi. Nelle tavole autorizzative non vi è alcuna indicazione sull'altezza netta interna né sull'altezza del fabbricato.



Nell'area esterna di pertinenza del fabbricato sono presenti alcune strutture (tettoie) per le quali non si è riscontrata la presenza di alcun titolo; si precisa tuttavia che lo scrivente



non ha potuto procedere al loro rilievo planimetrico stante la quantità di vegetazione e di materiale accatastato presente, che impediva l'accesso e la visione degli stessi, come si evince dalle fotografie sotto riportate.



Si ritiene che le difformità sopra elencate possano presumibilmente risalire all'epoca di costruzione del fabbricato, posto che da quanto è stato possibile rilevare non sembrano esservi elementi che facciano pensare siano state eseguite delle variazioni nell'impianto originario; in considerazione quindi di tutto ciò si ritiene che le difformità riscontrate nell'immobile possano essere regolarizzate, salvo diversa determinazione dell'Ufficio tecnico competente al termine della necessaria istruttoria, previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (es. CILA in sanatoria) e la corresponsione della relativa sanzione amministrativa (€ 1.000,00). A tale importo dovranno poi essere aggiunte le spese vive e di gestione della pratica (es. diritti di segreteria) nonché i costi relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della suddetta pratica, forfettariamente quantificate in non meno di **€ 1.500,00** (oltre IVA, oneri fiscali e spese vive).

-O-O-O-

CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale del bene pignorato non rappresenta correttamente lo stato di rilevato in quanto non è stato rilevato, come indicato anche nel paragrafo precedente, il



blocco servizi nel lato nord-est dell'edificio; nella planimetria non sono inoltre rappresentate le finestre sul lato sud/est e il portone d'ingresso, ivi presente, è indicato più ampio di quanto sia nella realtà; nel lato sud/ovest non è invece indicato il secondo portone di accesso; si segnala inoltre che nella planimetria è indicata un'altezza di cm 600, mentre lo scrivente ha riscontrato un'altezza massima di cm 764 circa e una minima di cm 620, che porta pertanto ad un'altezza media di cm 692.

Benché tali difformità potrebbero non incidere significativamente sulla consistenza del bene, lo stato di fatto non è correttamente rappresentato e la presentazione di una variazione catastale potrebbe comportare una modifica della rendita catastale dovuta all'adeguamento delle tariffe applicate.

Per regolarizzare la planimetria catastale adeguandola allo stato di fatto rilevato si renderà quindi necessario procedere alla presentazione di una pratica *DOCFA* di variazione, ad un costo di **€ 50,00 per la planimetria da variare** quale tributo catastale (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente) a cui andranno aggiunte le competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica, forfettariamente individuate in **€ 1.000,00** (oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali spese vive).

-O-O-O-

SUPERFICIE COMMERCIALE

In considerazione quindi delle reali consistenze rilevate e delle destinazioni d'uso autorizzate la superficie commerciale complessiva dell'alloggio pignorato viene approssimata in **818 mq**, così determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti:

<i>mn.</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
28 sub.5	DEPOSITO	714,00	1,0	714,0



	CORTE ESCLUSIVA (superficie catastale)	2086,00	0,05	104,3
				818,3

Si precisa che la superficie catastale del lotto (mn. 28) è pari a mq 2.800,00

-O-O-O-

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente vanno innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche* dei beni, quelle cioè definite dalla superficie commerciale, dalle caratteristiche delle finiture e dotazioni presenti e, in generale, dello stato conservativo rilevato, così come ampiamente descritto ai paragrafi dedicati; vanno quindi valutate le *caratteristiche estrinseche*, come ad esempio il fatto che trattasi di un deposito posizionato in un area prettamente residenziale identificato nel Piano degli Interventi del Comune come “area impropria”.

Tale analisi ha portato lo scrivente a considerare che l'oggetto del pignoramento nel mercato immobiliare possa essere più appetibile come area edificabile a destinazione residenziale piuttosto che come deposito, stante anche lo stato conservativo dello stesso, tenendo conto sia del suo posizionamento nel territorio comunale, della sua superficie (mq 2.800) e dell'Indice di Edificabilità indicato dal Comune (1.00 mc/mq).

Alla luce di tali considerazioni, la scrivente ha quindi analizzato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Ponzano Veneto al fine di valutare l'appetibilità e la capacità del mercato ad accogliere il bene oggetto della presente stima, inteso come area edificabile libera. In questo modo, tramite il confronto con beni quanto più possibile simili attualmente inseriti nel libero mercato delle compravendite, è stato possibile individuare *per il terreno edificabile* in € 100,00/mq il più congruo valore unitario atto a



definire il **valore di mercato** dell'area libera, precisando che tale quotazione tiene già conto dei costi necessari alla demolizione dell'immobile presente.

In considerazione quindi di tutto ciò il **VALORE di MERCATO dei BENI PIGNORATI** si ritiene possa essere valutato in complessivi **€ 280.000,00** (duecentottantamila/00 euro) così determinato:

- Foglio 21 mn. 28 → 2800 mq x € 100,00 = € 280.000,00

-O-O-O-

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

È necessario, tuttavia, considerare che il bene oggetto della presente non sarà immesso nel libero mercato delle compravendite, ma sarà oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (vd. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare il bene, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Tale aspetto deve pertanto essere considerato al fine di determinare il **VALORE DI VENDITA FORZATA** che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione che si ritiene opportuno stabilire in **-20%**:

$$€ 280.000,00 - 20\% = € 224.000,00$$

Pertanto, il **VALORE DI VENDITA FORZATA** del LOTTO UNO è pari a **€ 224.000,00** (duecentoventiquattromila/00 euro).

In fede.

Treviso, 11 agosto 2023

il perito estimatore

geom. Giorgio Granello



BOZZA DI PERIZIA

In data del 11/08/2023 la presente bozza veniva inviata alle parti concedendo il termine per l'inoltro delle osservazioni entro il 05/09/2023.

Successivamente, in data 05/09/2023, pervenivano allo scrivente le osservazioni dell'arch. [REDACTED] in qualità di rappresentante della [REDACTED] il quale allegava alcuni provvedimenti del Comune di Ponzano V.to che, allo scrivente, non erano stati consegnati in sede di Accesso agli atti, e, nello specifico, il deposito di un Permesso di Costruire del 29/03/2021.

Preso atto di quanto inviato lo scrivente contattava prontamente l'Ufficio Tecnico al fine di richiedere delle delucidazioni in merito, il suddetto Ufficio, dopo le necessarie verifiche, comunicava che, oltre alla pratica richiamata dall'arch. [REDACTED] (decaduta e quindi mai rilasciata per il mancato deposito delle integrazioni richieste) era stata depositata in data 18/04/2023 (data successiva all'Accesso Atti eseguito dallo scrivente) un'ulteriore richiesta di Permesso di Costruire da parte della [REDACTED] che aveva ottenuto Parere Favorevole con alcune prescrizioni e che, in data 01/09/2023, la [REDACTED] aveva provveduto a depositare un'integrazione della suddetta pratica.

Tutto ciò premesso, tenuto conto che le nuove informazioni ricevute, in contrasto con lo strumento urbanistico, avrebbero potuto cambiare le valutazioni espresse dallo scrivente in sede di redazione della bozza di perizia, lo scrivente si vedeva costretto a richiedere un nuovo Accesso Atti al Comune di Ponzano V.to al fine di chiarire la reale situazione dell'immobile e pertanto, al fine di permettere la corretta stesura dell'elaborato, si vedeva costretto a richiedere una proroga dei termini concessi.



Successivamente, in data del 03/10/2023 il Comune inviava allo scrivente la documentazione inerente alle pratiche mancanti e, in data 23/10/2023 inviava per opportuna conoscenza, la missiva del Comune alla società esecutata con la quale veniva comunicato che l'Istanza di Permesso di Costruire prot. 7065 del 18/04/2023 non poteva essere accolta. **ALL 10.**

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE DELL'ARCH. [REDACTED]

La Ditta [REDACTED] nelle osservazioni fa riferimento alle richieste di integrazione del Comune di Ponzano Veneto in merito al perfezionamento di una di **Permesso a Costruire mai rilasciato** in quanto allo stesso Comune non sono pervenute le integrazioni richieste.

Successivamente La Ditta [REDACTED] in data del 18/04/2023, pur priva dei requisiti (pignoramento immobiliare trascritto l'11 Febbraio 2022 e successivo provvedimento del Giudice Esecutante del 14 Gennaio 2023 che disponeva la nomina dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso quale custode dei beni pignorati), presentava al Comune di Ponzano Veneto una nuova richiesta per ottenere il Permesso a Costruire per realizzare la demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso a residenziale per il ricavo di due fabbricati per complessivi 18 alloggi. Su tale istanza il Comune di Ponzano Veneto in data del 04/07/2023 comunicava l'esito favorevole del dell'esame istruttorio richiedendo una serie di integrazioni indicando ulteriormente l'ammontare del contributo di costruzione.

Successivamente, a seguito del nuovo accesso presso il comune di Ponzano Veneto eseguito dallo scrivente, il Comune prendendo atto della presente procedura esecutiva in atto eseguiva presso il Tribunale di Treviso accesso agli atti dove prendeva cognizione della reale situazione, e conseguentemente notificava in data del 17/10/2023 alla ditta [REDACTED]



██████████ e per conoscenza all'arch. ██████████ comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10-bis della Legge 7 Agosto 1990, n. 241. **ALL. 10.**

Dall'analisi della documentazione sopra descritta ed in particolare ai due capoversi del suindicato ALL. B :

- *“PRECISATO ad ogni buon conto che, stante la natura formale e preliminare della ragione ostativa qui opposta, resta ferma e fatta salva, anche ai fini di un successivo preavviso di rigetto nel merito, ogni ulteriore ed aggiuntiva disamina relativa ai contenuti della domanda presentata”*
- *“SPECIFICATO che tale analisi finale – eventualmente da espletare una volta risolto quanto qui segnalato – sarà svolta sulla scorta della totalità delle integrazioni documentali acquisite;”*

Lo scrivente preso atto di quanto sopra e considerato i contenuti del Piano degli Interventi ed i contenuti di Regolamenti comunali rileva quanto segue:

- *La volumetria di progetto è generata solo in parte all'indice di edificabilità dell'ambito di intervento (1 mc/mq che evidenziano una volumetria pari a mc 2.800)*
- *Dalle osservazioni dell'arch. ██████████ si evince che la richiesta di Permesso di Costruire prevede una volumetria di mc. 4.825,32 ricavata dalla superficie del fabbricato (mq 697,30) per l'altezza media dello stesso (ml. 6,92).*
- *La differenza di volumetria pari a mc. 2.025,32 eccede le previsioni del Piano degli Interventi*
- *Tale differenza, anche qualora si intendesse ricorrere ai vantaggi derivanti dalla L.R. del Veneto n. 14/2019, si dovrebbe dimostrare l'applicazione di tale normativa che in questo caso non è stata richiamata e quindi non applicata; tale procedura implicherebbe comunque che alla realizzazione di un fabbricato con volumetria superiore a mc. 2.000 andrebbe applicato l'art.*



11 della L.R. suindicata che prevede la sottoscrizione di una convenzione di cui all'art. 28 bis del DPR n. 380/2001, con le relative previsioni planivolumetriche da approvare in modo specifico dal Consiglio Comunale che rilevi l'interesse pubblico.

La logica che emerge da tutto ciò evidenzia che l'attuale situazione del compendio in questione stabilisce che la volumetria del lotto considerato è quella desumibile dalle caratteristiche previste dal Piano degli interventi e non può essere ricondotto alla volumetria del fabbricato esistente; d'altro canto, qualora l'altezza del fabbricato esistente non fosse quella richiamata nelle osservazioni (ml. 6,92) ma fosse stata per esempio di ml 10 la potenzialità del lotto sarebbe stata di mc. 6.937 e quindi quasi il triplo della potenzialità del lotto???

Alla luce di quanto su esposto, preso atto che il progetto al quale fa riferimento l'arch. Crema ad oggi non risulta non solo rilasciato ma neppure assentibile a fronte della domanda presentata, si ritiene di confermare le considerazioni espresse nella bozza di perizia, pur rilevando che qualora si addivenisse ad un accordo con il Comune di Ponzano Veneto che prevedesse l'applicazione dell'art. 6 del Piano degli Interventi (accordo Pubblico/Privato) e/o altra convenzione con evidenziato l'interesse pubblico che si andrebbe generare, si potrebbe considerare un maggior valore che oggi non è stato accertato e neppure determinabile.

Si ritiene pertanto di confermare il valore espresso in relazione, ritenendo che il risparmio concesso dal comune per il cambio di destinazione urbanistica che considera l'attuale immobile insistente in zona impropria per cui ottenere una riduzione degli oneri di costruzione del 30% costituisce un ulteriore incentivo per i possibili acquirenti.

Treviso, 15 gennaio 2023

il perito estimatore

geom. Giorgio Granello



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Anagrafica esecutati

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Rilievo stato di fatto

Allegato 4 - Relazione fotografica

Allegato 5 - Documentazione edilizia

Allegato 6 - CDU

Allegato 7 - Atto di provenienza

Allegato 8 - Scheda sintetica di vendita

Allegato 9 – Osservazioni arch. [REDACTED]

Allegato 10 – Comunicazione Comune motivi ostativi

