

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 63/2013
con riunione dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 298/2019

G.E.: Dott.ssa BURRA ALESSANDRA

Esperto Estimatore: Arch. CHIN LUCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI



TRIBUNALE DI TREVISO

Es. Imm. N. 63/2013 R.G.E.

Sezione Esecuzioni Immobiliari

| | |
|--|----------------|
| <i>INDICE</i> | <i>pag. 2</i> |
| <i>Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili</i> | |
| <i>Premessa</i> | <i>pag. 4</i> |
| <i>Creditori Intervenuiti</i> | <i>pag. 5</i> |
| <i>Comoda divisibilità degli immobili</i> | <i>pag. 5</i> |
| LOTTO UNICO | |
| 1 <i>AGENZIA DEL TERRITORIO</i> | <i>pag. 6</i> |
| <i>Identificazione catastale</i> | |
| <i>Precisazioni catastali</i> | |
| <i>Parti comuni e quote millesimali</i> | |
| <i>Attuale intestazione</i> | |
| <i>Confini</i> | |
| <i>Conformità Catastale</i> | |
| 2 <i>SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE</i> | <i>pag. 8</i> |
| <i>Titoli di provenienza</i> | |
| <i>Servitù</i> | |
| <i>Vincoli</i> | |
| <i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i> | |
| 3 <i>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i> | <i>pag. 12</i> |
| <i>Caratteri generali del fabbricato</i> | |
| <i>Appartamento</i> | |
| <i>Magazzini/garage</i> | |



Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli immobili pignorati

| | | |
|----------|---|----------------|
| 4 | CONTRATTO DI LOCAZIONE | <i>pag. 16</i> |
| 5 | ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA | <i>pag. 16</i> |
| | <i>Destinazione urbanistica</i> | |
| | <i>Pratiche edilizie</i> | |
| | <i>Provvedimenti amministrativi sanzionatori</i> | |
| | <i>Conformità dei fabbricati</i> | |
| | <i>Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle spese di regolarizzazione</i> | |
| 6 | CERTIFICAZIONE ENERGETICA | <i>pag. 20</i> |
| 7 | STIMA DELL'IMMOBILE | <i>pag. 20</i> |
| 8 | DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE | <i>pag. 26</i> |
| | ELENCO ALLEGATI | <i>pag. 26</i> |
| | ALLEGATI | |



Es. Imm. N° 63/2013 R.G.E.

G.E. Burra Alessandra

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 63/2013 R.G.E., riunita alla procedura n. 298/2019 R.G.E.:

Promossa da: Esecutanti (vedasi dettaglio in allegato A)

*Contro: Esecutato 1, Esecutato 2 ed Esecutato 3 (vedasi
dettaglio in allegato A)*

G.E.: Dott.ssa Alessandra Burra

Esperto Estimatore: Arch. Lucio Chin

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO- QUESITO

Al sottoscritto **Arch. LUCIO CHIN**, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dall'III.ma **G.E. Dott.ssa BURRA ALESSANDRA**, con decreto in data 21.11.2019 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione c.p.c.**, degli immobili oggetto di esecuzione.

PREMESSA

Si premette che in data 26.09.2019, il G.E. dott. M. Saran dispose la riunione della procedura n. 298/2019 RGE alla procedura recante n. 63/13 RGE.

Si precisa che i beni di cui alla presente relazione sono identificabili in un **appartamento con magazzino** in Ponzano Veneto (TV), Via Roma al civico 61, posti all'interno di un condominio, **rispettivamente al piano secondo e al piano interrato.**



CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, **alla data del 17.08.2021** previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre al precedente Esecutante, **non risultano ulteriori intervenuti.**

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”.*

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, precisa che **l’appartamento con magazzino** sono inseriti in un complesso condominiale, pertanto **i beni oggetto della presente relazione sono tali da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, un LOTTO UNICO.**

LOTTO UNICO

Sulla base delle attuali risultanze presso l’Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio



Servizio di Pubblicità Immobiliare gli esecutati sono proprietari degli immobili siti nel Comune di Ponzano Veneto (TV) e oggetto della presente relazione, per le quote di seguito precisate:

- ESECUTATO 1 – piena proprietà per la quota di 2/4;
- ESECUTATO 2 – piena proprietà per la quota di 1/4;
- ESECUTATO 3 – piena proprietà per la quota di 1/4.

Sulla base della documentazione ritirata al Comune di Ponzano Veneto (TV) e al Comune di Treviso, depositata dal custode giudiziario Aste 33, si precisa che:

- ESECUTATO 1: è residente in Ponzano Veneto (TV), via Roma, 61 int. 5 - C.F. WRSVDC71D11Z209C – anche se in occasione del sopralluogo non era presente;
- ESECUTATO 2: è residente in Treviso, via Tommaso Salsa, 35/E - C.F. PLONKN70H61Z209O;
- ESECUTATO 3: è residente in Treviso, via Tommaso Salsa, 35/E - C.F. PLONKN70H61Z209O.

1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Ponzano Veneto (TV) – Sezione B, Foglio 7 (v. *all.1- Visura Catasto Fabbricati*):

- **particella n. 111 sub 5** – Cat. A/3, Cl. 4, vani 4,5, Sup. Cat. totale 78 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 74 mq, Rendita € 336,99 - Via Roma, piano S1-2 interno 6.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati



graficamente da n° 1 **planimetria** (v. all. 2-*Planimetria*).

- Presso il Catasto dei Fabbricati non è depositato l'elaborato planimetrico.
- Al Catasto Terreni le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di un fabbricato che insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI (v. all.3 - *Visura Catasto Terreni*)

Comune di Ponzano Veneto (TV) – Foglio 19:

particella n. 111 – Ente Urbano, Ha 0.09.12

Si precisa che l'attuale particella 111 di mq 912 deriva dalla soppressione della particella 262 di mq 70 e fusione con la particella 111 di mq 842.

Parti comuni e quote millesimali

Il "Condominio Claudia", all'interno del quale trovasi l'unità immobiliare oggetto del procedimento in epigrafe, non ha un proprio amministratore.

Da Atto di compravendita in data 22.02.2005, rep. n. 68483, Notaio Francesco Giopato in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 16.03.2005 ai n.ri R.G. 10819 e R.P. 7051 si legge:

".....Nella vendita è compresa la quota di 145/1000 delle parti comuni del fabbricato a' sensi dell'art. 1117 del codice civile, fra cui l'area coperta e scoperta ai mappali 111 di mq 842 e 262 di mq 70, precisandosi che l'area scoperta è pure descritta al N.C.E.U. con il mappale 262 – area scoperta di mq 762...." Inoltre *"...Si precisa che l'area scoperta, pur costituendo proprietà comune, è stata assegnata, in parte, in uso esclusivo a singole unità immobiliari, come da servitù costituita con il sopracitato atto in data 29 settembre 1980 n. 3881 di rep...."*

Dalla documentazione consultata la quota condominiale attribuita all'unità immobiliare per cui si relaziona è indicata pari a 145/1000.



1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sono intestati a (v. *all.1-Visura Catasto Fabbricati*):

- **ESECUTATO 1**, titolare della **piena proprietà per la quota di 2/4**, bene personale;
- **ESECUTATO 2**, titolare della **piena proprietà per la quota di 1/4**, bene personale;
- **ESECUTATO 3**, titolare della **piena proprietà per la quota di 1/4**, bene personale.

1.3 - CONFINI

Al Catasto Terreni

L'area di sedime e di pertinenza dell'immobile in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla **particella n. 111 del Foglio 19**, confina, da nord-est in senso orario con particelle n.ri 1.274, 112, 260 e 207 (v. *all.4-Estratto di mappa*).

1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare (particella n. 111 sub 5) come rilevata nel sopralluogo in data 09.07.2021 risulta conforme alla planimetria catastale, ad esclusione del magazzino/garage dove è stata realizzata una paretina divisoria interna.

2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO UNICO**, si è pervenuti di (v. *all.5 - Atto di compravendita*):

- Atto di compravendita in data 22.02.2005, rep. n. 68483, Notaio Francesco-Giopato in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 16.03.2005 ai n.ri R.G. 10819 e R.P. 7051; con questo l'atto **l'Esecutato 1** ed



altro soggetto (de cuius), congiuntamente hanno comprato l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

- Successione legittima in morte di **altro soggetto**, apertasi in data 20.04.2007, denuncia registrata a Treviso in data 17.04.2008 al n. 635 Vol. 2008/8 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Treviso il 26.05.2008 al n. 20215 del registro generale ed al n. 12833 del registro particolare. Con questo atto **all'Esecutato 2** e **all'Esecutato 3** pervenne la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione.

2.2 – SERVITU'

Sono presenti le seguenti servitù:

Da Atto di compravendita in data 22.02.2005, rep. n. 68483, Notaio Francesco Giopato in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 16.03.2005 ai n.ri R.G. 10819 e R.P. 7051 *"Si precisa che l'area scoperta, pur costituendo proprietà comune, è stata assegnata, in parte, in uso esclusivo a singole unità immobiliari, come da servitù costituita con il sopracitato atto in data 29 settembre 1980 n. 3881 di rep."*

L'atto stipulato in data 29 settembre 1980 n. 3881 di rep. Notaio F. Giopato, registrato a Treviso il 20.10.1980 al n. 8722 pubblici, contiene in allegato il regolamento del "Condominio Claudia".

2.3 – VINCOLI

Non sono presenti vincoli sull'edificio e/o sull'area.

2.4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Treviso -Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione di cui al **LOTTO UNICO**, le formalità pregiudizievoli di



seguito riportate (*documentazione agli atti e visure di aggiornamento del 17.08.2021*

- v. all. 6):

❖ **ISCRIZIONI**

1) Iscrizione in data 16.03.2005 ai n.ri 10818/2431: Ipoteca volontaria per € 270.000,00 di cui capitale € 135.000,00;

a favore: BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITÀ LIMITATA con sede in Vicenza - C.F. 00204010243 - per la quota di 1/1 Proprietà;

contro:

- Altro soggetto per la quota di 1/1 della Piena Proprietà;
- Altro soggetto – Debitore non datore di ipoteca (de cuius);
- ESECUTATO 1– Debitore non datore di ipoteca;

titolo: Atto notarile del 22.02.2005 rep. n. 68482/36599, Notaio Francesco Giopato in Treviso, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo;

beni colpiti: per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Ponzano Veneto – Sezione B Foglio 7:

- **particella n. 111 sub 5** – Cat. A/3, vani 4,5, Via Roma -Int. 2

Altri beni colpiti: no.

❖ **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1) Trascrizione in data 01.02.2013 ai n.ri 4272/2591:

a favore: BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. con sede in Vicenza - C.F. 00204010243;

contro:

- **ESECUTATO 1**: per l'unità negoziale n.1, quota di 1/2 della Proprietà; per l'unità negoziale n. 2, quota di 145/2000 della proprietà;



- **ESECUTATO 2:** per l'unità negoziale n.1, quota di 1/4 della proprietà; per l'unità negoziale n. 2, quota di 145/4000 della proprietà;
- **ESECUTATO 3:** per l'unità negoziale n.1, quota di 1/4 della proprietà; per l'unità negoziale n. 2, quota di 145/4000 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 18.01.2013 rep. n. 6175 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso, verbale di pignoramento immobili;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Unità negoziale n.1

- **particella n. 111 sub 5** – Cat. A/3, vani 4,5, Via Roma, 61 piano S-2;

Unità negoziale n.2

- **particella n. 262*** – Terreno, Via Roma.

Altri beni colpiti: no.

* Pignoramento esteso agli accessori e le pertinenze nonché alle parti comuni dell'edificio.

2) Trascrizione in data 01.08.2019 ai n.ri 30557/21579:

a favore: SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S.G.A. S.P.A con sede in Napoli

- C.F. 05882330638;

contro:

- **Altro soggetto** – (de cuius) per la quota di 1/2 della Proprietà;
- **ESECUTATO 1:** per la quota di 1/2 della Proprietà

titolo: Atto giudiziario del 12.07.2018 rep. n. 5182 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso, verbale di pignoramento immobili*;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

- **particella n. 111 sub 5** – Cat. A/3, vani 4,5, Via Roma, 6 Int. 2;

Altri beni colpiti: no.



* Pignoramento esteso di diritto agli accessori, alle pertinenze e a tutte le parti comuni ex art.1117 e segg. C.C.

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appartamento con magazzino/garage sito nella frazione Paderno del Comune di Ponzano Veneto (TV), in Via Roma, al civico 61, interno 5 (*v. doc. fotografica*), posto in un'area urbana a destinazione prevalentemente residenziale. L'unità immobiliare oggetto di stima è all'interno di un fabbricato denominato "Condominio Claudia", sviluppato su tre livelli fuori terra per sei alloggi ed un piano interrato per magazzini/garage.

Orientato secondo l'asse nord-ovest/sud-est, il fabbricato ha una pianta rettangolare; è stato costruito a partire da novembre 1979 con rilascio dell'agibilità nel luglio 1980.

La zona in cui insiste il fabbricato è al centro del paese ed è dotata di servizi commerciali e servizi pubblici, servita inoltre di trasporto pubblico urbano che la connette con il centro di Treviso.

Caratteri generali del fabbricato

L'edificio, di cui sono parte i beni oggetto di relazione, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato, tutti serviti da un vano scale centrale privo di ascensore.

La struttura portante è costituita da fondazioni in calcestruzzo armato, struttura verticale per l'interrato realizzata in calcestruzzo armato, pilastri in c.a., murature fuori terra portanti e in bimattoni semipieni per il vano scala, bimattoni con isolamento di lana di vetro per i piani superiori, travi in calcestruzzo armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento.

Le finiture esterne sono costituite da copertura a falde, grondaie e pluviali in rame.



Le facciate sono finite con intonaco civile e graffiato al quarzo.

Il portone d'ingresso ai piani superiori è in alluminio e vetro, l'atrio è pavimentato con piastrelle di marmo, le scale sono rivestite in marmo e le finestre sono in metallo e vetro semplice, apribili a sporgere.

L'area di manovra del piano interrato è pavimentata con cemento grezzo e le pareti sono solo tinteggiate; sono presenti diverse infiltrazioni d'acqua; l'atrio del piano interrato ha piastrelle di gres ed è separato dal vano scale con una porta tagliafuoco. L'intero fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale; lo smaltimento delle acque reflue è garantito dalla presenza della vasca (Imhoff?) a pulizia periodica.

L'area scoperta condominiale è un'area a verde che si sviluppa soprattutto a nord del fabbricato, curata con presenza di poche alberature e arbusti; sono presenti due punti luce per esterni. I percorsi pedonali sono realizzati parte con quadrotti di ghiaino lavato, parte con getto di calcestruzzo; a ridosso dell'entrata al fabbricato la pavimentazione è finita con piastrelle di klinker.

Gli accessi pedonale e carrai sono chiusi da cancelli ad apertura manuale. L'accesso carraio è separato da quello pedonale ed è funzionale per percorrere la rampa che porta al piano interrato, lasciando la fruibilità della rimanente area verde condominiale in piena sicurezza.

L'area è delimitata:

- in parte da un muretto in calcestruzzo;
- in parte da una recinzione in rete metallica e paletti con presenza di alta siepe;
- in parte da una recinzione in rete metallica e paletti su zoccolo in calcestruzzo.

Inoltre, sono presenti delle recinzioni interne in ringhiera o in rete plastificata e paletti a delimitare la rampa di accesso all'interrato ed alcune aree in uso esclusivo poste a sud. Parte dell'area è esterna alla recinzione, si presenta asfaltata ed è



utilizzata a parcheggio. L'accesso pedonale e meccanico al lotto avviene da Via Roma attraverso una strada chiusa.

L'area, nel complesso, si presenta curata e caratterizzata da una buona manutenzione.

Appartamento

L'unità immobiliare ha pianta quadrangolare, si sviluppa al piano secondo ed è composta da ingresso-soggiorno con terrazzino, cucina con terrazzino, disimpegno, bagno, due camere di cui una con terrazzino (*v. all.7 - Pianta*).

La superficie lorda dell'appartamento è di mq 69,01 circa oltre a mq 13,21 circa di terrazzini; l'altezza interna dell'appartamento misura mt 2,70.

Data l'articolazione della pianta e dei locali, considerato il piano in cui è posto (secondo), l'appartamento gode di un triplo affaccio sull'area scoperta.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: piastrelle di grés in ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, parquet lignei nelle camere;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato, rivestimenti in piastrelle sul bagno e cucina;
- infissi interni: porte interne lignee tamburate, una con sopra luce, in cucina con specchiatura in vetro;
- infissi esterni: infissi in legno e vetro camera apribili ad anta, avvolgibili in pvc, portoncino d'ingresso in legno dotato di spioncino;
- Impianti: riscaldamento autonomo con alimentazione a gasolio (con caldaia alloggiata nel magazzino/garage) e radiatori in acciaio lamellare, telefonico,



citofono, impianto idrico da acquedotto, impianto elettrico, antenna TV.

Il bagno è dotato di sanitari normali quali wc, bidet, lavandino e vasca, con rubinetteria dotata di miscelatori; è presente un boiler elettrico.

I terrazzini hanno parapetto finito con intonaco civile, finitura superficiale in graffiato al quarzo e pavimentati in piastrelle di gres porcellanato.

Si nota la presenza di bolle sulla finitura esterna delle pareti presso il terrazzino della cucina e la rovina nella parte bassa delle porte interne.

Magazzino/garage

Ubicato al piano interrato del fabbricato, il magazzino/garage ha una superficie lorda di mq 19,94 circa e altezza interna pari a mt 2,25 circa. Le pareti sono in calcestruzzo armato, solo tinteggiate ed in minima parte rivestite con piastrelle di gres, pavimento in piastrelle di gres, bocca di lupo chiusa da una finestra in metallo e vetro smerigliato con griglia di protezione. Il basculante del magazzino/garage, ad apertura manuale, è in lamiera. È presente una porta interna REI 120 a dividere il vano adibito a centrale termica. Il magazzino/garage ha il solo impianto elettrico.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato presenta alcuni segnali di deterioramento dati dalla presenza di bolle e rigonfiamenti della finitura plastica al quarzo. Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali,...), è di modesta fattura e non tutto ben conservato (porte, serramenti in particolare).

Sono presenti segni di umidità nel magazzino/garage.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente mediocre.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata dal cugino



dell'esecutato con moglie.

4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sull'immobile oggetto di perizia non risultano stipulati contratti di locazione.

L'attuale residente è privo di titolo a risiedere.

5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano Veneto (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile, è emerso quanto segue.

5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Ponzano Veneto (TV) è dotato del Piano Regolatore Comunale composto da Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.

Il **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.) è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 22.12.2008, approvazione ratificata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 110 del 27.01.2009 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 15 in data 17.02.2009; la **VARIANTE N. 1 AL PAT** è stata approvata con D.G.P. n°125 del 07.04.2014. Successivamente con D.C.C. n. 11 del 22.02.2019 è stata approvata la **VARIANTE N.2 al PAT**, in adeguamento alla legge regionale 6 giugno 2017 n. 14 ed alla D.G.R.V. n.668 del 15.05.2018.

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O.10-Residenziale di Ponzano Veneto", disciplinato dall'art. 25 delle Norme Tecniche (N.T.).

Nella Carta della Trasformabilità i beni sono definiti quali "Aree di urbanizzazione consolidata", disciplinate dall'art. 23 delle N.T.



Dalla cartografia relativa ai vincoli, l'area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto non è soggetta a gradi di vincolo.

Secondo la tavola 4.4 della Variante n. 2 al PAT l'area viene confermata quale *“Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (A.U.C.)-Art. 2, LR 14/2017”*.

Il Comune di Ponzano Veneto si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 23 del 20.05.2010 e successive varianti; con D.C.C. n. 21 del 29.03.2019 è stata approvata la Variante n. 8 al Piano degli Interventi. La variante n. 9 approvata con D.C.C. n. 38 del 25.05.2021 non interessa la zona oggetto di procedura.

I beni oggetto della presente relazione sono compresi nelle Zone Territoriali Omogenee **“Z.T.O. B – zona residenziale edificata”** ed in particolare in **“ZTO Bm”**, disciplinate dagli artt. 25 e 30 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili, secondo il precedente articolo 19.4.a.

Sono indicate in grafia di PI:

- le ZTO “B” (classificate come ZTO “Bs”) nelle quali non sono ammesse nuove destinazioni commerciali;
- le ZTO “B” (classificate come ZTO “Bm”) nelle quali è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato.

In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, salvo diverse indicazioni nella grafia di PI

In queste zone sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e legittimi, nonché nuove edificazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo le norme che seguono.

Ai fini dell'edificazione, valgono le seguenti norme:



- $I_f = 1,5$ mc/mq, salvo diversa indicazione grafica mediante cartiglio;
- $C = 35\%$;
- $H = 9,50$ ml;
- $D_s = h$, con un minimo di 5,00 ml;
- $D_c = 0,5 h$, con un minimo di 5,00 ml;
- $D_f = h$ del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00; nel caso di pareti non prospicienti dovrà essere osservata una distanza non inferiore a ml 5,00, misurata radialmente.

Per il territorio di Ponzano Veneto (TV), l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003 ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale:

| | |
|-----------------------|---|
| Zona sismica 2 | Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti. |
|-----------------------|---|

Il comune di Ponzano Veneto è passato dalla zona sismica **3** alla zona sismica **2** con deliberazione della Giunta Regionale n.244 del 9 marzo 2021.

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente, nonché gli estratti delle N.T. e N.T.O. (v. *all. 8 - Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O.*).

5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Ponzano Veneto (TV) risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di relazione:

- **Concessione edilizia n. 150/77** prot. 3586/77, rilasciata **in data 13.02.1977** per la costruzione di un fabbricato a 6 alloggi;
- **Concessione edilizia n. 150/77** prot. 1090, rilasciata **in data 09.06.1980** per lavori di variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato a 6



alloggi;

- **Permesso di Abitabilità n. 150/77 in data 12.08.1980** del fabbricato per complessivi 6 alloggi.

(v. all. 9 – Piante autorizzate, licenze di costruzione e abitabilità).

5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che l'unità immobiliare adibita ad appartamento è conforme al progetto autorizzato.

L'unità immobiliare adibita a magazzino/garage risulta non conforme a quanto autorizzato; è presente una variazione interna per realizzazione di tramezza.

5.5 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RICONTRATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici del Comune di Ponzano Veneto (TV), per la sanabilità e la regolarizzazione delle difformità riscontrate si indicano le modalità di seguito descritte.

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Poiché dette opere, eseguite al momento della costruzione in difformità dall'autorizzazione edilizia, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, considerato che l'immobile non rientra all'interno di un'area vincolata, **sono sanabili previa la richiesta di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria** e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano Veneto (TV). In base alla data della realizzazione degli abusi, che si ritiene di



ricondurre al momento della costruzione dell'edificio, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie** rilasciate sono sanabili con il pagamento di una **sanzione di € 1.000,00 per unità immobiliare.**

Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano Veneto (TV). L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere abusive, comprensiva della documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di sanatoria.

Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Ponzano Veneto (TV) si stima una spesa tecnica professionale di **€ 1.500,00 circa**, oneri di legge compresi.

Per le pratiche da redigere e inoltrare al Catasto Fabbricati per variazione catastale si stima una spesa tecnica professionale di **€ 800,00 circa**, oneri di legge compresi.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 3.300,00 circa, oneri di legge compresi.

6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

7 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla



base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado-delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti e di quant'altro sopra detto.

La valutazione si fonderà sull'applicazione dei rapporti mercantili di seguito precisate:

Abitazione - Superficie principale 1,00

Terrazze e/o lastrici solari 0,30

Balconi e logge

Balcone coperto o loggia 0,40

Patii o porticati 0,40

Superfici scoperte esclusive e pertinenziali

Cortili e giardini (fino alla sup. princ.lorda) 0,10

Per la sup. eccedente 0,02-0,04

Cantine 0,50

Autorimesse e box 0,50

Autorimesse e cantine non collegate ai vani principali sono considerati con un rapporto mercantile =1 e con un valore unitario proprio

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla "specificità del bene" (tipicità dell'immobile, stato generale, stato di manutenzione e conservazione, finiture, dotazioni impiantistiche,



...).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% (immobili normali e/o appetibili) ad un massimo del 10% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la “modalità della vendita”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull’immobile;
- le “condizioni di offerta del mercato”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell’immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 20%.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell’immobile;



2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell'offerta (regime di vendita forzata e non di libero scambio).

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria, ...) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Per l'unità immobiliare, costituita dall'appartamento e magazzino, il parametro di riferimento è la **superficie commerciale (mq)**.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Ponzano Veneto, individua una fascia/zona catastale – centrale - all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Abitazioni civili: condizione manutentiva "Normale";

Valore di mercato: minimo €/mq 1.100,00 – massimo €/mq 1.450,00.

Considerando i prezzi di offerta per beni simili riscontrati presso Agenzie Immobiliari, ubicati in zona analoga (località Ponzano Veneto) con uno stato di conservazione normale (abitabile), si individuano delle soglie di valori tali da definire una media



ponderata pari a €/mq 1.300,00 circa.

Considerando i beni oggetto di pignoramento, **costituiti dall'appartamento e magazzino/garage:**

- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio nel centro di Ponzano Veneto, dotato di una dotazione di servizi alla residenza sia commerciali che amministrativi;
- presentano un'abitabilità al 1980 e una vetustà pari a 41 anni circa a cui corrisponde una percentuale di vetustà pari al 24% circa;
- hanno finiture modeste e vetuste;
- hanno mediocri condizioni conservative e di manutenzione;
- necessitano di interventi manutentivi adeguati,

in base alle dimensioni, per le condizioni in cui si trovano **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 900,00** e, trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale delle unità immobiliari (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:

a – UNITA' IMMOBILIARI: Piano secondo e interrato

| PIANO | DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | | | | | SUPERFICIE COMMERCIALE |
|---------------|--|-----------|---------------|---|------|---------------------------|
| | | | | | | |
| Interrato | Magazzino/garage | mq | 19,94 | x | 0,50 | mqe 9,97 |
| Secondo | Appartamento | mq | 69,01 | x | 1,00 | mqe 69,01 |
| Secondo | N. 3 terrazzini | mq | 13,21 | x | 0,30 | mqe 3,96 |
| Totale | | mq | 102,16 | | | |



| | | |
|---|------------|--------------|
| Superficie commerciale complessiva | mqe | 82,94 |
|---|------------|--------------|

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

| | | |
|--|--|--------------------|
| A Appartamento e magazzino/garage | | |
| 1 | Valore unitario di mercato | €/mq 900,00 |
| 2 | Superficie di riferimento (mqe) | mqe 82,94 |
| 3 | Valore beni senza riduz./deprezzamenti | € 74.646,00 |
| 4 | Deprezzamento specificità immobile (3x5%) - 5% | € 3.732,30 |
| 5 | Valore commerciale BB.Imm. pignorati | € 70.913,70 |
| 6 | Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) - 5% | € 3.545,69 |
| 7 | Valore BB.Imm. nello stato di alienazione | € 67.368,02 |
| 8 | Deprezzamento per condizioni offerta (7 x 20%)- 20% | € 13.473,60 |
| 9 | Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata | € 53.894,41 |
| 10 | Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre) | € -3.300,00 |
| 11 | TOTALE | € 50.594,41 |
| 12 | Arrotondamento | € -594,41 |

VALORE FINALE STIMA € 50.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO UNICO**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 50.000,00** (Euro cinquantamila/00).

8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

Allegato 1 – Visura Catasto Fabbricati



Allegato 2 – Planimetria

Allegato 3 – Visura Catasto Terreni

Allegato 4 – Estratto di mappa

Allegato 5 – Copia atto di compravendita

Allegato 6 – Visure di aggiornamento C.RR.II.

Allegato 7 – Piante

Allegato 8 – Estratti P.A.T.- N.T., P.I.- N.T.O.

Allegato 9 – Copia piante autorizzate, licenze di costruzione, abitabilità

Allegato – Documentazione fotografica

Treviso, 18 agosto 2021

L'Esperto Estimatore - Arch. LUCIO CHIN

