

GEOMETRA BERTON LUCIANO
via Veneto, 11/3 - 31048 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)
Partita IVA: 04539860264 - Codice fiscale: BRTL CN64B22L407T
e-mail: info@lbg-openstudio.eu - PEC: luciano.berton@geopec.it



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Treviso
procedura n. 51/2020

Debitore: a XXXXXXX XXXXXXXXXXXX S.a.s. di XXXXX XXXXXXXX & C.
FABBRICATO RESIDENZIALE IN VIA VENETO – PAESE (TV)



San Biagio Di Callalta, 8 ottobre 2022




Geometa Luciano Berton



Sommario

1	PREMESSE	3
1.1	Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2	QUESITO PER IL CTU	3
3	DESCRIZIONE DEL BENE E DEL CONTESTO.....	4
3.1	Immobili oggetto di stima.....	4
3.2	Zona di ubicazione e contesto	4
3.1	Parti comuni	5
4	VALUTAZIONE LOTTI.....	5
4.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	5
4.2	DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	8
4.3	SOPRALLUOGHI	8
4.4	STATO DI POSSESSO DEL BENE	9
4.5	FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	9
4.6	REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'.....	9
4.6.1	SITUAZIONE EDILIZIA	9
4.6.2	SITUAZIONE URBANISTICA.....	10
4.6.3	SITUAZIONE CATASTALE	11
4.6.4	GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	12
4.6.4.1	CONFORMITA' EDILIZIA	12
4.6.4.2	CONFORMITA' CATASTALE	14
4.6.4.3	CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA	15
4.7	ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'.....	15
4.8	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE --- «1».....	15
4.9	VALUTAZIONE DEL LOTTO	16
5	ALLEGATI.....	17

1 PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 21 settembre 2020, il sottoscritto **Geometra Luciano Berton**, con studio in San Biagio Di Callalta (TV), via Veneto n. 11/3, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 2453, assicurato con la compagnia ARCH INSURANCE EUROPA - DUAL ITALIA SPA, polizza n. PI-06521122NA, con scadenza in data 30/07/2023, a seguito di nomina accettata in data 18 settembre 2020 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Paese (TV) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2 QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la



normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.

3 DESCRIZIONE DEL BENE E DEL CONTESTO

3.1 Immobili oggetto di stima

La stima riguarda un edificio a destinazione residenziale unifamiliare costituito dal fabbricato singolo ubicato a Paese (TV) nell'ambito dell'abitato del Comune di Paese (TV).

3.2 Zona di ubicazione e contesto

All'immobile sopra indicato vi si accede attraverso Via Veneto, laterale della Strada Regionale Postumia in prossimità del centro Commerciale "La Castellana", che oltre all'ingresso all'immobile di cui trattasi conduce anche al retrostante edificio a destinazione produttiva (oggetto di altro "lotto" nell'ambito della medesima stima fallimentare) e ad ulteriore immobile produttivo di altra proprietà.



Pur non ricadendo in prossimità del centro del Paese, da cui l'immobile dista circa 1,5 km., l'ambito in cui ricade il fabbricato risulta ben asservito da infrastrutture, servizi e trasporti, è inserito in un contesto urbano a prevalente destinazione abitativa e risulta adiacente a diverse attività commerciali.

La relativa vicinanza e l'affaccio sulla strada Postumia, particolarmente trafficata, anche per la presenza delle attività commerciali e produttive adiacenti, costituiscono diversamente elementi di non positività se considerati per la specifica destinazione del bene (residenziale).

3.1 Parti comuni

Tale aspetto, trattandosi di unità immobiliare autonoma e non facente parte di "condominio", non risulta essere pertinente.

Ci si avvale tuttavia del presente punto per evidenziare che l'accesso all'area avviene da Via Veneto che, dalle verifiche effettuate, ricade su area di altra proprietà (vedasi al riguardo la sovrapposizione cartografica effettuata mediante georeferenziazione dell'ortofoto con la mappa catastale allegato D2) ed a tal proposito si richiama la servitù citata nell'ambito dell'atto d'acquisto e di cui darà conto in seguito.

4 VALUTAZIONE LOTTI

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

L'immobile in stima è rappresentato dall'edificio singolo a destinazione residenziale con relativo garage e scoperto pertinenziale, siti in Comune di Paese (TV), Via veneto, piano T, 1, censiti al foglio 14, particella 226 sub. 4, cat. A/7, rendita € 697,22 (abitazione) e particella 226 sub. 5, cat. C/6, rendita € 35,53 (garage).

Detti immobili risultano intestati per la piena proprietà a xxxxxxx xxxxxxxxxxxx i S.a.s. di xxxxx xxxxxxxx & C.

Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile considerato trova origine dall'originaria costruzione avvenuta nel 1963.

L'edificio, che si pone con i locali "legnaia" e "attrezzi giardino" in aderenza al corpo principale ed in aderenza ai confini nord-ovest del mappale a cui appartiene, è insediato nel lotto costituente l'area pertinenziale che circonda l'edificato sui rimanenti fronti, sud ed est, costituita da un cortile parzialmente pavimentato con lastre di pietra e parzialmente con ghiaino.

L'intero lotto è delimitato in tutti i lati da delimitazioni fisse costituite da recinzioni di varia natura; parte con muro di cinta realizzato con muratura intonacata, parte con pannelli modulari prefabbricati.



Alla proprietà si accede mediante due distinti ingressi (uno carraio, l'altro pedonale) situati sulla recinzione a ridosso del confine est prospiciente Via Veneto.

I beni oggetto della presente stima confinano:

- A sud con la strada Postumia;
- A ovest con mappale 372 (area urbana con sovrastanti edifici residenziali e relative aree scoperte pertinenziali);
- A nord con edificio a destinazione produttiva della medesima proprietà ed oggetto di autonoma vendita fallimentare nell'ambito della stessa procedura;
- A est con mappale 366 di altra proprietà e specificatamente con la stradina di penetrazione denominata Via veneto in esso ricadente;

L'unità si compone di due livelli fuori terra.

Al piano terra, che trova accesso principale lungo il prospetto sud ma che comunque risulta accessibile da diversi altri punti che si rivolgono alla corte esterna, sono collocati distinti locali con funzioni diverse tra loro: il suddetto ingresso conduce in un disimpegno che separa due stanze in cui, nel corso dell'ultimo utilizzo del fabbricato ed in maniera non legittima, sono stati ricavati due uffici. Proseguendo si accede ad un piccolo servizio, alla centrale termica, ad un vano utilizzato come deposito e ad un ulteriore vano allestito dagli ultimi utilizzatori come "stanza server"; da quest'ultimo vano si accede alla scala interna che conduce al piano superiore.

L'intero livello del piano terra ha un'altezza di metri 2.20 che, al di là della destinazione illegittima alla quale gli ultimi utilizzatori avevano adibito, presuppone la necessità di ripristino alla destinazione legittimata con l'ultimo provvedimento edilizio (accessoria alla residenza).

Tale livello è quindi costituito da una superficie complessiva di mq 117,28 che secondo quanto legittimato dovrebbe essere adibito a wc, sgombero, garage e cantina.

Sempre al piano terra e collocati a ridosso delle facciate Nord e Ovest del corpo principale e delle recinzioni di confine, esistono alcune superfetazioni sanate e destinate a "legnaia" di mq utili 21,12 ed "attrezzi giardino" di mq utili 8,96; tali volumi, eseguiti certamente successivamente all'originaria costruzione, sono realizzati mediante la copertura dello spazio tra edificio e recinzione con "materiale povero" (travetti in legno e lastre in eternit)

Al piano primo, raggiungibile sia mediante la scala interna che attraverso la rampa esterna, sono presenti quattro stanze destinate secondo quanto legittimato come cucina, soggiorno e due camere ed un bagno, collegate da un corridoio centrale; in occasione del sopralluogo effettuato si è accertato che tali vani risultano essere stati illecitamente adibiti dagli ultimi utilizzatori ad uffici.

Anche il piano primo, essendo la proiezione del piano terra, conta una superficie lorda di 117,28 mq nei quali si sviluppano, secondo il progetto autorizzato, un soggiorno di 22,50, una cucina di 15,75, una camera di 16,40 un'altra camera di 22,05 e lo spazio ingresso/bagno di 20,62.



Nell'ambito dei lavori eseguiti per adattare l'immobile all'utilizzo direzionale sono stati eseguiti alcuni interventi edilizi riguardanti principalmente modifiche a forometrie e partizioni interne; rimandando alla trattazione del tema nello specifico punto relativo alla conformità edilizia, si richiamano ora le variazioni più significative che hanno riguardato:

- al piano primo la dismissione del bagno (al cui posto è stato allestito uno spazio “reception”) il ricavo di un androne di ingresso con partizione in vetrocemento e la realizzazione di un controsoffitto in quadrotti di gesso su gran parte dei locali
- al piano terra la formazione di alcune partizioni interne per il ricavo di locale ct e per riconformazione degli spazi, lo spostamento di alcune porte, oltre ad alcuni interventi sulle forometrie

Come meglio specificato nel successivo punto dedicato alla verifica della conformità edilizia, alcune delle variazioni all'assetto riscontrate rispetto a quanto legittimato potranno essere oggetto di sanatoria, in quanto legittimabili e non incidenti nei parametri edilizi; altre essendo in contrasto con lo strumento urbanistico e con la normativa nazionale (come ad esempio il cambio di destinazione urbanistica e le modifiche interne che determinano alterazione dei requisiti igienico sanitari al di sotto del consentito), dovranno necessariamente prevedere la messa in pristino dell'immobile rispetto alle possibilità consentite.

Complessivamente, l'intero immobile conta le seguenti consistenze:

- | | |
|--|-----------------|
| – SLP porzione di edificio principale al piano terra (sup. accessoria) | mq 117,28 |
| – SLP porzione di edificio principale al piano primo (sup. principale) | mq 117,28 |
| – SLP superfetazioni | mq 30,00 |
| – Area scoperta pertinenziale | circa mq 583,00 |

Stato di conservazione e manutenzione:

Il fabbricato, nel suo insieme, presenta un buono stato di conservazione.

Esternamente è possibile constatare come le pitture e le lattronerie del corpo principale siano in ottime condizioni, probabilmente oggetto di rifacimento poco prima che l'immobile venisse dismesso.

Al contrario risultano ammalorati i manufatti accessori costruiti lungo i confini nord ed ovest; in particolare, se il ricovero attrezzi dimostra caratteristiche di deperimento comunque contenute, la legnaia appare totalmente crollata su sé stessa e conseguentemente inagibile. Internamente i locali si conservano generalmente in buone condizioni, dovendo però considerare le naturali conseguenze che lo stato di chiusura e inutilizzo ha implicato. Non sono presenti segni di infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

A margine delle suddette considerazioni va tuttavia precisato che in ragione dell'utilizzo non conforme (uffici) al quale l'immobile è stato assoggettato e conseguentemente dell'assetto eseguito a tale scopo, parte del quale dovrà essere oggetto di messa in pristino per la regolarizzazione dell'unità, parte delle finiture e delle dotazioni esistenti dovranno essere necessariamente compromesse per l'esecuzione delle opere necessarie.

Impianti tecnologici:



L'impianto elettrico, visivamente, appare di buona fattura, probabilmente oggetto di rifacimento durante i lavori di "trasformazione" dell'immobile da residenziale a direzionale. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento vede la presenza in ogni stanza di un radiatore opportunamente dimensionato e di uno split a parete per il condizionamento estivo.

Finiture:

Per quanto concerne le finiture non si evidenziano dettagli degni di nota o comunque qualitativamente sopra la media.

Esternamente l'involucro edilizio è stato rifinito con intonaco graffiato che assume tinta differente in corrispondenza del marcapiano.

Le lattonerie, di cui una porzione facente riferimento al portico sul prospetto est risulta in rame, appaiono ottimo stato di conservazione, probabilmente di recente sostituzione.

Internamente il livello terra vede pavimentazioni in piastrelle, pareti intonacate e soffitti in parte rifiniti con intonaco graffiato e in parte con intonaco liscio tradizionale.

Le porte sono in legno, eccezion fatta per quelle degli uffici, in vetro.

I serramenti si articolano in diverse tipologie: la maggior parte sono in legno e/o in alluminio e vetro singolo, forse risalenti alla costruzione originaria del fabbricato, altri, probabilmente installati in occasione della più recente apertura di alcuni fori, sono in PVC con vetrocamera.

Il piano primo vede le medesime soluzioni di finitura del livello inferiore, ad esclusione della pavimentazione in finto legno e del controsoffitto "a quadrotti".

I serramenti interni, in legno e vetro singolo, sono accompagnati esternamente da tende alla veneziana e infissi in alluminio.

Anche per quanto attiene alle finiture, si richiama quanto già esposto relativamente allo stato di conservazione e manutenzione in cui si evidenziava che i lavori necessari per la messa in pristino dello stato legittimo comporterà necessariamente la compromissione di parte di quanto esistente.

4.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Riassumendo quanto sopra esposto ed anticipando le risultanze della successiva determinazione della consistenza e del valore di mercato, si riassumono sommariamente i dati successivamente definiti:

- | | |
|--|-----------------------|
| – Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 117,28 m ² |
| – Consistenza commerciale complessiva accessori: | 77,74 m ² |
| – Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 145 700,00 |

4.3 SOPRALLUOGHI



Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi svolti in data 22 giugno 2021, 24 giugno 2021 e 30 settembre 2022, durante i quali si è potuto accedere agli stessi, di prendere visione e dello stato di utilizzo e di conservazione, di rilevarne le caratteristiche e di valutarne la conformità edilizia e catastale.

4.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Treviso in data 3 gennaio 2020, repertorio 23/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 6 gennaio 2020 al n. gen 1580 - part 162 a favore di R.B. Termoidraulica S.r.l., contro xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx Sas di xxxxx xxxxxxxxx & C - xxxxx xxxxxxxxx - derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo (allegato A.1)

Importo ipoteca: € 38 000,00.

Importo capitale: € 30 699,84.

- Sentenza di fallimento a firma di Tribunale di Treviso in data 3 settembre 2020, repertorio 55/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 11 settembre 2020 al n. gen28604 - part19519 a favore di Massa creditori fallimento xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx Sas di xxxxx xxxxxxxxx & C. nonché di xxxxx xxxxxxxxx, contro xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx Sas di xxxxx xxxxxxxxx & C. - xxxxx xxxxxxxxx, derivante da 617 Sentenza dichiarativa di fallimento. (allegato A.2)

4.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

4.6.1 SITUAZIONE EDILIZIA

Ispezione edilizia

Conseguentemente all'istanza di accesso atti avanzata al Comune di Paese in data 12/03/2021 protocollo 7599 per la richiesta degli atti di legittimazione dell'edificio di cui trattasi, il Comune di Paese, stante le "disposizioni COVID", con comunicazione mail del 21/10/2021, inviava allo scrivente copia digitale delle seguenti pratiche reperite nei propri archivi:

- anno 1963: "nulla osta per costruzione" di fabbricato ad uso residenziale in via Postumia, rilasciato alla ditta Conte Luciano di Amedeo e Davanzo Carla su progetto del Geom. Giambattista Milanese e comprendente i relativi elaborati grafici (piante e due prospetti) e certificato di abitabilità CE 1294 del 06/10/1964.



In allegato si riporta copia del suddetto atto di legittimazione edilizia e della documentazione (grafici ed agibilità) (allegato B.3)

- Anno 1979: concessione n. 5004, Prot. 1498 del 24/04/1979 per chiusura di porticato e conseguente ricavo di un nuovo magazzino, rilasciata alla ditta De Carli Arnaldo e Marcon Elisea su progetto del Geom. Giambattista Milanese con relativi elaborati grafici.

In allegato si riporta copia del suddetto atto di legittimazione edilizia e dei grafici allegati (allegato B.4)

- Anno 1999: concessione edilizia n. 1181, prot. n. 23712 del 25/10/1999 per la sanatoria di opere interne, prospettiche e in ampliamento, rilasciata alla ditta Marcon Germano e De Carli Giannino su progetto dell'Arch. Remo Lorenzetto; relativi elaborati grafici.

In allegato si riporta copia del suddetto atto di legittimazione edilizia e della documentazione allegata (Allegato B.5)

Nessun'altra documentazione è stata reperita dal competente ufficio comunale di Paese in merito all'edificio di cui trattasi.

4.6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Ortofoto

In allegato si riporta ortofoto dell'edificio in oggetto e della relativa pertinenziale (allegato B.1).

Estratto dal PI vigente:

In allegato si riporta stralcio dello strumento urbanistico vigente; in particolare della cartografia, della legenda delle simbologie e dello stralcio delle NTO corrispondenti alla zonizzazione indicata in cartografia. (allegato B.2)

Classificazione e normativa urbanistica

Con Delibera di Consiglio comunale n. 15 del 9.4.2019 è stata approvata dal Comune di Paese la variante n. 9 del piano 2 degli interventi.

Secondo detto strumento urbanistico e con riferimento alla cartografia allegata, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima è destinata come "TESSUTI CONSOLIDATI RECENTI DI TIPO ESTENSIVO (TCR).

Secondo le NTO allegate al suddetto strumento urbanistico, l'edificabilità su detta zona è definita principalmente dalle norme riportate nei seguenti articoli:

- ARTICOLO 22 – DESTINAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE
- ARTICOLO 41 – VINCOLO SISMICO
- ARTICOLO 69 – ZONE CONSOLIDATE - NORME GENERALI
- art 70– TESSUTI CONSOLIDATI RECENTI DI TIPO ESTENSIVO (TCR)

nel quale vengono definite le norme specifiche di zona e delle quali si riassumono i seguenti dati salienti

- Modalità degli interventi:



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

○ Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici:

- $I_f = 0,28 \text{ mq/mq}$;
- $H = \text{ml } 9,50$;
- $N_p = \text{non superiore a } 3$;
- $q = \text{determinato dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle presistenze fatto salvo quanto previsto dal Piano del Verde}$;
- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
- $D_s = \text{come da articolo 16 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml } 5,00 \text{ o a specifiche indicazioni del PI}$;
- $D_f = \text{come articolo 14 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml } 10,00$;
- $D_c = 0,5 H \text{ e in ogni caso non inferiori a ml } 5,00$.

Nei lotti nei quali siano state esaurite le capacità edificatorie ammissibili, è consentito l'incremento della superficie utile netta esistente ai fini igienico-sanitario e funzionale per un massimo di 35 mq, nel rispetto delle altezze e distanze di cui al comma precedente.

È consentita la demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di grado di protezione conservativo, purché nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del Tessuto, anche utilizzando gli ampliamenti ammessi dagli incentivi per la qualità degli interventi di cui all'articolo 112 delle presenti NTO.

4.6.3 SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

In allegato si riporta estratto catastale raffigurante il foglio 36 del Comune di Paese con evidenziata la particella 226 su cui insiste il fabbricato oggetto di stima (allegato C.1)

Visure catastali:

In allegato si riportano le seguenti visure:

- Visura catastale per Nominativo della ditta proprietaria con indicazione dei beni intestati (allegato C.2)
- Visura Catasto terreni del mappale 226 del foglio 36 del Comune di Paese su cui insiste il fabbricato censito al Catasto Urbano, ai fini della determinazione della sua consistenza. (allegato C.3)

Planimetrie:



In allegato si riporta la documentazione reperita presso gli uffici del Catasto della Provincia di Treviso relativamente all'immobile di cui all'oggetto:

- elaborato planimetrico letterale relativo al mappale 226 del foglio 36 (D-14) del Comune di Paese (allegato C.4)
- elaborato planimetrico grafici relativo al mappale 226 del foglio 36 (D-14) del Comune di Paese (allegato C.5)
- planimetria catastale relativa all'unità residenziale censita alla sezione D foglio 14 mappale 226 (allegato C.6)

4.6.4 GIUDIZI DI CONFORMITÀ

4.6.4.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Il progetto originario, risalente all'anno 1963, vede l'istanza per la costruzione di una “casa d'abitazione” che si sviluppava su due livelli in cui, al piano terra erano dislocati i locali accessori costituiti da porticato, cantina e garage ed al piano primo si articolavano i vani principali.

Mediante due scale, una interna ed una esterna, dal piano terra si accedeva al livello superiore, ospitante pranzo, cucina, bagno e due camere da letto.

L'esecuzione dell'intervento riferito a suddetto progetto comporta l'impianto strutturale che ancora ad oggi si riscontra.

La successiva pratica del 1979 prevedeva la chiusura del portico al pianterreno ed il conseguente ricavo di un magazzino.

Contestualmente, vengono proposti nei grafici allegati una diversa disposizione interna riguardante il garage esistente, e dagli stessi si rendono evidenti alcune modifiche alla superficie originaria del garage, entro la quale sono ricavati una cantina e una centrale termica.

Con successiva istanza del 1999, probabilmente in occasione della vendita dell'immobile all'attuale proprietà, gli allora intestatari avanzano istanza di sanatoria per la legittimazione di alcune difformità, tra i quali: l'edificazione di volumi esterni costruiti in aderenza all'originario fabbricato; la realizzazione di due nuove canne fumarie; il tamponamento e l'apertura di forometrie sui prospetti; modifiche interne di lieve entità.

Dal rilievo dello stato attuale eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, si sono tuttavia riscontrate una serie di difformità rispetto all'assetto risultante dall'ultimo atto di legittimazione.

Va preventivamente specificato le suddette modifiche riguardano irregolarità sulla disposizione interna e sulle forometrie e che tali variazioni non incidono nei parametri edilizi (volume, superficie coperta, altezze e distanze) e sagoma che pertanto restano invariati.

Ulteriore modifica riguarda la realizzazione di un controsoffitto non strutturale di cui si tratterà in seguito.

Le difformità rilevate pertanto consistono in:

- Internamente, al piano terra:
 - sono state realizzate delle murature divisorie nel locale sgombero così da ottenere un piccolo atrio d'ingresso;
 - si è tamponato una porta che conduceva al sottoscala ed allargato il vano C.T. verso il bagno;
 - è stato realizzato un caminetto nel locale sgombero.
- Al piano primo:
 - è stato eliminato il bagno ed in sua sostituzione si è creata un'area reception;
 - è stata eretta una parete in vetromattoni nel corridoio per riservare uno spazio all'atrio di ingresso;
 - è stata e spostata la porta d'accesso soggiorno
 - risulta essere stato realizzato un nuovo controsoffitto con struttura in alluminio e quadrotti di gesso in tutti i locali del presente livello che, in parte, riduce l'altezza a quota inferiore di quella prevista per i locali principali.
- Prospettivamente:
 - sul fianco nord è stata realizzata una apertura a “feritoia” di piccole dimensioni
 - sul fronte opposto verso sud, si è riscontrata l'apertura di una serie di nuovi fori, tra cui una nuova porta d'ingresso ed una serie di finestrate che danno sui locali sgombero
 - risulta incoerente con le rappresentazioni depositate agli atti anche la scala esterna che porta al piano primo. In questo caso, però, si ritiene che la discordanza derivi da una non corretta rappresentazione dello stato sanato in occasione della sanatoria e non da difformità realizzate successivamente alla suddetta pratica in assenza di autorizzazione edilizia.

Complessivamente, tutte le suddette modifiche sono state poste in opera dal precedente utilizzatore, con tutta probabilità quindi successivamente all'acquisto, al fine di “utilizzare” l'immobile residenziale all'uso direzionale.

Molte delle difformità riscontrate, specificatamente quelle riguardanti implementazione della forometria esistente e variazione di partizioni interne, in quanto non incidenti nei parametri edilizi e se rispettose dei parametri igienico-sanitari, potranno essere sanate mediante adeguata istanza edilizia a fronte del pagamento della sanzione prevista per tale tipologia di abusi.

Diversa considerazione va invece fatta per tutte le opere difformi per le quali mancherebbe il requisito della doppia conformità o non risultassero rispettose dei parametri richiesti per superfici, altezze e dotazioni e per le quali pertanto si renderebbe necessaria la messa in pristino dello stato legittimato.

Per quest'ultima fattispecie ci si riferisce ad esempio all'uso direzionale dell'immobile, considerato che sentito il tecnico comunale al riguardo si è preso atto del fatto che ancorché ammessa oggi, tale destinazione non sarebbe stata consentita nelle precedenti norme; mancando allo scrivente riferimenti certi circa la data di esecuzione degli abusi, lo scrivente ritiene cautelativamente di considerare dette variazioni “non sanabili”.



Inoltre, anche l'abbassamento delle quote del piano nobile con il controsoffitto al di sotto dei 2.70 ml, così come tutte le modifiche alle partizioni interne che hanno determinato la compromissione dei requisiti igienico sanitari (superficie minima dei locali, dotazione di vani ed altezze minime dei locali) vanno configurate come "non sanabili".

Per i suddetti motivi, considerando anche la destinazione dell'immobile legittimata, si considera che le opere necessarie per la messa in pristino della legittimità ed i conseguenti lavori su dotazioni e finiture necessari per ricondurlo all'ordinarietà configurino di fatto un intervento configurabile alla stregua della "manutenzione straordinaria" e dell'esecuzione di tale intervento si terrà conto nella determinazione dei costi per la legittimazione del bene.

Per ulteriori dettagli e per avere una rappresentazione sommaria delle difformità riscontrate si rimanda alla consultazione degli allegati grafici allegati a tale scopo. (allegato D1)

Alla luce di quanto sopra esposto, l'immobile risulta pertanto non conforme e la sua regolarizzazione potrà essere posta in atto mediante parziale sanatoria e parziale messa in pristino dello stato autorizzato con i costi di regolarizzazione stimati come di seguito riportati:

- Spese tecniche stimate per la legittimazione edilizia: € 5 000,00
- Interventi necessari per la messa in pristino delle difformità non sanabili: € 15 000,00
- Sanzione stimata per le modifiche non incidenti in termini di volume e superficie: € 516,00

4.6.4.2 CONFORMITA' CATASTALE

La rappresentazione catastale risultante dalle planimetrie depositate presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio non è conforme rispetto a quanto realmente esistente (riporta la conformazione preesistente all'acquisto ed alla successiva conversione dell'unità ad uffici) e pertanto – nell'eventualità si ritenesse di legittimare le modifiche sanabili - vi sarebbe la necessità di conformare la planimetria all'assetto reale; di tale incombenza si è tenuto conto nella stima dei beni in esame.

Richiamando quanto esposto nel precedente punto riguardante la descrizione dei confini, si evidenzia che pur essendo presenti delle recinzioni in tutti i lati dell'area pertinenziale, lo scrivente non dispone di elementi che possano accertare la coincidenza delle suddette delle delimitazioni rispetto all'assetto catastale, a meno di un'azione di riconfinazione non rientrante nell'incarico ricevuto.

Tuttavia, al fine di verificare sommariamente l'assenza di elementi di criticità rispetto a tale aspetto si è eseguita una sovrapposizione cartografica mediante georeferenziazione dell'ortofoto sulla mappa catastale, visionabile tra la documentazione allegata (allegato D2), dalla quale non sono emerse significative discordanze.

Per ulteriori considerazioni al riguardo si rimanda alla consultazione dell'elaborato allegato.

I costi per l'aggiornamento della planimetria catastale (CU) sono stimabili in € 1 500,00.



4.6.4.3 CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico, visivamente, appare di buona fattura, probabilmente oggetto di rifacimento durante i lavori di "trasformazione" dell'immobile da residenziale a direzionale. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento vede la presenza in ogni stanza di un radiatore opportunamente dimensionato e di uno split a parete per il condizionamento estivo.

Pur tuttavia, non disponendo di documentazione attestante la regolare esecuzione dello stesso, si considera cautelativamente come "non conforme ma regolarizzabile)

4.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- Compravendita a rogito Notaio Santomauro Pasquale di Oderzo (TV) in data 13 gennaio 2000, repertorio 105396 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 19 gennaio 2000 al n. gen2066-part1602 con cui la ditta acquistava 1/1 della piena proprietà. (allegato E.1)
Si evidenzia il richiamo particolare nel suddetto atto alle "servitù descritte all'art 7 del precedente atto di provenienza del Notaio Spinelli di Treviso in data 18/03/1961 rep 10170.

4.8 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Comune: PAESE (TV)
Frazione: -
Dati catastali: Fg. 14, num. 226, sub. 4, num. 226, sub. 5

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna lorda - SIL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	117,28	100%	117,28
Box auto e locali accessori collegati ai vani principali (h<2.40)	117,28	50%	58,64
Accessori (superfetazioni esterne) non collegate ai locali principali	30,00	25%	7,50
Area scoperta pertinenziale	580,00	2%	11,60
Superficie commerciale totale, m²			195,02

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
CARATTERISTICHE GARAGE-CANTINA - Collegamento diretto garage-cantina	1,20
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1,04
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni (dall'epoca di totale ristrutturazione)	0,80
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05


IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo globale	1,03
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in legno	1,00
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
Coefficiente globale	0,97

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Atto Notaio Innocenti Daria rep. del 21/04/2021	€ 785,92
Atto Notaio Jacopo Brunello rep.... del ...	€ 748,42
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 767,17

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 770,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 92 326,50
Valore OMI:	€ 203 545,00
Valore medio di mercato:	€ 136 147,36 = € 767,17 x 0,91 x m ² 195,02
Valore stimato:	€ 145 660,44 = € 770,00 x 0,97 x m ² 195,02
Valore stimato arrotondato:	€ 145 700,00

VALORE STIMATO € 145 700,00
(euro centoquarantacinquemilasettecento/00)

Geom. Luciano Berton

4.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

L'indagine peritale è supportata dalle ricerche documentali e dalle ispezioni necessarie per individuare correttamente il bene nella specificità della sua consistenza e delle caratteristiche. La valutazione è stata quindi effettuata con il metodo comparativo, confrontando il bene in oggetto con altri beni aventi le analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella zona di interesse ed oggetto di recenti compravendite. Nel documento che segue si riportano i dati e gli elementi utilizzati ai fini della presente valutazione.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota:	L'immobile viene venduto per l'intero.
Valore del fabbricato e relativi accessori e area pertinenziale	€ 145 700,00
Spese di regolarizzazione delle difformità:	<u>€- 21 716,00</u>
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 123 984,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)



Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 123 984,00
Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria:	€- 18 597,60
Valore di vendita giudiziaria del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 105 386,40
Arrotondato	€ 105.000,00
	Centocinquemila/00



Geometa Luciano Berton

5 ALLEGATI

- A.1 - Iscrizione ipotecaria
- A.2 - Sentenza di fallimento
- B.1 – Ortofoto dell'area
- B.2 – Estratto del PI vigente
- B.3 - 1963 - Titoli per l'originaria costruzione
- B.4 - 1979 - Titoli per intervento di chiusura portico
- B.5 - Titoli ultima pratica edilizia reperita (sanatoria)
- C.1 - Estratto catastale
- C.2 - Visura catastale per Nominativo
- C.3 - Visura Catasto terreni del mappale 226 del foglio 36 del Comune di Paese
- C.4 - Elaborato planimetrico catastale - letterale
- C.5 – Elaborato planimetrico catastale - grafico
- C.6 – Planimetria catastale
- D.1 - Conformità edilizia
- D.2 - Conformità catastale – georeferenziazione ortofoto/mappa
- E.1 - Atto di compravendita
- F.1 - 1-D1_uffici-VVeneto-coni visuali
- F.2 - 1-D2_uffici-VVeneto-foto

GEOMETRA BERTON LUCIANO
via Veneto, 11/3 - 31048 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)
Partita IVA: 04539860264 - Codice fiscale: BRTL64B22L407T
e-mail: info@lbg-openstudio.eu - PEC: luciano.berton@geopec.it



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Treviso
procedura n. 51/2020

Debitore: a XXXXXXX XXXXXXXXXXXX S.a.s. di XXXXX XXXXXXXX & C.

FABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA IN VIA VENETO – PAESE (TV)



San Biagio Di Callalta, 8 ottobre 2022



Geometa Luciano Berton



Sommario

1	PREMESSE.....	3
1.1	Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2	QUESITO PER IL CTU	3
3	DESCRIZIONE DEI BENI E DEL CONTESTO	4
3.1	Immobili oggetto di stima.....	4
3.2	Zona di ubicazione e contesto.....	4
3.3	Parti comuni	5
4	VALUTAZIONE LOTTI.....	5
4.1	4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	5
4.2	DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	7
4.3	SOPRALLUOGHI	9
4.4	STATO DI POSSESSO DEL BENE	9
4.5	FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	9
4.6	REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'.....	9
4.6.1	SITUAZIONE EDILIZIA	9
4.6.2	SITUAZIONE URBANISTICA.....	10
4.6.3	SITUAZIONE CATASTALE	11
4.6.4	GIUDIZI DI CONFORMITA'.....	12
4.6.4.1	CONFORMITA' EDILIZIA	12
4.6.4.2	CONFORMITA' CATASTALE	13
4.6.4.3	CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA	14
4.7	ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'.....	14
4.8	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1» Errore. Il segnalibro non è definito.	
4.9	VALUTAZIONE DEL LOTTO	14
5	ALLEGATI.....	17

1 PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 21 settembre 2020, il sottoscritto **Geometra Luciano Berton**, con studio in San Biagio Di Callalta (TV), via Veneto n. 11/3, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 2453, assicurato con la compagnia ARCH INSURANCE EUROPA - DUAL ITALIA SPA, polizza n. PI-06521122NA, con scadenza in data 30/07/2023, a seguito di nomina accettata in data 18 settembre 2020 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Paese (TV) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2 QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la



normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.

3 DESCRIZIONE DEI BENI E DEL CONTESTO

3.1 Immobili oggetto di stima

La stima riguarda un edificio a destinazione produttiva, costituito da "capannone ad uso magazzino" ubicato a Paese (TV) su area inserita nell'abitato del Comune di Paese (TV).

3.2 Zona di ubicazione e contesto

All'immobile sopra indicato vi si accede attraverso Via Veneto, laterale della Strada Regionale Postumia in prossimità del centro Commerciale "La Castellana", che oltre all'ingresso all'immobile di cui trattasi conduce anche all'antistante edificio a destinazione residenziale (ex sede uffici dell'attività condotta dalla medesima proprietà ed oggetto di altro "lotto" nell'ambito della medesima stima fallimentare) e ad ulteriore immobile produttivo, questo invece di altra proprietà.



Pur non essendo ubicato in prossimità del centro del Paese, da cui l'immobile dista circa 1,5 km., l'ambito in cui ricade il fabbricato risulta ben asservito da infrastrutture, servizi e trasporti, è inserito in un contesto urbano a prevalente destinazione abitativa e risulta adiacente a diverse attività commerciali.

La relativa vicinanza e l'affaccio sulla strada Postumia, particolarmente trafficata, anche per la presenza delle attività commerciali e produttive adiacenti, costituiscono diversamente elementi di non positività se considerati non tanto per l'attuale destinazione dell'immobile (produttivo) quanto per la vocazione dell'area su cui insiste (residenziale).

3.3 Parti comuni

Tale aspetto, trattandosi di unità immobiliare autonoma e non facente parte di "condominio", non risulta essere pertinente.

Ci si avvale tuttavia del presente punto per evidenziare che l'accesso all'area avviene da Via Veneto che, dalle verifiche effettuate, ricade su area di altra proprietà (vedasi al riguardo la sovrapposizione cartografica effettuata mediante georeferenziazione dell'ortofoto con la mappa catastale allegata) ed a tal riguardo si richiama la servitù citata nell'ambito dell'atto a rogito del Notaio Pasquale Santomauro rep. 105396 del 13/01/2000 (con il quale la stessa ditta ha acquistato l'edificio residenziale antistante a quello in esame ed oggetto di altra vendita nella medesima procedura fallimentare) e nel quale si faceva riferimento ad una servitù già descritta nell'atto di provenienza e specificatamente alla servitù descritta all'art. 7 dell'atto del Notaio Spinelli rep 10170 del 18/03/1960

4 VALUTAZIONE LOTTI

4.1 4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Edificio a destinazione produttiva, magazzino, sito in Comune di Paese (TV), Via Veneto, piano T, censito al foglio 14, particella 290, cat. D/8, rendita € 1 226,60.

Detti immobili risultano intestati per la piena proprietà a xxxxxxx xxxxxxxxxxx S.a.s. di xxxxx xxxxxxxx & C.

Descrizione dell'immobile e confini:

L'edificio, ex sede di consorzio agrario locale, è posizionato in prossimità del lato ovest del lotto in cui è insediato ed è separato da uno spazio erbato che al momento del sopralluogo si presentava interamente infestato da piantumazioni spontanee; il rimanente scoperto è invece costituito da spazi inghiaati che



formano un piazzale carrabile che avvolge l'edificio nei lati sud, est ed ovest e che rappresentava l'area a deposito e parcheggio per l'esercizio dell'attività un tempo insediata.

I suddetti beni oggetto della presente stima confinano:

- A sud con mappale 266 e sovrastante edificio a destinazione residenziale della medesima proprietà ed oggetto di autonoma vendita fallimentare nell'ambito della stessa procedura;
- A ovest e a nord con mappali 372, 384 e 1256 (aree urbane con sovrastanti edifici residenziali e relative aree scoperte pertinenziali);
- A sud con mappale 366 di altra proprietà e specificatamente con la stradina di penetrazione denominata Via veneto in esso ricadente;

L'unità conta un unico livello fuori terra la cui quota di imposta è sopra elevata rispetto a quella dell'area esterna in proprietà.

L'ingresso carraio sul prospetto sud e quelli pedonali lungo il prospetto ovest danno accesso al grande ambiente interno a tutta altezza da cui sono stati ricavati dei locali di servizio quali un piccolo ufficio e un W.C. con disimpegno.

Mediante una scala a chiocciola posizionata a ridosso della parete d'ambito in prossimità dell'ingresso est, si accede ad un piccolo soppalchino ricavato nel solaio dell'area uffici/wc che diversamente dalla rimanente area è ad altezza ridotta.

Le facciate sono scandite ritmicamente dalla struttura a pilastri e da aperture regolari e simmetriche.

La copertura è sorretta internamente da travi metalliche a traliccio che reggono elementi prefabbricati di tamponamento.

Le misure di massimo ingombro del fabbricato in pianta, comprensive delle lesene dei pilastri sporgenti rispetto alle specchiature delle facciate, sono di 20,65x12,50.

La superficie lorda pavimentata dell'immobile è stata determinata in circa 254 mq.

L'altezza media interna dei locali, considerando che il solaio di copertura è del tipo a volta, è stata rilevata in circa 6.30 ml. con un minimo di ml 4.60 circa ed un massimo di ml, 7 circa

Considerando il fatto che il piano di calpestio del locale è sopra-elevato di circa 1 ml da quota terra, il volume complessivo dell'unità è stato sommariamente determinato in circa 1828 mc.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato in cui versa all'oggi il bene è precario, sia per la vetustà dell'immobile, sia per l'assenza dei necessari interventi di manutenzione che con tutta evidenza, specie nell'ultimo periodo, non sono stati eseguiti per mantenere la buona conservazione dell'immobile.

È da evidenziare in particolare come il cattivo stato della guaina (che in origine rappresentava anche lo stato di finitura della copertura a volta) ed il suo progressivo distacco a causa dell'azione del vento abbia sostanzialmente divelto l'intera impermeabilizzazione.



Tale situazione da un lato ha determinato l'accumulo a terra (sul piazzale presente nel lato est) della quasi totalità della guaina distaccata, dall'altro ha consentito l'infiltrazione dell'acqua piovana dalla copertura che, già sprovvista di manto di copertura, non è in grado di garantire alcuna tenuta all'acqua.

L'entità delle suddette infiltrazioni è testimoniata dalle diffuse macchie di umidità presenti nell'intradosso della copertura e nelle murature d'ambito e dalle pozze d'acqua riscontrate sul pavimento che confermano come la quantità d'acqua che percola all'interno dell'unità sia copiosa.

All'interno dell'unità sono presenti alcune attrezzature e materiali vari di scarso/nullo valore di cui si richiede il conferimento in discarica autorizzata.

Impianti tecnologici:

Non disponendo di alcuna documentazione o certificazione sull' idoneità tecnica degli impianti presenti, lo scrivente non è in grado di attestare la rispondenza di quanto esistente ai requisiti previsti dalla vigente normativa: al solo esame visivo ed a giudizio dello scrivente, si riscontra tuttavia una totale inadeguatezza di tutte le dotazioni tecnologiche presenti rispetto agli standard normalmente richiesti ed accettati in caso di compravendita.

Ci si riferisce principalmente all'impianto elettrico, posto che l'immobile non è dotato di impianto di climatizzazione.

Finiture:

Il fabbricato presenta finiture di modesta qualità, ancorché rivolte e contestualizzate alla destinazione produttiva a cui l'immobile è adibito.

La tipologia dei materiali e lo stato di conservazione collocano la datazione delle varie finiture all'originaria epoca di costruzione.

Esternamente, sopra un basamento in calcestruzzo che stacca l'immobile da terra, le pareti risultano intonacate con finitura al civile.

Le forometrie sono protette con inferriate metalliche e gli infissi di vetusta fattura, sono dotato di telaio in acciaio e vetro singolo.

Le grondaie sono in metallo zincato, così come i pluviali; molta parte delle lattonerie sono state danneggiate a causa del distacco e della caduta della guaina.

Gli interni si presentano poveri ed essenziali, aderenti alla tipologia costruttiva dell'originaria epoca di costruzione.

La pavimentazione in calcestruzzo è di fatto rappresentata dalla guaina bituminosa con la quale risulta impermeabilizzata.

Le pareti interne sono intonacate.

La struttura della copertura a volta è a vista essendo il locale a tutta altezza privo di controsoffittature.

4.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE



Si riassumono sommariamente nel presente punto i dati salienti ai fini della determinazione del valore, rimandando al successivo specifico punto per la specifica degli elementi che hanno determinato tale dato.

Nel presente punto si anticipano tuttavia le considerazioni e le motivazioni per le quali lo scrivente ha ritenuto di effettuare una valutazione considerando la “trasformazione” del bene e determinando il più probabile valore di mercato del bene derivato dalla suddetta trasformazione.

Va innanzitutto evidenziato che il bene oggetto di stima non rientra nell’ordinarietà del mercato, sia per la destinazione d’uso (trattandosi di immobile a destinazione produttiva in ambito urbano residenziale), sia per le caratteristiche strutturali, lo stato di conservazione (edificio di vecchia fattura con caratteristiche al di sotto di quanto mediamente richiesto per beni di tale tipologia) e per i requisiti e le dotazioni (immobile deficitario per dotazione di impianti, finiture e caratteristiche di sicurezza e resistenza sismica).

Ritenendo poi che l’interesse del mercato nei confronti dell’immobile possa essere principalmente rappresentato da utilizzatori che prevedano l’utilizzo dell’area a fini edificatori per la costruzione di edifici a destinazione residenziale, lo scrivente ritiene opportuno considerare tale finalità ai fini della determinazione del valore richiesto.

Per tutti i suddetti motivi la stima è stata eseguita considerando la “trasformazione del bene” così come trovasi allo stato attuale (edificio produttivo con relativa area pertinenziale) in area edificabile a destinazione residenziale.

Sulla base di tale presupposto il valore ricercato è costituito dal valore dell’area edificabile ricavata al netto dei costi necessari per la demolizione dell’edificio esistente.

Ciò nonostante, con lo scopo di accertare la bontà del metodo adottato e di ottenere un ulteriore elemento di valutazione sulla congruità della stima, così come meglio evidenziato nel successivo punto dedicato alla determinazione del valore, si è provveduto a suddividere il dato ottenuto con il metodo precedentemente descritto per la superficie lorda pavimentata dell’edificio esistente; il dato ottenuto da questa ulteriore verifica (€/mq di fabbricato esistente) è stato poi confrontato con valori ricavabili dal mercato (ancorchè non rientranti nell’ordinarietà) per beni della medesima tipologia e caratteristiche.

Alla luce di quanto sopra riportato, si riportano i seguenti dati significativi:

- Consistenza dell’edificio
 - o Misure in pianta del fabbricato ml 20,65x12,50
 - o Superficie lorda pavimentata del fabbricato mq 254 circa
 - o Volume fabbricato esistente circa 1828 mc.
- Consistenza del lotto 1 148,00 m² catastali

Sulla base di quanto sopra riportato e con riferimento al calcolo come riportato nel successivo specifico punto, Il Valore di Mercato dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è stato determinato in € 57 468,00



4.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi svolti in data 22 giugno 2021, 24 giugno 2021 e 30 settembre 2022, durante i quali si è potuto accedere agli stessi, di prendere visione e dello stato di utilizzo e di conservazione, di rilevarne le caratteristiche e di valutarne la conformità edilizia e catastale.

4.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Si riportano le seguenti formalità:

- Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Treviso in data 3 gennaio 2020, repertorio 23/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 6 gennaio 2020 al n. gen 1580 - part 162 a favore di R.B. Termoidraulica S.r.l., contro xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx Sas di xxxxx xxxxxxxx & C - xxxxx xxxxxxxx, derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo. (allegato A.1)
Importo ipoteca: € 38 000,00.
Importo capitale: € 30 699,84.
- Sentenza di fallimento a firma di Tribunale di Treviso in data 3 settembre 2020, repertorio 55/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 11 settembre 2020 al n. gen28604 - part19519 a favore di Massa creditori fallimento xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx Sas di xxxxx xxxxxxxx & C. nonché di xxxxx xxxxxxxx, contro xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx Sas di xxxxx xxxxxxxx & C. - xxxxx xxxxxxxx, derivante da 617 Sentenza dichiarativa di fallimento. (allegato A.2)

4.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

4.6.1 SITUAZIONE EDILIZIA

Ispezione edilizia

Conseguentemente all'istanza di accesso atti avanzata al Comune di Paese in data 12/03/2021 protocollo 7599 per la richiesta degli atti di legittimazione dell'edificio di cui trattasi, il Comune di Paese, stante le "disposizioni COVID", con comunicazione mail del 21/10/2021 invia allo scrivente copia digitale delle pratiche edilizie reperite nei propri archivi relativamente agli immobili interessati:

- anno 1963: "nulla osta per costruzione" di fabbricato ad uso magazzino in via Postumia, rilasciato al Consorzio Agrario Provinciale di Treviso su progetto del Geom. Paolo Ferrari e comprendente i relativi elaborati grafici (pianta, due prospetti ed una sezione) prot. n. 5904/10-10 del 20/09/1963;



Nessun'altra documentazione è stata reperita dal competente ufficio comunale di Paese in merito all'edificio di cui trattasi.

Copia della documentazione e dei titoli reperiti dalla suddetta ispezione edilizia sono riportati in allegato (allegato B.3)

4.6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Ortofoto

In allegato si riporta ortofoto dell'edificio in oggetto e della relativa pertinenziale (allegato B.1)

Estratto dal PI vigente:

In allegato si riporta stralcio dello strumento urbanistico vigente; in particolare della cartografia, della legenda delle simbologie e dello stralcio delle NTO corrispondenti alla zonizzazione indicata in cartografia. (allegato B.2)

Classificazione e normativa urbanistica

Con Delibera di Consiglio comunale n. 15 del 9.4.2019 è stata approvata dal Comune di Paese la variante n. 9 del piano 2 degli interventi.

Secondo detto strumento urbanistico e con riferimento alla cartografia allegata, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima è destinata come "TESSUTI CONSOLIDATI RECENTI DI TIPO ESTENSIVO (TCR).

Secondo le NTO allegate al suddetto strumento urbanistico, l'edificabilità su detta zona è definita principalmente dalle norme riportate nei seguenti articoli:

- ARTICOLO 22 – DESTINAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE
- ARTICOLO 41 – VINCOLO SISMICO
- ARTICOLO 69 – ZONE CONSOLIDATE - NORME GENERALI
- ARTICOLO 70– TESSUTI CONSOLIDATI RECENTI DI TIPO ESTENSIVO (TCR)

nel quale vengono definite le norme specifiche di zona e delle quali si riassumono i seguenti dati salienti

- Modalità degli interventi:

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

- Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici:

- $I_f = 0,28 \text{ mq/mq}$;
- $H = \text{ml } 9,50$;
- $N_p = \text{non superiore a } 3$;
- $q = \text{determinato dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle presistenze fatto salvo quanto previsto dal Piano del Verde}$;



- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
- D_s = come da articolo 16 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml 5,00 o a specifiche indicazioni del PI;
- D_f = come articolo 14 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml 10,00;
- $D_c = 0,5 H$ e in ogni caso non inferiori a ml 5,00.

Nei lotti nei quali siano state esaurite le capacità edificatorie ammissibili, è consentito l'incremento della superficie utile netta esistente ai fini igienico-sanitario e funzionale per un massimo di 35 mq, nel rispetto delle altezze e distanze di cui al comma precedente.

È consentita la demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di grado di protezione conservativo, purché nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del Tessuto, anche utilizzando gli ampliamenti ammessi dagli incentivi per la qualità degli interventi di cui all'articolo 112 delle presenti NTO.

Rimandando alla consultazione della documentazione allegata come estratto delle suddette NTO (allegato B.2), si riassumono succintamente le seguenti caratteristiche principali:

- È consentito l'intervento edilizio diretto
- È prevista la sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione
- È sempre previsto riutilizzare le preesistenze legittime e riorganizzarle in un organismo edilizio unitario
- Vanno rispettate le prescrizioni previste nell'elaborato B2 - norme idrauliche allegate alle NTO
- Per attività di artigianato e di servizio può essere destinata una superficie di vendita al dettaglio di misura inferiore a 30 mq senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso
- Sono consentite medie strutture di vendita con limite massimo di 1600 mq; la realizzazione di dette attività con sup. maggiore di 1000 mq determina la necessità di PUA

4.6.3 SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

In allegato si riporta estratto catastale raffigurante il foglio 36 del Comune di Paese con evidenziata la particella 290 su cui insiste il fabbricato oggetto di stima (allegato C.1)

Visure catastali:

In allegato si riportano le seguenti visure:

- Visura catastale per Nominativo della ditta proprietaria con indicazione dei beni intestati (allegato C.2)



- Visura Catasto terreni del mappale 290 del foglio 36 del Comune di Paese su cui insiste il fabbricato censito al Catasto Urbano, ai fini della determinazione della sua consistenza. (allegato C.3)

Planimetrie:

In allegato si riporta la documentazione reperita presso gli uffici del Catasto della Provincia di Treviso relativamente all'immobile di cui all'oggetto:

- Planimetria catastale relativa all'unità residenziale censita alla sezione D foglio 14 mappale 290 (allegato C.4)

4.6.4 GIUDIZI DI CONFORMITA

4.6.4.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Il progetto originario riguarda la costruzione di un capannone per il Consorzio Agrario di Treviso da destinarsi a deposito-magazzino con al suo interno relativo ufficio e servizi igienici.

I grafici riportano un fabbricato dall'impianto rettangolare, di dimensioni complessive di metri 20,40 x 12,40, che si sviluppa su di un podio che lo eleva alla quota di un metro dal piano campagna circostante.

I prospetti sud ed est ospitano, rispettivamente, uno e due portoni di accesso all'immobile, raggiungibili mediante una rampa e delle scalinate.

In ogni lato lungo sono rappresentati, nella porzione superiore, n. 5 finestroni rettangolari, mentre il prospetto nord risulta completamente cieco. Internamente, la copertura voltata è sorretta da una struttura metallica a traliccio.

Dal rilievo dello stato attuale dell'immobile si sono riscontrate una serie di difformità rispetto a quanto autorizzato (e sopra descritto); in particolare, si è riscontrato:

- La lunghezza dell'edificio, pari a 20.55 ml, risulta maggiorata di 15 cm rispetto a quanto autorizzato, mentre il lato corto, pari a ml 12,40, è conforme al progetto originario. A tal proposito si rileva che le variazioni riscontrate, sia per quanto riguarda la maggiore lunghezza che la maggiore superficie lora pavimentata conseguente, rientrando entro il limite del 2% possono rientrare a pieno titolo nella fattispecie identificata dalla vigente normativa edilizia come "tolleranza esecutiva", essendo stata eseguita in corso dell'originaria costruzione e non pregiudicando l'agibilità dell'immobile stesso; risulta infatti evidente, anche per la morfologia dell'immobile e per la risultanza degli elementi strutturali, come la modifica dell'impianto strutturale e della sagoma non possano derivare da interventi successivi alla originaria edificazione.
- Prospettivamente i diversi fronti fanno trasparire un reticolo strutturale dell'edificio nelle sue articolazioni verticali e orizzontali (distinguibili dai tamponamenti per la loro diversa planarità, diversamente rispetto al progetto in cui questi elementi non erano visibili).



- Sul prospetto sud si rileva la presenza di n. 2 finestroni rettangolari posti simmetricamente ai lati del portone d'accesso, che però non sono riportati nel progetto approvato.
- Verso ovest ed est le finestrate, originariamente previste in numero di 5, sono state ridotte a 4 e conseguentemente a ciò ed al diverso assetto dell'impianto strutturale, sempre in quest'ultima facciata i portoni di ingresso sono stati posizionati diversamente.

Pertanto, alla luce delle suddette verifiche, in merito alla verifica della conformità edilizia si può considerare:

- che le difformità di consistenza rientrando nelle tolleranze previste non sono classificabili come "illeciti edilizi" e potranno essere attestate in un successivo procedimento edilizio come attestazione dello stato di fatto;
- per le modifiche prospettiche, essendo comunque difformi dallo stato autorizzato ancorché poste in atto con ogni probabilità antecedentemente al 1967 (la Licenza edilizia è del 18/09/1965), si considera cautelativamente la necessità di sanatoria da eseguire con specifica istanza e che con ogni probabilità dovrebbe essere definita con la corresponsione della sanzione in misura minima

Relativamente a tale aspetto e specificatamente agli oneri necessari per la legittimazione del bene si precisa che poiché come evidenziato nello specifico capitolo dedicato alla valutazione lo scrivente ha ritenuto opportuno determinare il valore del bene allo stato in cui si trova considerando tuttavia la sua "trasformazione" e riconversione ad area edificabile e quindi mediante demolizione del fabbricato, in tale ipotesi gli oneri per la legittimazione del bene non sarebbero necessari in quanto vi sarebbe la messa in pristino delle opere illecitamente eseguite.

Tuttavia, poiché tale valutazione rappresenta un'ipotesi e non una necessità di azione, si provvede a stimare gli oneri necessari per la legittimazione edilizia del bene come di seguito riportato:

- sanatoria edilizia	€ 3 000,00
- sanzione per difformità non incidenti su parametri edilizi eseguite in corso di esecuzione	€ 516,00

4.6.4.2 CONFORMITA' CATASTALE

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione riportata nelle planimetrie catastali agli atti (depositate nell'anno 1968, probabilmente in occasione dell'originaria costruzione), ha evidenziato l'esistenza di alcune difformità.

L'assetto riportato nella suddetta planimetria – al netto di alcune forometrie discordi - risulta maggiormente rispondente alla conformazione rappresentata nei grafici progettuali con cui l'immobile è stato costruito piuttosto a quanto realmente esistente.

Le maggiori difformità tra rilevate tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale riguardano principalmente la diversa disposizione e conformazione delle forometrie.



Trattandosi di difformità non influenti nel classamento e nell'attribuzione della rendita catastale, la loro conformazione non sarebbe obbligatoriamente dovuta; tuttavia, ai fini della determinazione del valore si ritiene di considerare cautelativamente l'onere per la conformazione catastale dell'immobile.

Per quanto ritiene invece alla verifica dei termini di confine si precisa che lo scrivente non dispone di documentazione o dati funzionali alla verifica della corretta posizione degli stessi; in occasione del sopralluogo effettuato si è verificato che parte dei confini del lotto (sud ed ovest) risultano delimitati da elementi fissi (recinzioni di varia natura), apparentemente presenti nel luogo da oltre un ventennio, mentre i confini nord ed est risultano individuati da una delimitazione costituita da ritti in ferro e rete elettrosaldata. Al solo scopo di accertare sommariamente se parte della viabilità di Via Veneto ricada all'interno del mappale su cui insiste l'immobile, si è provveduto ad eseguire una sovrapposizione cartografica tra ortofoto e mappa, il cui esito, visibile nel documento allegato a tale scopo, sembra escludere questa ipotesi (Allegato D2).

Alla luce di quanto sopra esposto, l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile provvedendo alla conformazione della planimetria catastale; i costi di tale onere sono stati stimati in circa € 1 200, che tuttavia non vengono considerati in quanto la valutazione è stata eseguita sul presupposto della demolizione dell'immobile e della considerazione dell'area edificabile derivata.

4.6.4.3 CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto attiene alla conformità impiantistica si considerano le dotazioni tecnologiche presenti non conformi alla vigente normativa di riferimento.

4.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Si riportano i riferimenti dei seguenti atti di provenienza reperiti a seguito dell'indagine effettuata:

- atto di compravendita a rogito Notaio Santomauro Pasquale di Oderzo (TV) in data 23 dicembre 1991, repertorio 62987 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 17 gennaio 1992 al n. gen3002-part2696 (allegato E.1) con il quale fu acquistata la quota pari a 1/1 della piena proprietà, del bene in esame

4.8 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Comune: PAESE (TV)
Frazione: -
Dati catastali: Fg. 14, num. 290

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna lorda - SIL



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale, compreso ufficio e w.c.	1 148,00	100%	1 148,00
Superficie commerciale totale, m²			1 148,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Compravendita lotto edificabile in zona urbana di Paese (TV)	€ 77,00
Lotto in Via Piave a Paese (TV)	€ 69,00
Area edificabile in Via fermi a Paese	€ 90,00
Lotto in Via Castellana	€ 67,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 75,75

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Onere per la demolizione dell'immobile e trasformazione dello stesso ad area edificabile	€ 15 000,00
Totale	€ 15 000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 66,00
---------------------------------------	----------------

Valore catastale:	€ 77 275,80
Valore medio di mercato:	€ 68 661,00 = (€ 75,75 x m ² 1 148,00 - € 18 300,00)
Valore stimato:	€ 57 468,00 = (€ 66,00 x m ² 1 148,00 - € 18 300,00)

VALORE STIMATO € 57 468,00 <i>(euro cinquantasettemilquattrocentosessantotto/00)</i>
--

Relativamente alla valutazione sopra riportata, si richiama quanto già descritto in precedenza nel punto 4.2, nel quale si indicavano le motivazioni per cui lo scrivente ha ritenuto di determinare il valore considerando la trasformazione del bene in "area edificabile" anziché stimare il valore dell'edificio in esso esistente e della relativa area pertinenziale.

Pertanto, come sopra riportato, il valore espresso dalla presente relazione è riferito all'ipotesi di lotto edificabile avente consistenza pari a 1148 mq al netto degli oneri necessari per la trasformazione a tale conformazione dei bene esistenti allo stato attuale.

Dovendo pertanto considerare la demolizione dell'edificio attualmente insistente sull'area e lo smaltimento del materiale presente nel suo interno e nell'area circostante, si è stimato l'onere per l'esecuzione della demolizione in 15.000,00 + IVA, pari a € 18.300,00, che costituiranno il negativo da sottrarre al valore dell'area libera.

Con lo scopo di verificare la bontà del metodo adottato e sopra descritto e di ottenere un ulteriore elemento di valutazione e verifica della congruità del dato così ottenuto, si è comunque provveduto a determinare il valore unitario risultante per l'edificio (€/mq di fabbricato esistente) mediante divisione del Valore ricavato dalla stima precedentemente descritta per la Superficie Lorda Pavimentata del fabbricato esistente.



L'esito di tale verifica, espressa dalla seguente operazione:

$$€ 57.500 / \text{mq } 254 = 226,38 € / \text{mq di SLP del capannone esistente}$$

determina un valore potenziale pari a € 225 circa / mq di edificio che si ritiene essere congruo per immobili della tipologia e della destinazione come quella oggetto di stima.



Geometra Luciano Berton

4.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

L'indagine peritale è supportata dalle ricerche documentali e dalle ispezioni necessarie per individuare correttamente il bene nella specificità della sua consistenza e delle caratteristiche. La valutazione è stata quindi effettuata con il metodo comparativo, confrontando il bene in oggetto con altri beni aventi le analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella zona di interesse ed oggetto di recenti compravendite. Nel documento che segue si riportano i dati e gli elementi utilizzati ai fini della presente valutazione.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: L'immobile viene venduto per l'intero.

Valore del bene stimato € 57 468,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (stimati in complessivi € 4 716,00 ma non computati avendo considerato il valore dell'area residua alla demolizione del fabbricato) € - 0

Valore del bene nella situazione in cui lo stesso si trova € 57 468,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 57 468,00

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € -8 620,20

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 48 847,80

Arrotondato € 49.000,00

Quarantanovemila/00



5 ALLEGATI

- A.1** - Iscrizione ipotecaria
- A.2** - Sentenza di fallimento
- B.1** - ORTOFOTO DELL'AREA
- B.2** - ESTRATTO DAL PI VIGENTE
- B.3** - Legittimazione edilizia - titolo del 1963
- C.1** - Estratto catastale
- C.2** - Visura catastale per Nominativo
- C.3** - Visura Catasto terreni del mappale 290 del foglio 36 del Comune di Paese
- C.4** - PLANIMETRIA CATASTALE
- D.1** - Conformità edilizia
- D.2** - Conformità catastale
- E.1** - Atto di compravendita a rogito Notaio Santomauro Pasquale di Oderzo (TV) in data 23 dicembre 1991, repertorio 62987 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 17 gennaio 1992 al n. gen3002-part2696
- F.1** - 1-D1_uffici-VVeneto-coni visuali
- F.2** - 1-D2_uffici-VVeneto-foto

GEOMETRA BERTON LUCIANO
via Veneto, 11/3 - 31048 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)
Partita IVA: 04539860264 - Codice fiscale: BRTL CN64B22L407T
e-mail: info@lbg-openstudio.eu - PEC: luciano.berton@geopec.it



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Treviso
procedura n. 51/2020

Debitore: a XXXXXXX XXXXXXXXXXXX S.a.s. di XXXXX XXXXXXXX & C.

TERRENO A DESTINAZIONE EDIFICABILE – PAESE (TV)



Geometa Luciano Berton

San Biagio Di Callalta, 8 ottobre 2022



Sommario

1	PREMESSE	3
1.1	Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2	QUESITO PER IL CTU	3
3	DESCRIZIONE DEI BENI E DEL CONTESTO	4
3.1	Immobili oggetto di stima.....	4
3.2	Zona di ubicazione e contesto.....	4
3.3	Parti comuni	5
4	VALUTAZIONE LOTTI.....	5
4.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	6
4.2	DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	9
4.3	SOPRALLUOGHI	9
4.4	STATO DI POSSESSO DEL BENE	10
4.5	FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	10
4.6	REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'.....	13
4.6.1	SITUAZIONE EDILIZIA	13
4.6.2	SITUAZIONE URBANISTICA.....	13
4.7	SITUAZIONE CATASTALE	22
4.8	GIUDIZI DI CONFORMITA'.....	22
4.8.1.1	CONFORMITA' EDILIZIA	22
4.8.1.2	CONFORMITA' CATASTALE	24
4.8.1.3	CONFORMITA' URBANISTICA.....	24
4.8.1.4	CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA	24
4.9	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE --- «1».....	25
4.10	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE --- «2».....	26
4.11	VALUTAZIONE DEL LOTTO	27

1 PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 21 settembre 2020, il sottoscritto **Geometra Luciano Berton**, con studio in San Biagio Di Callalta (TV), via Veneto n. 11/3, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 2453, assicurato con la compagnia ARCH INSURANCE EUROPA - DUAL ITALIA SPA, polizza n. PI-06521122NA, con scadenza in data 30/07/2023, a seguito di nomina accettata in data 18 settembre 2020 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Paese (TV) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2 QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la



normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.

3 DESCRIZIONE DEI BENI E DEL CONTESTO

3.1 Immobili oggetto di stima

La stima riguarda un appezzamento di terreno ubicato in Comune di Paese (TV).

In particolare, l'area oggetto della presente relazione è costituita dalla superficie Destinata dal precedente utilizzatore come piazzale per deposito materiali ed attrezzatura nell'ambito di attività di "impresa edile" ed avente una superficie complessiva catastale di 7.103 mq.

Pur trattandosi di un unico appezzamento delimitato nel suo contorno da recinzioni fisse e malgrado la vendita sia prevista per l'interezza di tutta l'area considerata, solo ai fini della determinazione del valore complessivo verranno considerati come due distinti immobili in ragione delle due diverse destinazioni urbanistiche che identificano porzioni della stessa area.

3.2 Zona di ubicazione e contesto



L'intera area di cui è richiesta la stima è situata in Comune di Paese, in Via S. Pellico ai margini dell'abitato che si sviluppa a sud della Postumia all'altezza del centro commerciale "Castellana".

In particolare, detta area è racchiusa a nord dall'abitato a ovest dall'area a destinazione produttiva a est da terreno destinato ad uso agricolo, a sud dalla ferrovia Treviso-Castelfranco.

Ad essa vi si può accedere o tramite la succitata Via, transitante sull'ambito residenziale e raggiungibile dalla S. R Postumia mediante Via Risorgimento o Via Solferino, oppure transitando dalla viabilità posta a ridosso del prospetto sud dell'edificio a destinazione produttiva ed accessibile da Via Giuseppe Verdi.

Nonostante l'area in oggetto – anche secondo le previsioni urbanistiche vigenti - rappresenti la naturale estensione dell'esistente abitato, la concomitante adiacenza da un lato della ferrovia, dall'altro della zona produttiva, a giudizio dello scrivente pone qualche limite a detta prospettiva di sviluppo.

3.3 Parti comuni

Tale aspetto, trattandosi di unità immobiliare autonoma e non facente parte di "condominio", non risulta essere pertinente.

Ci si avvale tuttavia del presente punto per evidenziare la condizione per la quale l'accesso all'area in esame, così come per le adiacenti aree produttive, avviene da Via S. Pellico che in molta parte del suo tracciato ricade nella stessa proprietà in forma di servitù.

A tal proposito si rimanda alle specifiche riportate in seguito nel capitolo in cui si riporteranno le evidenze dei titoli e delle restrizioni riguardanti il bene in esame e nel quale vengono riportati i riferimenti degli atti con i quali sono state costituite dette servitù.

Posto che lo stato dei luoghi non fornisce riferimenti chiari ed univoci per la definizione dei limiti della proprietà e considerato che la riconfinazione dell'area non è tra gli incarichi affidati al sottoscritto perito estimatore, al fine di eseguire una verifica della congruità tra lo stato dei luoghi e l'assetto catastale (ancorché in forma sommaria), si è eseguita una georeferenziazione mediante sovrapposizione dell'ortofoto alla mappa catastale.

L'esito di tale sovrapposizione da un lato ha confermato il fatto che parte della viabilità ricade in proprietà occupando una fascia sul lato ovest dei mappali 107, 761 e 764, dall'altro che al di là di detta occupazione non emergono ulteriori elementi che possano indicare criticità o dubbi circa la corretta delimitazione dei confini (che si ribadisce ancora non sono stati riconfinati).

4 VALUTAZIONE LOTTI



4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Intera area – suddivisione in immobili

Come premesso nel precedente capitolo, malgrado la presente stima e la successiva vendita fallimentare consideri l'intero ambito nella sua interezza, la redazione del presente documento viene eseguita ipotizzando due distinti immobili per poter debitamente valutarne le peculiarità, difformi tra le varie porzioni di terreno per la diversa classificazione urbanistica loro attribuita.

Rimandando al proseguo della descrizione per la specifica trattazione dei due distinti "immobili" (ovvero delle due parti della medesima area), nel presente punto si riportano le caratteristiche generali e le descrizioni più significative dell'intero ambito nella sua interezza, ribadendo che al di là della diversa destinazione urbanistica, lo stesso attualmente è costituito da un'unica area utilizzata nella sua interezza.

Nel proseguo del presente paragrafo, pertanto, si relaziona sull'intera area di 7.103 mq costituita dai seguenti mappali del foglio 36 del Comune di Paese:

- particella 104, rendita € 0,51
- particella 107, rendita € 26,25
- particella 108, rendita € 13,98.
- particella 761, rendita € 11,65
- particella 764, rendita € 5,88.

Descrizione dell'immobile e confini:

Detta area ha una superficie complessiva di 7.103 mq catastali; di forma trapezoidale, si sviluppa parallelamente al tracciato ferroviario con il lato lungo di circa 122 ml "appoggiato" a nord su area di altra proprietà e della medesima destinazione e con altezza massima rivolta a ovest di circa ml 93 ed altezza minima rivolta ad est di circa 18 ml.

L'intera superficie è delimitata da recinzioni esistenti delle quali, come si è già avuto modo di specificare, non è stata accertata la conformità rispetto alla posizione del confine catastale.

Tuttavia, si è accertato che lungo l'intero lato est, dove l'area è lambita dalla viabilità esistente e successivamente da edifici a destinazione produttiva, dette delimitazioni sono state eseguite in arretramento rispetto al naturale confine (che quindi ricade sull'area occupata dalla viabilità), riservando all'esterno della recinzione stessa una fascia di terreno su cui insiste la sede pavimentata della servitù e di Via S. Pellico.

In prossimità del vertice sud/ovest dell'intero appezzamento, in adiacenza al tracciato ferroviario, risulta essere collocato un ampio cancello per l'accesso carraio all'area ed in corrispondenza di tale ingresso, laddove la viabilità svolta verso est, la recinzione si arretra ulteriormente formando un ulteriore slargo.

Si ribadisce anche in merito a questo aspetto, che non essendo compresa la verifica dei termini di confine tra gli incarichi affidati, non si è verificata la rispondenza della posizione della recinzione rispetto alle pattuizioni



dell'atto costitutivo la servitù, ma tuttavia si evidenzia che, da semplice verifica dell'ortofoto storica, è stato accertato che l'attuale recinzione si trova nella medesima posizione in cui ora si trova da oltre un ventennio. L'area, che come detto veniva utilizzata come deposito di materiale edile, risulta interamente inghiaiaata.

Si è accertato che sulla stessa insistono alcune costruzioni precarie eseguite con struttura metallica e tubi innocenti e con tamponamenti vari di materiale plastico.

Anticipando quanto successivamente esposto relativamente alla legittimazione edilizia, si precisa che stando alle ricerche eseguite tali costruzioni precarie risulterebbero essere state realizzate in assenza di autorizzazione edilizia.

Su vari punti della stessa area si riscontra inoltre la presenza di cumuli di vario materiale, derivante dal deposito di inerti, materiale di scarto o derivante da demolizioni presumibilmente nell'ambito dell'attività edilizia svolta dalla precedente ditta utilizzatrice.

Da una verifica sommaria dei suddetti cumuli non sono emerse evidenze che possano far ritenere che su tali accumuli vi possa essere depositato materiale nocivo o che possa arrecare pregiudizio alla salubrità del terreno sottostante; tuttavia si evidenzia che tale giudizio - del tutto generico e presuntivo - non è supportato da alcuna evidenza ne' da analisi specifiche, posto che la caratterizzazione dell'area non rientra tra gli incarichi affidati allo scrivente e che pertanto rientrerà tra gli obblighi e le incombenze spettanti alla ditta acquirente.

Pur tuttavia per poter compiutamente eseguire la presente stima e quindi per poter quantificare gli oneri a spettanti alla ditta acquirente per la conformazione del bene, in assenza di detta caratterizzazione lo scrivente ha richiesto ed ottenuto da due diverse ditte operanti nel settore dello smaltimento dei rifiuti delle specifiche stime per la quantificazione degli oneri necessari per la rimozione e lo smaltimento sia del materiale depositato che delle strutture e delle costruzioni presenti nell'area.

L'intera area costituita dall' "immobile 1" e dall' "immobile 2" confina:

- a nord con l'area facente parte del medesimo ambito di sviluppo a destinazione residenziale, attualmente coltivata a seminativo;
- ad est da terreno a destinazione agricola;
- a sud con la tratta ferroviaria Treviso - Castelfranco;
- ad ovest con la servitù di passaggio e successivamente con ambito a destinazione produttiva;

Immobile 1

L'area che viene descritta come "immobile 1" è sita in Comune di Paese (TV), Via S. Pellico ed è censita presso l'Agenzia del territorio di Treviso al foglio 36 come segue:

- particella 107, rendita € 26,25
- particella 108, rendita € 13,98.



Tale area risulta intestata a xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx S.a.s. di xxxxx xxxxxxxx & C. per la quota dell'intero (1/1) della piena proprietà.

In particolare, si tratta della porzione dell'area già descritta precedentemente che risulta vocata a destinazione residenziale dal vigente strumento urbanistico essendo classificata dallo stesso come "AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)", ovvero come parte del territorio comunale di tipo agricolo oppure inedificate all'interno del tessuto urbano per le quali è prevista la trasformazione per nuovi insediamenti residenziali.

Tale area come detto corrisponde alla porzione nord/est dell'intero compendio, ovvero della porzione specificatamente identificata dai mappali 107 e 108 della superficie complessiva di 4.720 mq.

Essa confina

- a nord con il mappale 106 di altra proprietà costituente unitamente a detta area l'ambito ATR 24;
- a est con mappale 109 di altra proprietà destinato ad attività agricola;
- a sud con la ferrovia
- a ovest con i terreni della medesima proprietà ed oggetto della medesima vendita fallimentare ancorché considerati separatamente nella presente relazione al "lotto 2" avendo diversa destinazione urbanistica (TPP14)

Immobile 2

Richiamando quanto descritto nella precedente parte del paragrafo riferita alla descrizione complessiva dell'area, nel presente punto si riportano i dati e le caratteristiche specificatamente riferite alla porzione che, pur facendo parte del medesimo compendio, si distingue dalla porzione identificata come "immobile 1" per la diversa destinazione urbanistica assegnata.

L'immobile identificato nella presente relazione come "immobile 2" è costituito dalla porzione di area che secondo il vigente strumento urbanistico ha vocazione produttiva essendo classificata come "TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI (TPP)" ovvero come tessuto esistente di tipo misto con funzioni produttive, terziarie, residenziali e di servizio e che comprendono gli insediamenti per i quali il PTCP prevede la riconversione verso funzioni terziarie, di servizio e comunque non produttive, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

Tale area corrisponde alla porzione sud/ovest dell'intero compendio, ovvero della porzione di complessivi 2.338 mq catastali specificatamente identificata dai seguenti mappali del foglio 36 del Comune di paese:

- particella 104, rendita € 0,51
- particella 761, rendita € 11,65
- particella 764, rendita € 5,88.

Essa confina

- a nord e a est con i mappali 107 e 108 della medesima proprietà ed oggetto della medesima vendita fallimentare (ancorché considerati separatamente nella presente relazione come "immobile 1")
- a est con mappale 100 e 435 109 in cui ricade la servitù di transito a servizio dell'ambito produttivo antistante e successivamente con capannoni di altra proprietà
- a sud con la ferrovia Treviso - Castelfranco

4.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Rimandando al successivo punto per le specifiche riguardanti sia la determinazione delle consistenze che del Valore di Mercato degli immobili in questione, di seguito si anticipano sommariamente le caratteristiche generali ed il valore nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano:

Immobile 1

Destinazione	AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)	
Consistenza commerciale complessiva	sup. intera area ATR	mq 4 720
Della quale occupata da viabilità esistente (sede servitù Via S. Pellico)		mq 121
Della quale ricadente in vincolo ferroviario		mq 2 350
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 50 427,00

Immobile 2

Destinazione	TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI (TPP)	
Consistenza commerciale complessiva	sup. intera area ATR	mq 4 720
Della quale occupata da viabilità esistente (sede servitù Via S. Pellico)		mq 430
Della quale ricadente in vincolo ferroviario		mq 1 123
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 35 647,50

4.3 SOPRALLUOGHI

Immobili 1 e 2

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi svolti in data 22 giugno 2021, 24 giugno 2021 e 30 settembre 2022, durante i quali si è potuto accedere agli stessi, di prendere visione e dello stato di utilizzo e di conservazione, di rilevarne le caratteristiche e di valutarne la conformità edilizia e catastale.



4.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobili 1 e 2

Alla data dei sopralluoghi eseguiti l'area oggetto di stima risultava libera

4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Immobili 1 e 2

- Sentenza di fallimento

Presso Tribunale di Treviso in data 3 settembre 2020, repertorio 55/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 11 marzo 2020 al n. gen28604- part19519 a favore di "Massa dei creditori del fallimento xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx S.a.s. di xxxxx xxxxxxxx & C. nonché del Socio illimitatamente responsabile
contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX S.A.S. DI XXXXX XXXXXXXX & C
(allegato A.1)

- Iscrizione ipotecaria giudiziale

derivante da 0281 decreto ingiuntivo, presso Tribunale di Treviso in data 3 gennaio 2020, repertorio 23/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 16 gennaio 2020 al n. gen1580-part162
a favore di R.B. TERMOIDRAULICA S.R.L.
contro xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx S.a.s. di xxxxx xxxxxxxx & C., derivante da 0281 decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: € 38 000,00.
Importo capitale: € 30 696,84.
(allegato A.2)

- Costituzione di servitù per collettore fognario

mediante scrittura privata presso Notaio Sobbrìo Angela in data 10/10/2013 rep. 67/37 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29/10/2013 al n. gen 31446 – part 21609 a favore di ALTRO TREVIGIANO SERVIZI S.R.L.
contro xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx S.N.C. di xxxxxxxx xxxxxxxx & C., derivante da Costituzione di servitù.
(allegato A.3)



Con il suddetto atto viene costituita la seguente servitù: "Si costituisce servitù perpetua per collettore fognario per l'installazione sotterranea, con diritto per la parte cessionaria di accesso ai fondi ai fini della conservazione, manutenzione, vigilanza ed eventuale ricostruzione dell'opera stessa. In particolare la parte concedente per se', successori ed aventi causa, si è impegnata: - a garantire l'inamovibilità della condotta installata ed a non fare né permettere alcuna opera che possa comunque impedire od ostacolare l'esercizio ed il buon funzionamento della condotta;- a non effettuare, entro la superficie asservita, piantagioni arboree che con il loro apparato radicale possano danneggiare il manufatto;- a non erigere, entro la superficie asservita, alcuna costruzione stabile o provvisoria senza il preventivo consenso della società "Alto Trevigiano Servizi S.R.L." Alla servitù è assoggettata la superficie occupata dalla condotta sotterranea, della lunghezza di metri lineari 26 e larghezza di metri lineari 3 lungo la particella 104 e della lunghezza di complessivi metri lineari 127 e larghezza di metri lineari 3 lungo le particelle 764, 108 e 107".Contattata la società Alto Trevigiano servizi S.r.l. e sentito al riguardo il tecnico responsabile della zona in questione, è stato possibile ottenere uno schema della suddetta servitù dalla quale si evince che la condotta interrata ricade per un primo tratto con un tubo in PVC diam. 315 sull'area attualmente occupata dalla servitù di passaggio e transitante più o meno in asse della stessa parallelamente alla facciata est dell'edificio produttivo adiacente; per un secondo tratto, in cui la condotta è costituita da tubo in gres diam. 1200, questa si inserisce nell'area in prossimità dell'angolo sud della medesima servitù di passaggio e transita successivamente, lambendo il manufatto precario esistente, lungo tutta la lunghezza del confine sud in prossimità del tracciato della ferrovia. a favore di ALTRO TREVIGIANO SERVIZI S.R.L., contro xxxxxxx xxxxxxxxxxxx S.N.C. di xxxxxxx xxxxxxx & C., derivante da Costituzione di servitù.

- Servitù di transito e deroga distanze

a rogito Notaio Salvatore Romano di Treviso in data 18 dicembre 1986, repertorio 27.241, registrato a Treviso in data 7 gennaio 1987 al n., vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 13 gennaio 1987 al n. gen835-part710

a favore di Società per azioni "LUNAZZI TINTORIA INDUSTRIALE S.P.A."

contro Società per azioni "LUNAZZI TINTORIA INDUSTRIALE S.P.A." e "IMMOBILIARE ORINOCO S.R.L.", (allegato A.4)

Nell'ambito del suddetto fu costituita la seguente servitù di transito:" Le società "Lunazzi Tintoria Industriale S.p.a." e "Gal.lo. s.r.l." con sede in Paese, proprietarie di terreni attigui, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, si sono obbligate espressamente a consentire reciprocamente l'edificazione ad una distanza inferiore a quella minima prevista dal Regolamento Edilizio oggi vigente nonché a quella che potesse in futuro essere stabilita da Autorità in genere. La Società "Immobiliare Orinoco s.r.l." con sede in Paese, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, si è obbligata a far esercitare alle



Società "Lunazzi Tintoria Industriale S.p.a." e "Gal.lo. s.r.l." per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo il diritto di passaggio sui mm. nn. 735/a e 736, da esercitarsi senza limitazione di orario con qualsiasi mezzi, anche meccanici. La Società "Lunazzi Tintoria Industriale S.p.a." per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo si è obbligata a far esercitare alle società "Immobiliare Orinoco s.r.l." e "Gal.lo. s.r.l." per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo il diritto di passaggio sulla porzione dei mm. nn. 100/b, 581/a, 94 e 735/b che sarà adibita a strada, come graficamente evidenziato nel tipo di frazionamento allegato al trascrivendo atto, da esercitarsi senza limitazione di orario con qualsiasi mezzi, anche meccanici. La Società "Gal.lo. s.r.l." per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo si è obbligata a far esercitare alla Società "Lunazzi Tintoria Industriale S.p.a." ed alla Società "immobiliare Orinoco s.r.l." il diritto di passaggio sulla porzione del m. n. 581/b che sarà adibita a strada come graficamente evidenziato nel tipo di frazionamento allegato al trascrivendo atto"

- Servitù di transito e deroga distanze

a rogito Notaio Salvatore Romano di Treviso in data 18 dicembre 1986, repertorio 27.241, registrato a Treviso in data 7 gennaio 1987 al n., vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 13 gennaio 1987 al n. gen 834 - part 709

a favore di Società Per Azioni "LUNAZZI TINTORIA INDUSTRIALE S.P.A."

contro "LUNAZZI TINTORIA INDUSTRIALE S.P.A." e ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI TV"

(allegato A.5)

Nell'ambito del suddetto atto fu costituita la seguente servitù di transito:" Le società "Lunazzi Tintoria Industriale S.p.a." e "Gal.lo. s.r.l." con sede in Paese, proprietarie di terreni attigui, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, si sono obbligate espressamente a consentire reciprocamente l'edificazione ad una distanza inferiore a quella minima prevista dal Regolamento Edilizio oggi vigente nonché a quella che potesse in futuro essere stabilita da Autorità in genere. La Società "Immobiliare Orinoco s.r.l." con sede in Paese, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, si è obbligata a far esercitare alle Società "Lunazzi Tintoria Industriale S.p.a." e "Gal.lo. s.r.l." per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo il diritto di passaggio sui mm. nn. 735/a e 736, da esercitarsi senza limitazione di orario con qualsiasi mezzi, anche meccanici. La Società "Lunazzi Tintoria Industriale S.p.a." per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo si è obbligata a far esercitare alle società "Immobiliare Orinoco s.r.l." e "Gal.lo. s.r.l." per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo il diritto di passaggio sulla porzione dei mm. nn. 100/b, 581/a, 94 e 735/b che sarà adibita a strada, come graficamente evidenziato nel tipo di frazionamento allegato al trascrivendo atto, da esercitarsi senza limitazione di orario con qualsiasi mezzi, anche meccanici. La Società "Gal.lo. s.r.l." per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo si è obbligata a far esercitare alla Società "Lunazzi Tintoria Industriale S.p.a." ed alla Società "immobiliare Orinoco s.r.l."



il diritto di passaggio sulla porzione del m. n. 581/b che sarà adibita a strada come graficamente evidenziato nel tipo di frazionamento allegato al trascrivendo atto"

4.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

4.6.1 SITUAZIONE EDILIZIA

Immobili 1 e 2

Con istanza avanzata al Comune di Paese in data 12/03/2021 protocollo 7599, lo scrivente richiedeva la verifica dell'esistenza di eventuali atti di legittimazione riferiti agli immobili indicati ed, eventualmente, copia degli stessi al fine della verifica della legittimità edilizia dei beni oggetto di stima.

Stante le "disposizioni COVID", con comunicazione mail del 21/10/2021, l'ufficio competente del Comune di Paese inviava allo scrivente comunicazione mail con allegata copia digitale della documentazione reperita presso i propri archivi relativamente alle varie proprietà indicate ed oggetto di esecuzione immobiliare.

Nella suddetta comunicazione il Comune precisava di non aver reperito alcuna pratica relativamente all'area di cui trattasi e costituita dal deposito di materiale ed attrezzatura edile in uso alla precedente ditta utilizzatrice.

Con tale premessa, è da ritenere che eventuali costruzioni presenti nell'area considerata, se realizzate successivamente al 01/07/1967, debbano ritenersi illegittimamente eseguite.

4.6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Data la diversa destinazione che caratterizza parti della medesima area considerata, nei punti che seguono si relaziona distintamente per singolo immobile rispetto a tale aspetto, riportando le specifiche peculiarità, le destinazioni e le potenzialità riconosciute dal vigente strumento urbanistico ad ognuna delle diverse porzioni di area.

A tal fine si farà riferimento agli atti costituenti il vigente Piano degli Interventi e specificatamente alla documentazione approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 15 del 09/04/2019 relativa alla variante n. 9 del piano degli interventi n. 2, secondo il quale l'area costituisce i beni oggetto di stima è classificata:

- parte come "AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)", identificata e considerata come "immobile 1" nella presente stima
- parte come "TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI (TPP)" identificata e considerata come "immobile 2" nella presente stima

Immobile 1

Richiamo alle norme generali riferite alla specifica destinazione:

Rimandando alla consultazione della documentazione allegata, e specificatamente alla copia della cartografia e delle NTO vigenti riferite alla zona in oggetto, si riassumono di seguito le peculiarità più significative e funzionali per la determinazione del valore richiesto.

Secondo le NTO allegate al P.I. in questione, l'edificabilità della presente area, per quanto riguarda la porzione a destinazione residenziale, è definita principalmente dalle norme riportate nei seguenti articoli di cui, per alcuni, si riassume brevemente il loro contenuto principale:

- ARTICOLO 81- AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)

Parti del territorio comunale di tipo agricolo oppure inedificate all'interno del tessuto urbano per le quali è prevista la trasformazione per nuovi insediamenti residenziali e i cui obiettivi generali sono definire relazioni coerenti e compatibili con le aree di urbanizzazione consolidata contigue; relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali; inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo con la realizzazione di margini urbani prevalentemente vegetali, qualora prospettanti ambiti di interesse paesaggistico o ambientale, o con linee edificate eventualmente inframmezzate con parti vegetali negli altri casi.

Il PI nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO può individuare specifici obiettivi in conformità a quanto definito dal PAT e dalla VAS.

Negli ATR le modalità di intervento sono generalmente quelle del PUA, anche se possono sempre essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per proposte di progetti ed iniziative rilevante interesse pubblico. Gli interventi edificatori si dovranno articolare secondo indici, parametri e caratteri per l'edificazione definiti nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle delle Norme generali delle Zone di trasformazione di cui all'articolo 79 delle NTO, fatte salve eventuali indicazioni specifiche dell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

Sono ammesse le destinazioni funzionali come da articolo 22 delle stesse NTO (a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g6, g7) fatte salve indicazioni specifiche dell'elaborato B.1-Repertorio

Relativamente a tale zona risultano inoltre significativi i contenuti dei seguenti articoli delle NTO

- Schede Normative allegato alle NTO.
- ARTICOLO 6- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI nel quale vengono definite le modalità di individuazione e di determinazione dei parametri necessari ai fini dell'edificazione
- ARTICOLO 22-DESTINAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE nel quale sono riportate nel dettaglio le destinazioni a cui specificatamente si fa riferimento nell'art. 81



- ARTICOLO 24- DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA), che contiene le indicazioni relative alle dotazioni di spazi pubblici laddove l'intervento edificatorio sia assoggettato ad un preventivo Piano di Attuazione.

Va evidenziato che secondo tale articolo:

- o Negli ambiti assoggettati a PUA le aree primarie sono attrezzate a cura e spese del soggetto interessato e cedute gratuitamente al Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria; in alternativa è ammesso il vincolo all'uso pubblico delle aree private con manutenzione a carico dei privati.
 - o La realizzazione di strade, marciapiedi, percorsi e passaggi dovrà comunque recepire quanto previsto dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
 - o Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere preferibilmente concentrate. Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago o sistemate a giardino con la messa a dimora di alberature di specie adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo, secondo il Prontuario per la qualità e la mitigazione ambientale.
- ARTICOLO 25-MODALITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI
 - ARTICOLO 41-VINCOLO SISMICO
 - ARTICOLO 79-ZONE DI TRASFORMAZIONE – NORME GENERALI che definiscono le norme generali riferite alla tipologia di area, più specificatamente dettagliate nello specifico articolo 81. Rispetto a tale articolo si evidenzia:
 - o Che le aree in questione sono parti del territorio urbano per le quali si prevedono il riuso e recupero degli insediamenti esistenti oppure la nuova edificazione; possono comprendere: aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree libere urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità urbana ed ambientale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari urbanistici. Si articolano in: ATU, ATR (ambiti di trasformazione residenziale), ATP, ARV, ATN, ASA e sono soggetti, eccezion fatta per ATN e ASA, a forme perequative e di compensazione edificatoria, secondo i parametri dell'articolo 35 delle vigenti NTO.
 - o Le modalità di intervento negli ambiti sono generalmente quelle dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), salvo indicazione diverse del PI. I PUA dovranno riguardare l'intero Ambito di trasformazione, riqualificazione e riconversione; è comunque consentita l'attuazione con più Comparti di attuazione o Unità Minime di Intervento, purché in presenza di un disegno unitario.
 - o All'interno degli Ambiti gli interventi sono disciplinati nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative-allegato alle presenti NTO.



Analisi urbanistiche riferite alla potenzialità ed alla vocazione edificatoria del bene

Va innanzitutto precisato che l'area in oggetto, trattandosi di zona di trasformazione con vocazione di espansione a destinazione residenziale, l'attuazione delle possibilità edilizie concesse è subordinata all'attuazione mediante PUA.

Nel caso di specie l'eventuale attuazione è normata dalla specifica scheda ATR24 contenuta nell'allegato B1 alle NTO vigenti e l'eventuale urbanizzazione è subordinata al rispetto delle indicazioni in essa contenute.

Va precisato che il comparto di cui l'area fa parte (ATR24) non è rappresentato da terreno interamente ricadente nella proprietà e che comprende pertanto anche terreni di altra proprietà; dei circa 10.006 mq di superficie territoriale riportati nella suddetta scheda, la superficie ricadente in proprietà corrisponde infatti a 4.720 mq catastali.

Si riportano di seguito le indicazioni più salienti indicate nella suddetta scheda "ATR24 dell'allegato B1:

- È prevista la cessione a beneficio pubblico di 2.501 mq di (SP) dell'ambito considerato
- Dovranno essere eseguiti gli standard primari ai sensi degli art. 23, 24 e 25 delle NTO
- Dovrà essere riservata un'area minima di verde ecologico (VE) come da indicazioni del Piano del Verde
- Dovranno essere reperite le aree di macchia arborea all'interno della Ve come da Piano del verde
- L'indice perequato assegnato è di 0.20 mq/mq
- La quota minima di destinazioni residenziali è del 60%
- Non è prevista destinazione direzionale/commerciale
- La quota delle destinazioni flessibili è del 40%
- Vengono indicate le prescrizioni riguardanti le distanze da confini, strade e fabbricati.
- Nella planimetria riportata in detta scheda viene specificatamente indicata l'area di cui si prevede la cessione (SP) che corrisponde con la porzione ad ovest del comparto, ovvero dell'intero fronte adiacente alla viabilità esistente e coincidente con la servitù di transito a cui si è più volte fatto riferimento.
- Lungo il confine sud, dove l'area confina con la ferrovia inoltre dovrà essere realizzata una barriera verde.
- Lungo lo stesso confine insiste inoltre una fascia inedificabile di rispetto alla ferrovia della profondità di 30 ml.; secondo quanto previsto dall'art 44 delle NTO, le aree ricadenti all'interno di dette fasce di rispetto generano potenzialità che tuttavia deve essere realizzata esternamente al vincolo.

Sulla base di quanto desunto e sopra riassunto, si riportano i dati salienti derivati dall'applicazione delle specifiche contenute nello strumento urbanistico e che risultano pertanto necessari per la definizione delle potenzialità e conseguentemente per la determinazione del valore richiesto:

- Posto che l'ambito è costituito da area intestata a diverse proprietà e facendo riferimento alla superficie in possesso rispetto a quella totale, si rileva che la quota parte di ambito è pari a circa il

47% del totale; ne consegue che l'urbanizzazione presuppone necessariamente l'intervento attuativo non può essere promosso singolarmente ma prevede l'azione di entrambe le proprietà;

- Dei circa 10.006 mq complessivi dell'ambito, essendo stati stimati in circa 350 mq quelli occupati dalla viabilità esistente (servitù/via S. Pellico) e circa 2.350 mq quelli ricadenti in vincolo ferroviario, restano in disponibilità per lo sviluppo dei lotti edificabili circa 7.306 mq (pari al 73% del complessivo)
- Posto che la scheda ATR24 prevede che 2.501 mq debbano essere ceduti a beneficio pubblico, dei 7.306 mq utili precedentemente determinati vengono riservati alla disponibilità dell'intervento privato circa 4.805 mq
- Richiamando la quota parte determinata in circa il 47% del complessivo, dei suddetti 4.805 mq. 2.267 mq circa spetterebbero per quota al proprietario dell'area in oggetto;
- Considerando l'indice perequato in misura del 0.2 mq/mq sulla superficie territoriale di 10.006 mq si determina una potenzialità edificatoria pari a 2.001,20 mq, dei quali 500,30 mq pari al il 25% dovranno essere ceduti al Comune; dei rimanenti 1.500,70 mq, facendo riferimento sempre al 47%, circa 708 mq rappresenta la quota di edificabilità spettante pro quota.
- Detta edificabilità, stante la presenza della fascia inedificabile per rispetto al vincolo ferroviario, deve essere realizzata sull'area (quasi interamente di altra proprietà) esclusa dal suddetto vincolo.

I dati e le valutazioni sopra riassunte determinano che, presupponendo in modo sommario e presuntivo al 20% la tara sulla superficie territoriale da riservare per la realizzazione delle infrastrutture e degli standard, il beneficio dell'eventuale attuatore del PUA, a fronte dell'urbanizzazione dei 10.006 mq dell'ambito, è rappresentato da una capacità edificatoria di circa 1.500,90 mq da potersi realizzare su circa 3.844 mq di superficie fondiaria, ricavando pertanto dei lotti con un indice finale di circa 0.39 mq/mq di superficie fondiaria.

Valutando il medesimo risultato in termini di volume, si ottiene quindi un'edificabilità pari a circa 4.500 mc su una superficie fondiaria di circa 3.844 con un rapporto corrispondente a circa 1.17 mc/mq.

Analisi urbanistiche riferite alla valutazione del bene

L'esito delle valutazioni riportate nel precedente punto indicano come l'obbligo di cessione di parte dell'area al Comune associato alla presenza del vincolo ferroviario rappresentino unitamente un carico difficilmente assorbibile dall'attuale mercato, sia per il peso economico che l'eventuale urbanizzazione comporta sulla volumetria realizzabile, sia per la tipologia edilizia determinata dall'insieme di dette condizioni, con la formazione di lotti aventi indice rilevante e quindi destinati a edilizia intensiva.

A ciò si aggiungano le considerazioni effettuate in relazione alla descrizione del sito, nel quale si è evidenziato come la presenza della ferrovia e dell'adiacente sito produttivo non rendano appetibile il luogo per la realizzazione di costruzioni a destinazione residenziale.

Ulteriori elementi di negatività per la zona sono determinati anche dall'esistenza di un reticolo infrastrutturale ed una viabilità certamente deficitari, la cui risoluzione non può essere risolta con l'urbanizzazione dell'area in esame.

Per tutti i suddetti motivi, ritenendo complicata, economicamente svantaggiata e quindi poco appetibile l'attuazione dell'eventuale PUA come previsto dall'attuale strumento urbanistico, si ritiene di non valutare il terreno sul presupposto della sua attuale destinazione; nel contempo si riconosce allo stesso una peculiarità diversa da quella dell'area agricola che tuttavia dovrà essere necessariamente definita da successive varianti urbanistiche (magari mediante specifici accordi di programma o proposte pubblico-privato).

Sulla base delle suddette precisazioni, in assenza di specifici riferimenti di mercato a cui fare riferimento, lo scrivente ha ritenuto di effettuare le seguenti specifiche valutazioni:

- Per circa 121 mq occupati dalla sede stradale (servitù Via S Pellico esterna alla recinzione) un valore pari a € 2/mq, riconoscendo alla stessa comunque una finalità per l'asservimento e lo sviluppo della rimanente area in proprietà;
- Per circa 2.350 mq ricadenti in fascia di rispetto ferroviario € 7.00/mq, corrispondenti al valore di aree classificate come "verdi";
- Per i rimanenti 2.249 mq a € 15.00/mq, valutandone l'alternativa possibile vocazione ad aree di deposito o per la realizzazione di standard e viabilità dell'adiacente area produttiva (deficitaria in tal senso) o ancora a deposito/parco automezzi,

Allegati

A rappresentazione di quanto sopra esposto ed al fine di fornire gli opportuni riferimenti normativi a supporto di quanto descritto si rimanda alla seguente documentazione allegata:

- Estratto dal PI vigente costituita da:
 - o stralcio della cartografia - zonizzazione
 - o legenda delle simbologie
 - o stralcio delle norme più significative riferite alla zona di riferimento
 - o scheda normativa riferita all'attuazione del PUA previsto per l'ambito (ATR24) (allegato B.1)

Immobile 2

Richiamo alle norme generali riferite alla specifica destinazione:

Secondo le NTO allegate al P.I. vigente, l'area identificata nella presente stima come "immobile 2" corrisponde con la porzione destinata come TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI – TPP 14.

Di seguito si riportano i riferimenti ai principali articoli che regolano l'edificazione nelle suddette aree:

- ARTICOLO 73- TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI (TPP), tessuti esistenti di tipo misto con funzioni produttive, terziarie, residenziali e di servizio.

Comprendono gli insediamenti per i quali il PTCP prevede la riconversione verso funzioni



terziarie, di servizio e comunque non produttive, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per i Tessuti consolidati.

In relazione alle specificità dei contesti vanno previsti interventi di tipo ecologico-ambientali RNS, RNA, RNI di cui al precedente articolo 11.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici:

- q= non superiore al 60% del lotto
- H = dovrà risultare dall'inserimento nel conteso ambientale e comunque non superiore a ml 10.00
- Distanze da determinarsi nei seguenti modi:
- Ds= pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 5.00
- Df= non inferiore a ml 10.00
- Dc= pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 5.00

I titoli abilitativi previsti dal vigente PI per ogni intervento di trasformazione edilizia e urbanistica in questi tessuti, sono subordinati alla sistemazione organica degli accessi esistenti e di progetto degli insediamenti terziari alle strade di scorrimento primario attraverso la realizzazione di opere che garantiscono la sicurezza della circolazione.

La dotazione di standard non potrà essere inferiore a quanto previsto all'articolo 23 delle presenti NTO e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui alla legge n. 122/1989.

Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b11, b12, c1, c2, c3, c5, c6, e2, e3, e4, g1, g2, g4, g5. Nell'ambito dei TPP/2/4/6/7/8/9/12/13/14/15/16/17/18/20 è consentito il mantenimento delle destinazioni produttive ed attività artigianali ed industriali esistenti alla data di adozione del PAT; in questi Tessuti la nuova edificazione è consentita per le destinazioni terziarie e di servizio, oppure per funzioni individuate dal PI; nuove possibilità edificatorie di tipo produttivo sono comunque ammesse in ampliamento delle attività esistenti alla suddetta data.

- ARTICOLO 6- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI nel quale vengono definite le modalità di individuazione e di determinazione dei parametri necessari ai fini dell'edificazione
- ARTICOLO 22-DESTINAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE nel quale sono riportate nel dettaglio le destinazioni a cui specificatamente si fa riferimento nell'art. 81
- ARTICOLO 23- DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED), contiene le indicazioni relative alle dotazioni di spazi pubblici laddove l'intervento edificatorio sia di tipo diretto. Le aree relative ai Tessuti TPP, TPC, TTR (soggette a IED) sono destinate a soddisfare le esigenze produttive in relazione alla specifica destinazione.



- ARTICOLO 25-MODALITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI
- ARTICOLO 41-VINCOLO SISMICO
- ARTICOLO 69-ZONE CONSOLIDATE – NORME GENERALI nelle quali si definisce che le Zone consolidate comprendono le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con le parti del territorio urbanizzate nella gran parte dei casi a partire dagli inizi del XX secolo.

Le modalità sono quelle dell'intervento diretto (IED), ammettendo altresì la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione tranne i casi in cui il PI indica il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o Progettazioni Unitarie (PU).

Le tipologie d'intervento ammissibili nelle Zone consolidate sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 11 delle NTO: MO, MS, RS, RC, RE, RU, NC, DR, DS, MD.

Vanno rispettate le prescrizioni previste dall'elaborato B2-Norme Idrauliche-allegato alle NTO ed i nuovi edifici e gli ampliamenti devono rispettare quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Analisi urbanistiche riferite alla potenzialità ed alla vocazione edificatoria del bene

Va innanzitutto precisato che l'area in oggetto, trattandosi di zona consolidata, con vocazione di espansione a destinazione produttiva, l'attuazione delle possibilità edilizie concesse non è subordinata all'attuazione mediante PUA e può essere attuata mediante intervento diretto.

L'eventuale intervento dovrà sottostare alle seguenti specifiche:

- Dotazioni di spazi pubblici come da art 23 e 26 delle NTO
- 20% della superficie del lotto dovrà essere mantenuta a verde
- Per le attività diverse da quella commerciale può essere destinata una superficie di vendita al dettaglio massima di 30 mq senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso
- Non è consentita la realizzazione di media e grandi strutture
- Nell'ambito considerato la nuova edificazione è consentita per le destinazioni terziarie e di servizio, oppure per funzioni individuate dal PI; nuove possibilità edificatorie di tipo produttivo sono comunque ammesse solo in ampliamento delle attività esistenti alla suddetta data;
- Poiché l'area in oggetto confina a sud con la ferrovia, una fascia della profondità di 30 ml è vincolata a rispetto di tale struttura.
- Poiché la stessa area confina ad ovest con la viabilità (servitù di S. Pio X) da tale limite, così come dai rimanenti confini, si dovrà rispettare una distanza corrispondente all'altezza dell'edificio con un minimo di 5 ml.

Posto che l'area in proprietà ricadente nell'ambito destinato come tessuti produttivi polifunzionali (TPP) ha una superficie complessiva di circa 2.383 mq, sulla base delle indicazioni precedentemente riportate si determinano le seguenti superfici parziali, necessarie ai fini della specifica valutazione del lotto:

- Dei 2.383 mq complessivi, circa 430 mq sono occupati dalla viabilità esistente (Servitù – Via S. Pellico)



- Circa 1331 mq della medesima area risultano ricadere nella fascia di rispetto ferroviario
- Presupponendo la realizzazione di un edificio a destinazione produttiva posizionato sul limite del vincolo ferroviario ed avente altezza pari a ml 7.00, e considerando pertanto il rispetto della distanza da confini, strada e da limite di zona pari a ml. 7.00 si è determinata la possibilità di realizzazione di un edificio avente superficie coperta di circa 200 mq;
- Considerando poi una fascia pertinenziale di 7 ml attorno al suddetto edificio si è determinato un ipotetico “lotto di riferimento” corrispondente avente superficie di circa 830 mq., oltre ai quali la rimanente area viene considerata come scoperto pertinenziale;

Analisi urbanistiche riferite alla valutazione del bene

L'esito delle valutazioni riportate nel precedente punto indica come molta parte dell'area ricadente nell'ambito produttivo sia occupata da viabilità esistente o diversamente ricadente in area inedificabile per vincolo ferroviario.

A ciò si aggiungano le considerazioni effettuate in relazione alla descrizione del sito e specificatamente alle criticità della viabilità e dell'impianto infrastrutturale esistente che consente l'accesso al sito; la vocazione produttiva, che determina inevitabilmente la necessità di accesso di automezzi pesanti, deve presupporre una dotazione di infrastrutture atte a tale scopo che invece non si riscontrano.

Per tutti i suddetti motivi, si ritiene poco funzionale e appetibile l'attuazione dell'eventuale utilizzo dell'area ad uso produttivo se non riferito all'ampliamento delle attività adiacenti o destinato al ricavo di standard a verde e parcheggio o di aree di servizio per la logistica delle stesse attività adiacenti, inserite in un ambito certamente deficitario sotto tale aspetto.

Sulla base delle suddette precisazioni, lo scrivente ha ritenuto di effettuare le seguenti specifiche valutazioni:

- Per i circa 430 mq di superficie occupata da viabilità si attribuisce un valore pari a 2€/mq, riconoscendo alla stessa comunque una finalità per l'asservimento e lo sviluppo della rimanente area in proprietà;
- Per i circa 830 mq di terreno costituenti il “lotto di riferimento” su cui poter eseguire l'edificabilità ammessa € 25/ mq;
- Per i circa 1123 mq rimanenti, che seppur assoggettati a vincolo di inedificabilità possono comunque essere adibiti solo a scoperto pertinenziale, piazzale, parcheggi, verde e logistica, un valore unitario pari a € 12,5;

Allegati

A rappresentazione di quanto sopra esposto ed al fine di fornire gli opportuni riferimenti normativi a supporto di quanto descritto si rimanda alla seguente documentazione allegata:

- Estratto dal PI vigente costituita da:
 - o stralcio della cartografia - zonizzazione
 - o legenda delle simbologie



- stralcio delle norme più significative riferite alla zona di riferimento
- scheda normativa riferita all'attuazione del PUA previsto per l'ambito (TPP 14) (allegato B.2)

4.7 SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

In allegato si riporta copia della documentazione riferita al terreno identificata nella presente stima come “immobile 1” e costituita dall’area di espansione a vocazione residenziale costituita dai mappali 107 e 108 del foglio 36 di Paese:

- Estratto catastale (allegato C.1)
- Copia della visura nominativa della ditta intestataria con indicazione delle proprietà ricadenti nel territorio di Paese, tra le quali l'area oggetto di stima. (allegato C.2)

Immobile 2

In allegato si riporta copia della documentazione riferita al terreno identificata nella presente stima come “immobile 1” e costituita dall’area di espansione a vocazione residenziale costituita dai mappali 104, 761 e 764 del foglio 36 di Paese

- Estratto catastale (allegato C.1)
- Copia della visura nominativa della ditta intestataria con indicazione delle proprietà ricadenti nel territorio di Paese, tra le quali l'area oggetto di stima. (allegato C.2)

4.8 GIUDIZI DI CONFORMITA

Malgrado nella presente stima si siano distintamente identificate due distinte porzioni di area al fine di valutare in modo opportuno le diverse classificazioni urbanistiche vigenti, il terreno è di fatto da un’unica superficie delimitata nel suo contorno da recinzioni e destinata in modo unitario alla medesimo utilizzo e la vendita fallimentare a cui ci si riferisce prevede la vendita in unico lotto; per tale motivo ai fini della determinazione dei giudizi di conformità tale aspetto verrà trattato unitariamente

4.8.1.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Immobili 1 e 2

Con comunicazione mail del 21/10/2021, l’ufficio competente del Comune di Paese informava lo scrivente che ad esito della richiesta di ispezione edilizia avanzata in data 12/03/2021 con protocollo 7599 non aveva reperito alcuna pratica edilizia riguardante i beni in oggetto.



Tuttavia, nell'ambito dei sopralluoghi eseguiti si è accertata la presenza di alcuni manufatti di precaria esecuzione, realizzati per lo più con telaio in acciaio e/o tubi innocenti e tamponamenti in lastre leggere di varia natura (pvc e vetroresina).

In particolare, si è rilevata la presenza di:

- Tettoia costituita da struttura metallica e sovrastante copertura realizzata in "onduline" (posizionata in prossimità dell'accesso carraio all'area e del vertice sud/ovest del lotto) ed avente dimensioni in pianta di circa 37x6 ml h= 2.80
- Costruzione accessoria destinata a ricovero attrezzature costituita da struttura in acciaio ancorata su platea in calcestruzzo e tamponamento in "ondulina" ubicata in zona centrale dell'area e costituita:
 - o da una parte chiusa formata da due vani di forma rettangolare (uno di 11,90x7,70 ml l'altro di 12,20x9,60 ml, entrambi aventi altezza di circa 4,20 ml)
 - o da una tettoia adiacente, avente misure in pianta di circa 7,00x9,60 ml ed altezza di circa 4,20.

Tali strutture, che stante dato il mancato riscontro di riferimenti edilizi, sono state realizzate con tutta probabilità in assenza di autorizzazione edilizia, a giudizio dello scrivente non sono sanabili sia perché ricadenti all'interno della fascia di rispetto alla ferrovia, sia per l'evidente deficit strutturale e la completa assenza di idonei requisiti tecnico/strutturali necessari per la loro legittimazione.

Per detta ragione si considera la necessità di demolizione di dette strutture e nell'ambito della presente stima viene valutato l'onere necessario per tale intervento.

Oltre alle suddette costruzioni si è rilevata anche la presenza delle recinzioni che delimitano l'intera area e per le quali pur non avendo reperito alcuna autorizzazione, non si è tuttavia in grado di accertare se siano state realizzate precedentemente o meno al 01/01/1967.

Richiamando inoltre quanto già descritto nel precedente punto 4.1, si rileva inoltre che all'interno dell'area considerata risultano esservi alcuni cumuli di inerti, di materiale di scarto e derivati da demolizione nell'ambito di attività edilizia, dei quali viene data specifica evidenza nella documentazione fotografica allegata a cui si rimanda (Allegato D1)

Poiché tra gli incarichi conferiti allo scrivente non vi è l'onere della caratterizzazione del suolo, specifiche analisi fisico/chimiche attestanti la natura e la classificazione dei suddetti rifiuti non è stata eseguita a supporto della presente perizia e dovrà essere necessariamente svolta a carico dell'acquirente.

Tuttavia, dovendo considerare tale aspetto ai fini della determinazione del valore dell'area e dovendo pertanto stimare il carico economico conseguente alla caratterizzazione ed al successivo smaltimento del materiale e delle costruzioni presenti, lo scrivente ha contattato due distinte ditte operanti nello specifico settore, ottenendo dalle stesse una stima dei suddetti oneri che è stata presuntivamente quantificata in circa € 30.000 + IVA complessivi.



A conclusione di quanto esposto si rileva pertanto che l'immobile non è conforme ma è regolarizzabile con un costo di circa 36.600 €.

Si rimanda all'allegato (Allegato D1) per la rappresentazione fotografica dei materiali e delle strutture di cui è necessaria la rimozione e lo smaltimento.

4.8.1.2 CONFORMITA' CATASTALE

Immobili 1 e 2

Posto che nell'area non insistono edifici censiti all'Agenzia del territorio e che i manufatti esistenti illecitamente edificati dovranno essere rimossi, la verifica della conformità catastale dei fabbricati esistenti risulta essere non pertinente.

Per quanto attiene invece alla verifica dei termini di confine, lo scrivente non dispone di documentazione o di dati funzionali alla verifica della corretta posizione degli stessi e precisa che la riconfinazione della proprietà non rientra tra gli incarichi espressamente affidati allo scrivente.

In merito a tale aspetto si evidenzia per altro che in occasione dei sopralluoghi eseguiti è stata accertata la presenza di recinzioni fisse a delimitazioni dell'intera proprietà e che da una specifica verifica eseguita visionando le ortofoto storiche disponibili, si è riscontrato che dette recinzioni esistono nella situazione in cui si trovano da oltre un ventennio.

Tuttavia, con le suddette precisazioni ed al solo scopo di verificare sommariamente la congruità dello stato dei luoghi rispetto all'assetto catastale, si è eseguita una sovrapposizione cartografica tra ortofoto e mappa, il cui esito, visibile nel documento allegato a tale scopo, evidenzia quanto segue:

- è confermato che parte della superficie in proprietà, specificatamente quella esterna alla recinzione nel lato ovest, è di fatto occupata dalla servitù di transito (viabilità esistente);
- le recinzioni a nord ed est coincidono sommariamente con la posizione catastale
- il confine sud, coincidente con la delimitazione della ferrovia è difficilmente valutabile a causa della presenza di folta vegetazione.

Si rimanda all'allegato (Allegato D2) per la rappresentazione cartografica della suddetta sovrapposizione.

4.8.1.3 CONFORMITA' URBANISTICA

Immobili 1 e 2

Data la specifica natura e la tipologia del bene oggetto di stima, tale aspetto non è pertinente.

4.8.1.4 CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Immobili 1 e 2

Data la specifica natura e la tipologia del bene oggetto di stima, tale aspetto non è pertinente.

4.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Immobili 1 e 2

Si riportano in allegato i riferimenti e copia delle provenienze reperite al ventennio con riferimento ai beni in esame:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Romano Salvatore di Treviso in data 19 dicembre 1991, repertorio 67101 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 20 gennaio 1992 al n. gen3560-partr3213, con cui "LUNAZZI TINTORIA INDUSTRIALE SPA" acquistò l'intera proprietà (1/1) del terreno catastalmente censito in Comune di Paese al foglio 36 mappale 107 di complessivi 3.080 mq
(allegato E.1)
- Atto di compravendita a rogito Notaio Santomauro Pasquale di Treviso in data 28 luglio 2001, repertorio 117.492 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 28 luglio 2001 al n. gen31154-part22230 con cui xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx SNC di xxxxxxxx xxxxxxxx & C. acquistano da Lunazzi Tintoria Industriale SPA la piena proprietà (1/1) dei mappali 104, 107, 108, 761, 764, di complessivi 7.103 mq0
(allegato E.2)

4.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Comune: PAESE (TV)
Dati catastali: Fg. 36, num. 107, num. 108

Richiamando quanto già esposto precedentemente punto 4.6.2 relativamente alla parzializzazione della superficie costituente il bene individuato come "immobile 1" relativamente alla presenza di vincoli, alla utilizzabilità del bene ed all'eventuale occupazione da infrastrutture e viabilità ed al riguardo dei relativi valori unitari adottati per ognuna delle suddette fattispecie, nello schema di seguito riportato si determina lo specifico del bene in esame:

CALCOLO SUPERFICI		Sup. catastale
Foglio 36, num. 107 (Seminativo)		3 080,00
Foglio 36, num. 108 (Seminativo)		1 640,00
Superficie totale, m²		4 720,00
Di cui occupati da viabilità mq		121,00



Di cui ricadenti in zona a vincolo ferroviario mq	2 350,00
Rimanente superficie interna alla recinzione e non interessata da vincolo ferroviario mq	2 249,00

VALORI UNITARI ADOTTATI	
Valore unitario area occupata da viabilità esistente	€ 2,00
Valore unitario area ricadente in fascia di vincolo ferroviario	€ 7,00
Valore unitario adottato per rimanente area utilizzabile a fini edificatori	€ 15,00

DETERMINAZIONE DEI VALORI

Valore catastale: € 4 525,88

Valore stimato:

Area occupata da viabilità	€ 242,00 = € 2,00 x m ² 121,00
Area in vincolo ferroviario	€16 450,00 = € 7,00 x m ² 2 350,00
Area utilizzabile a fini edificatori	€ 33 375,00 = € 15,00 x m ² 2 249,00
Complessivamente	€ 50 427,00

VALORE STIMATO ARROTONDATO € 50 427,00
(euro cinquantamilaquattrocentoventisette/00)

4.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «2»

Comune: PAESE (TV)

Dati catastali: Fg. 36, num. 761, num. 104, num. 764

Richiamando quanto già esposto precedentemente punto 4.6.2 relativamente alla parzializzazione della superficie costituente il bene individuato come "immobile 1" relativamente alla presenza di vincoli, alla utilizzabilità del bene ed all'eventuale occupazione da infrastrutture e viabilità ed al riguardo dei relativi valori unitari adottati per ognuna delle suddette fattispecie, nello schema di seguito riportato si determina lo specifico del bene in esame:

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale
Foglio 36, num. 761 (Seminativo arborato)	1 367,00
Foglio 36, num. 104 (Bosco ceduo)	326,00
Foglio 36, num. 764 (Seminativo arborato)	690,00
Superficie totale, m²	2 383,00
Di cui occupati da viabilità mq	430,00
Di cui ricadenti in zona a vincolo ferroviario mq	1 123,00
Rimanente superficie interna alla recinzione e non interessata da vincolo ferroviario mq	830,00

VALORI UNITARI ADOTTATI	
Valore unitario area occupata da viabilità esistente	€ 2,00
Valore unitario area ricadente in fascia di vincolo ferroviario	€ 12,50
Valore unitario adottato per rimanente area utilizzabile a fini edificatori	€ 25,00

Valore catastale: € 2 029,51

Valore stimato: € 35 647,50 = € 25,00 x m² 2 383,00

Valore stimato:

Area occupata da viabilità	€ 860,00	€ 2,00 x m ² 430,00
Area in vincolo ferroviario	€14 037,50	= € 12,50 x m ² 1 123,00
Area utilizzabile a fini edificatori	€ 20 750,00	= € 25,00 x m ² 830,00
Complessivamente	€ 35 647,50	

VALORE STIMATO € 35 647,50
(euro trentacinquemilaseicentoquarantasette/50)



Geom. Luciano Berton

4.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

L'indagine peritale è supportata dalle ricerche documentali e dalle ispezioni necessarie per individuare correttamente il bene nella specificità della sua consistenza e delle caratteristiche. La valutazione è stata quindi effettuata con il metodo comparativo, confrontando il bene in oggetto con altri beni aventi le analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella zona di interesse ed oggetto di recenti compravendite.

Si richiamano le valutazioni espone nell'ambito della presente stima a seguito delle quali l'intero appezzamento di terreno contornato da recinzioni fisse sia stato considerato in due diversi "immobili" stante la diversa destinazione urbanistica, precisando tuttavia che la conformazione del bene, la collocazione rispetto al sito circostante ed il potenziale utilizzo alla quale potrebbe essere destinato ha suggerito lo scrivente a considerarne la vendita unitaria in unico lotto.

Si richiamano altresì le valutazioni effettuate in merito alla scarsa appetibilità che – sempre a giudizio dello scrivente – il bene può suscitare per l'attuazione delle previsioni edificatorie attualmente assegnate all'area ed alle possibili alternative utilità che il bene può diversamente suscitare.

Con tali premesse, nello schema riassuntivo che segue si riportano i dati e gli elementi utilizzati ai fini della presente valutazione.

VALORE DI MERCATO (OMV)

- Valore di mercato immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 86 074,50
- Oneri stimati per la legittimazione, la caratterizzazione dell'area e la rimozione dei materiali in essa presenti €-36 600,00

- Valore stimato al netto degli oneri di caratterizzazione e smaltimento: € 49 474,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

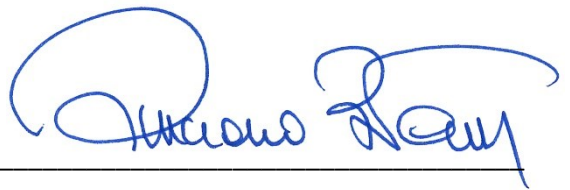
Valore stimato al netto degli oneri di caratterizzazione e smaltimento: € 49 474,50

- Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € -9 894,90

- Valore di Vendita Giudiziaria del lotto € 39 579,60

ARROTONDATO A € 39 500,00

(euro trentanovemilacinquecento/00)



Geom. Luciano Berton

5. ALLEGATI

A.1 – Nota di trascrizione - Sentenza di fallimento

A.2 - Nota di trascrizione - Iscrizione ipotecaria

A.3 - Nota di trascrizione - Servitù per collettore fognario

A.4 - Nota di trascrizione - Servitù di transito

A.5 - Nota di trascrizione - Servitù di transito

B.1 – Estratto dal PI vigente – “immobile 1” area ATR 24

B.2 - Estratto dal PI vigente – “immobile 1” area TPP 14

C.1 - Estratto Catastale dell’intera area considerata

C.2 - Visura catastale nominativa

D.1 - Conformità edilizia – documentazione fotografica delle strutture da demolire e dei materiali da smaltire

D.2 - Conformità catastale – sovrapposizione ortofoto/mappa catastale

E.1 – Nota di trascrizione provenienze al ventennio - Atto di compravendita a rogito Notaio Romano Salvatore di Treviso in data 19 dicembre 1991, repertorio 67101 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 20 gennaio 1992 al n. gen3560-partr3213

E.2 - Nota di trascrizione provenienze al ventennio Atto di compravendita a rogito Notaio Santomauro Pasquale di Treviso in data 28 luglio 2001, repertorio 117.492 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 28 luglio 2001 al n. gen31154-part22230

F.1 – Documentazione fotografica - coni visuali

F.2 - Documentazione fotografica - foto

GEOMETRA BERTON LUCIANO
via Veneto, 11/3 - 31048 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)
Partita IVA: 04539860264 - Codice fiscale: BRTL64B22L407T
e-mail: info@lbg-openstudio.eu - PEC: luciano.berton@geopec.it



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Treviso
procedura n. 51/2020

Debitore: XXXXX XXXXXXXX

**FABBRICATO CON RELATIVO SCOPERTO E TERRENO RETROSTANTE
VIA S. PIO X° - PAESE (TV)**



San Biagio Di Callalta, 8 ottobre 2022

Geometa Luciano Berton





Sommario

1	PREMESSE	4
1.1	Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	4
2	QUESITO PER IL CTU	4
3	DESCRIZIONE DEI BENI E DEL CONTESTO	5
3.1	Immobili oggetto di stima.....	5
3.2	Zona di ubicazione e contesto.....	6
3.3	Parti comuni	6
4	VALUTAZIONE LOTTI.....	6
4.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	6
4.2	DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	10
4.3	SOPRALLUOGHI	10
4.4	STATO DI POSSESSO DEL BENE	10
4.5	FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	10
4.6	REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	11
4.6.1	SITUAZIONE EDILIZIA	11
4.6.2	SITUAZIONE URBANISTICA.....	12
4.6.3	SITUAZIONE CATASTALE	12
4.6.4	GIUDIZI DI CONFORMITA'.....	13
4.6.4.1	CONFORMITA' EDILIZIA	13
4.6.4.2	CONFORMITA' CATASTALE	17
4.6.4.3	CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA	18
4.7	ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'.....	19
4.8	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE --- «1»	19
4.9	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE --- «2»	20
4.10	VALUTAZIONE DEL LOTTO	21
5	ALLEGATI.....	23

1 PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 21 settembre 2020, il sottoscritto Geometra Luciano Berton, con studio in San Biagio Di Callalta (TV), via Veneto n. 11/3, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 2453, assicurato con la compagnia ARCH INSURANCE EUROPA - DUAL ITALIA SPA, polizza n. PI-06521122NA, con scadenza in data 30/07/2023, a seguito di nomina accettata in data 18 settembre 2020 attraverso il deposito (con modalità telematica) del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato per la redazione della presente perizia di stima, relativa ad immobili siti in Comune di Paese (TV).

Ciò premesso, esperiti gli opportuni accertamenti, si relaziona quanto segue:

2 QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la

normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.

3 DESCRIZIONE DEI BENI E DEL CONTESTO

3.1 Immobili oggetto di stima

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da un edificio residenziale unifamiliare, dalla relativa area scoperta pertinenziale e da ulteriore area a destinazione agricola presente nell'area retrostante il suddetto fabbricato.

Si anticipa nel presente punto quanto meglio specificato successivamente, relativamente alle motivazioni per cui si è scelto di considerare in un unico lotto i due distinti beni, costituiti dal fabbricato e dal terreno agricolo, che per loro natura, potrebbero essere diversamente alienati distintamente.

Una prima motivazione è legata all'accessibilità al terreno agricolo, il quale è accessibile transitando dalla servitù di accesso ricadente nel lotto di pertinenza del fabbricato ed a ridosso dell'edificio stesso.

Un'altra motivazione è legata alle opportunità incrementative favorite dall'unitarietà dei beni, dovute da un lato alla possibilità di trasferire, nel caso fosse ritenuto opportuno, il volume dell'edificio esistente (attualmente in prossimità a confini e fabbricati) nel terreno agricolo retrostante, dall'altra di conferire una maggiore utilità allo stesso terreno che diversamente, viste le dimensioni e l'accessibilità, non ha una sufficiente appetibilità per essere destinato a scopi agricoli.



3.2 Zona di ubicazione e contesto

Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati in area periurbana della frazione di Castagnole nel Comune di Paese (TV), specificatamente in una laterale di Via S. Pio X° (ex Via Morganella) che dal centro del paese conduce alla strada Feltrina.

Pur essendo inseriti in un contesto costituito da altri edifici ed insediamenti prevalentemente residenziali, il fabbricato, ma soprattutto l'area retrostante, ricadono in ciò che si può considerare il punto di fusione tra l'abitato di Castagnole e l'area agricola.

Ai beni vi si accede mediante da Vicolo S. Pio X°, laterale della via principale costituita da una stradina sterrata su area privata e successivamente transitando dalla servitù di passaggio funzionale oltre che per l'accesso all'area oggetto di stima, anche ad immobili di altra proprietà.

3.3 Parti comuni

Tale aspetto, trattandosi di unità immobiliare autonoma e non facente parte di "condominio", non risulta essere pertinente.

Ci si avvale tuttavia del presente punto per evidenziare l'esistenza della servitù di transito di cui si è accennato in precedenza che ricade a cavaliere del confine nord/ovest del mappale 776 (di proprietà) e transita in adiacenza alla facciata dell'edificio; tale servitù infatti non è funzionale solo all'accesso ai beni in proprietà, ma è utilizzata anche per l'ingresso di alcune proprietà adiacenti e la localizzazione, così come la sua natura, costituiscono una limitazione all'uso ed un peso sui beni considerati.

4 VALUTAZIONE LOTTI

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 1

Trattasi di Fabbricato residenziale sito in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, Via S. Pio X, censito al foglio 6, particella 776 sub. 1, cat. F/1 (area pertinenziale) e particella 776 sub. 2, cat. A/3, rendita € 284,05 (abitazione).

Tale immobile risulta essere in proprietà a xxxxx xxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile considerato è costituito da un edificio residenziale unifamiliare costruito nei primi anni del 1950.



Dalla forma rettangolare e dalle ridotte dimensioni, esso si colloca perpendicolarmente rispetto all'area di sua pertinenza, occupando di fatto l'intero fronte, spingendosi in prossimità del confine da un lato e riservando il solo spazio della larghezza di circa 2 ml costituito dalla servitù sul lato nord/ovest.

L'edificio in esame si pone:

- sul lato sud-est in prossimità del confine della proprietà (non materializzato) che si ritiene essere con tutta probabilità costituito dall'asse del fossato esistente;
- sul lato sud-est si apre verso il portico e il giardino principale
- a nord-ovest confina con il terreno, della medesima proprietà e quindi verso la campagna circostante;
- a nord-est è delimitato dalla servitù di cui si è fatto cenno, in parte insistente nel lotto, funzionale all'accesso sia al terreno agricolo retrostante in proprietà alla medesima ditta, sia all'edificio adiacente di altra proprietà;

L'edificio è disposto su due livelli fuori terra.

Per quanto concerne il corpo di fabbrica originario, al piano terra la porta d'accesso dà in un piccolo ingresso-disimpegno che collega il soggiorno alla cucina; da quest'ultima è possibile accedere al sottoscala e ad un locale semi interrato dalle modeste dimensioni.

Al livello mezzanino è presente il bagno, dotato di vasca, water, bidet e lavandino.

Il piano superiore vede la presenza di due camere da letto poste simmetricamente rispetto al centrale vano scala.

Nel corso degli anni si sono succedute le costruzioni di diverse superfetazioni che dalle risultanze della verifica edilizia urbanistica sembrano risultare prive di legittimità edilizia; tra queste rientrano il garage, sul lato nord-est, e tutti gli ambienti al piano terra posti tra il confine di proprietà dell'area ed il fronte sud-ovest del fabbricato originario.

Questi ultimi ospitano un laboratorio, un magazzino-centrale termica ed una legnaia, ormai fatiscente.

Relativamente ai confini si evidenzia che tranne per quanto riguarda il limite nord ovest del mappale 765 (area agricola retrostante) nella quale si riscontra la presenza di una recinzione costituita da zoccolo in CA e sovrastante rete, i rimanenti confini non sono materializzati in modo certo ed univoco e - non disponendo di documentazione specifica a tale riguardo - lo scrivente non è nelle condizioni di effettuare specifiche valutazioni in merito alla rispondenza dello stato dei luoghi rispetto ai limiti di proprietà.

Tuttavia, al solo fine di ottenere una rappresentazione sommaria da cui trarre valutazioni di massima rispetto a tale tema, si è effettuata una georeferenziazione cartografica tra estratto mappa ed orofoto per verificare di massima la rispondenza della conformazione dello stato dei luoghi rispetto all'assetto catastale; tale sovrapposizione, visionabile tra la documentazione allegata, ha confermato che sia la laterale di via S. Pio x° che l'accesso all'area costituito dalla servitù di cui si è già fatto cenno ricadono in parte sull'area in proprietà del mappale 776.

Stato di conservazione e manutenzione:



In occasione dei sopralluoghi eseguiti, si sono constatati in linea generale un cattivo stato conservativo e di manutenzione dell'immobile, dovuti sia alla vetustà della costruzione che al prolungato tempo di inutilizzo alla quale lo stesso è stato sottoposto; sono infatti evidenti sia l'uso di tecnologie e materiali datati e relativamente logorati, sia l'agire degli agenti atmosferici che hanno determinato una condizione di degrado diffuso in tutta la costruzione, ma particolarmente riscontrabile sugli elementi maggiormente esposti quali ad esempio gli scuri e l'intonaco dei prospetti rivolti a nord.

Versa in cattive condizioni anche il manto di copertura e della casa e della porzione accessoria suddetta edificata verso sud-est, nei quali è ben visibile la crescita di muschi ed erba.

Per tutte le motivazioni sopra esposte, si ritiene che l'immobile non offra allo stato attuale le condizioni per poterne considerare l'utilizzo a fini abitativi a meno di significativi interventi di ristrutturazione; tale determinazione trova ulteriore supporto e considerazione in relazione alle ulteriori valutazioni effettuate nei successivi punti riguardanti la legittimità del fabbricato, la consistenza della porzione legittima e le alternative opportunità edilizie concesse,

Impianti tecnologici:

Dotazioni impiantistiche e tecnologiche appaiono sicuramente datate e non idonee a garantire prestazioni e la funzionalità necessarie per poter presupporre l'utilizzo dell'unità allo stato attuale in sicurezza e nel rispetto delle vigenti normative.

È inoltre opportuno evidenziare che il generatore di calore dell'impianto termo/sanitario (caldaia a gasolio) risulta collocato sulla parte dell'edificio realizzata in assenza di autorizzazione edilizia, la cui legittimazione, come si avrà modo di considerare in seguito, non sembra possibile.

Finiture:

Il livello delle finiture presenti nell'edificio è scadente; in particolare:

Edificio originario/principale: le facciate sono rifinite con tinteggiatura tipo "graffiatino" di colore verde ad esclusione della fascia sotto gronda e delle cornici, di colore bianco. La copertura, a quattro falde, è realizzata in coppi di laterizio mentre quella del bagno e del garage con soletta in calcestruzzo; il portico, in conseguenza alla rimozione dei coppi di copertura, si presenta dotato solo di guaina; le lattonerie (grondaie e pluviali) sono eseguite in metallo e verniciate di colore marrone.

Internamente pavimentazioni in piastrelle (piano terra e bagno) e in moquette (piano primo e scala). Le pareti, ad esclusione di quelle del bagno e dell'angolo cottura rivestite parzialmente in piastrelle lucide, risultano intonacate e tinteggiate con colore bianco a tinta unita. Le forometrie, ad esclusione di quella del bagno che vede un infisso in alluminio, sono dotate di infissi in legno e vetro singolo e scuri lignei; all'interno non sono presenti impianti per il raffrescamento estivo mentre per il riscaldamento invernale l'abitazione può contare sulla presenza di radiatori di vecchia tipologia alimentati da un generatore di calore a gasolio collocato in un vano ricadente nella parte illegittima dell'edificio. Le porte interne sono di legno verniciato tinta avorio.



Superfettazioni: I prospetti, a seconda del loro orientamento, cambiano le loro caratteristiche di finitura: in parte si adeguano a quelle dell'edificio principale (fronte sud-ovest), in parte sono costituiti da blocchi di cemento solo in parte tinteggiati.

Le pareti interne, sporadicamente tinteggiate di colore bianco, sono solo in parte intonacate; dove non lo sono, sono visibili i blocchi di calcestruzzo con i quali è stata edificata la struttura.

I solai sono di diversa fattura: in parte "tipo SAP" (solaio auto portante) ed in parte "tipo Varese", mentre le pavimentazioni sono in piastrelle.

La legnaia, costruita con pali e travi di legno, è rifinita esternamente da assi di legno accostati e posti in alcune porzioni in verticale ed in altre in orizzontale.

Si rileva la presenza – su parte dei volumi delle superfettazioni – di copertura realizzata in lastre di eternit.

Immobile 2

Terreno sito in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, Via S. Pio X, censito al foglio 43, particella 775, rendita € 16,47

Tale immobile risulta essere in proprietà a xxxxx xxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di terreno agricolo retrostante l'edificio già considerato nel lotto 1 e costituita dal mappale 775 del foglio 43 del Comune di paese.

A tale area si accede da vicolo S. Pio X (traversa dell'omonima Via) e successivamente transitando dalla servitù di passaggio, in parte ricadente parte sul mappale 776 (pertinenza dell'edificio), parte su altra proprietà.

Detto terreno confina:

- a nord ovest con area di altra proprietà (mappale 1310) delimitata da recinzione costituita da zoccolo in cls e sovrastante rete e sulla quale ricadono alcuni fabbricati a destinazione non residenziale
- a nord con area agricola
- a sud/est l'area risulta delimitata da fossato con sovrastante siepe spontanea oltre il quale, nel primo tratto, insiste una capezzagna per l'accesso all'area agricola e successivamente con la stessa area agricola;
- a sud ovest con il mappale 776 costituente il lotto su cui si trova l'edificio già considerato nella presente stima nell'ambito del "lotto 1"

Relativamente ai confini si richiama quanto già riportato nell'ambito della descrizione del fabbricato oggetto del "lotto 1" in merito all'impossibilità di eseguire specifiche verifiche sulla rispondenza dei confini (stante l'assenza di confini certi e materializzati in modo univoco e di specifica documentazione al riguardo) ed agli esiti della sovrapposizione cartografica tra ortofo e mappa catastale, dalla quale è possibile ottenere delle sommarie indicazioni al riguardo e dalla quale si è accertato che l'accesso all'area è costituito dalla servitù ricadente in parte sull'area in proprietà del mappale 776.



4.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Il fabbricato, come determinato nel successivo specifico punto, ha una consistenza complessiva pari a:

- unità principali: 103,87 m²
- locali accessori: 8,72 m²

Rimandando al successivo specifico punto per le specifiche riguardanti la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si anticipa il valore pari a € 46 984,00

Immobile 2

Il terreno, come determinato nel successivo specifico punto, ha una consistenza complessiva pari a mq 1933,00:

Rimandando al successivo specifico punto per le specifiche riguardanti la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si anticipa il valore pari a € 15 000,00

4.3 SOPRALLUOGHI

Immobile 1 e 2

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi svolti in data 22 giugno 2021, 24 giugno 2021 e 30 settembre 2022, durante i quali si è potuto accedere agli stessi, di prendere visione e dello stato di utilizzo e di conservazione, di rilevarne le caratteristiche e di valutarne la conformità edilizia e catastale.

4.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1

Alla data dei sopralluoghi eseguiti l'immobile risultava libero. Dalle informazioni assunte e dall'assetto rilevabile, l'abitazione risulta inoccupata da anni.

Immobile 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Attualmente il terreno viene mantenuto sfalcato da un abitante dell'edificio adiacente,

4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Immobili 1 e 2



Servitù di Passaggio:

Rogito Notaio Gianfranco Spinelli di Treviso in data 22 maggio 1984, repertorio 30.505 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Registri imm.ri di Treviso in data 1° giugno 1984 al n. gen12798-part 10607 a favore di xxxxx xxxxxxxx – xxxxx xxxxxxxx, contro xxxxx xxxxxxxx – xxxxx xxxxxxxx (allegato A.1)

Con l'atto di divisione sopra indicato veniva definita anche la servitù di passaggio per l'accesso come di seguito riportato: " A cavaliere la dividente i mapp 777 e 776 è ricavata stradina larga m. 4 (quattro) che dà modo alle due proprietà di accedere attraverso strada promiscua alla pubblica Via"

Iscrizione ipotecaria giudiziale

attiva, a firma di Tribunale di Treviso in data 3 gennaio 2020, repertorio 23/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 16 gennaio 2020 al n. gen 1580 - part 162 a favore di R.B. Termoidraulica S.r.l., contro xxxxxxx xxxxxxxxxx Sas di xxxxx xxxxxxxx & C - xxxxx xxxxxxxx e derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo. Importo ipoteca: € 38 000,00. Importo capitale: € 30 699,84. (allegato A.2)

Sentenza di fallimento:

a firma di Tribunale di Treviso in data 3 settembre 2020, repertorio 55/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 11 settembre 2020 al n. gen28604 - part19519 a favore di Massa creditori fallimento xxxxxxx xxxxxxxxxx Sas di xxxxx xxxxxxxx & C. nonché di xxxxx xxxxxxxx, contro xxxxxxx xxxxxxxxxx Sas di xxxxx xxxxxxxx & C. - xxxxx xxxxxxxx, derivante da 617 Sentenza dichiarativa di fallimento. (allegato A.3)

4.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

4.6.1 SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile 1

Ispezione edilizia:

Conseguentemente all'istanza di accesso atti avanzata al Comune di Paese in data 12/03/2021 protocollo 7599 per la richiesta degli atti di legittimazione dell'edificio di cui trattasi, il Comune di Paese, stante le "disposizioni COVID", con comunicazione mail del 21/10/2021, inviava allo scrivente copia digitale delle seguenti pratiche reperite nei propri archivi:

- anno 1953 : Nulla osta 199/53 rilasciato a xxxxx xxxxxxx di xxxxx in data 23/07/1953 per la "costruzione di casa di abitazione in Via Cal Morganella nuova di Castagnole" con relativi elaborati grafici a firma del geom. Tesser di Montebelluna e successiva agibilità a lavori ultimati in data 24/03/1954

In allegato si riporta copia dell'atto di legittimazione edilizia e della documentazione (grafici ed agibilità) relativi alla pratica edilizia riguardante l'originaria costruzione del 1953 (allegato B.3)



- anno 1981 : Concessione gratuita per l'esecuzione di “costruzione di porticato” n. 5479 del 28/02/1981 rilasciata a xxxxx xxxxxxx, con relativi elaborati grafici a firma del geom. Ugo D'Alessi . In allegato si riporta copia dell'atto di legittimazione edilizia e dei relativi elaborati grafici reperiti nella pratica riguardante l'istanza di ampliamento per la costruzione del portico avanzata nell'anno 1981. (allegato B.4)

Nessun'altra documentazione è stata reperita dal competente ufficio comunale di Paese in merito all'edificio di cui trattasi.

4.6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Immobili 1 e 2

Ortofoto:

In allegato si riporta ortofoto dell'area costituente il lotto dell'edificio e dell'area agricola retrostante, oggetto della presente perizia di stima (allegato B.1)

Estratto dal PI vigente:

In allegato si riporta stralcio dello strumento urbanistico vigente; in particolare della cartografia, della legenda delle simbologie e dello stralcio delle NTO corrispondenti alla zonizzazione indicata in cartografia. (allegato B.2)

Classificazione e normativa urbanistica

Con Delibera di Consiglio comunale n. 15 del 9.4.2019 è stata approvata dal Comune di Paese la variante n. 9 del piano 2 degli interventi.

Secondo detto strumento urbanistico e con riferimento alla cartografia allegata, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima è come “TESSUTI EXTRAURBANI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA Ted1”.

L'art. 93 delle NTO vigenti prescrive che in dette zone - al di fuori delle aree indicate come “lotti liberi” – è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti fino ad un limite massimo di 800 mc.

Per le specifiche tecniche dell'ispezione urbanistica eseguita si rimanda alla cartografia allegata raffigurante la destinazione dell'area ed allo stralcio delle NTO vigenti relative a detta area.

Rimandando agli allegati per le specifiche delle norme riferite a tale zona, si richiamano le considerazioni effettuate nell'ambito della trattazione dei successivi punti relativi alla legittimità edilizia ed alla valutazione dei beni in cui si sono considerate le potenzialità e le opportunità derivanti dall'applicazione di dette norme.

4.6.3 SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

Estratti di mappa:



In allegato si riporta estratto catastale del foglio 43 del Comune di Paese con evidenziata in verde la particella 775 costituita dal terreno costituito ed in rosso la particella 766 su cui insiste il fabbricato oggetto di stima (allegato C.1)

Visure catastali:

In allegato si riportano le seguenti visure:

- Visura nominativa della ditta proprietaria con indicazione dei beni intestati alla stessa ed oggetto di stima (allegato C.3)
- Visura del mappale 776 censito al Catasto Urbano ai fini della determinazione della sua consistenza (allegato C.2)

Planimetrie:

Planimetria Catasto Urbano relativa all'unità costituita dal fabbricato residenziale censito alla sezione E foglio 6 (corrispondente al foglio 43 del catasto terreni) mappale 776 sub 1 (area scoperta) e sub 2 (abitazione). (allegato C.4)

Si precisa che dall'indagine catastale si è accertata l'assenza della planimetria dell'area scoperta (sub 1) in quanto con tutta probabilità l'unità è stata costituita d'ufficio dall'Agenzia del territorio.

Immobile 2

Estratti di mappa:

Estratti di mappa:

In allegato si riporta estratto catastale del foglio 43 del Comune di Paese con evidenziata in verde la particella 775 costituita dal terreno costituito ed in rosso la particella 766 su cui insiste il fabbricato oggetto di stima (allegato C.1)

Visure catastali:

In allegato si riportano le seguenti visure:

- Visura nominativa della ditta proprietaria con indicazione dei beni intestati alla stessa ed oggetto di stima (allegato C.3)

4.6.4 GIUDIZI DI CONFORMITA

4.6.4.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1

Conseguentemente all'istanza di accesso atti avanzata al Comune di Paese in data 12/03/2021 protocollo 7599 per la richiesta degli atti di legittimazione dell'edificio di cui trattasi, il Comune di Paese, stante le "disposizioni COVID", con comunicazione mail del 21/10/2021, inviava allo scrivente copia digitale delle seguenti pratiche reperite nei propri archivi:



- anno 1953: Nulla osta 199/53 rilasciato a xxxxx xxxxxxxx di xxxxxx in data 23/07/1953 per la “costruzione di casa di abitazione in Via Cal Morganella nuova di Castagnole” con relativi elaborati grafici a firma del geom. Tesser di Montebelluna e successiva agibilità a lavori ultimati in data 24/03/1954
- anno 1981: Concessione gratuita per l'esecuzione di “costruzione di porticato” n. 5479 del 28/02/1981 rilasciata a xxxxx xxxxxxxx, con relativi elaborati grafici a firma del geom. Ugo D'Alessi

Null'altro, stante alla ricerca effettuata dal personale dell'ufficio competente, risulta essere stato reperito dal Comune di Paese relativamente alla legittimità edilizia dell'immobile di cui all'oggetto.

Il progetto originario del 1953 prevedeva la realizzazione di un fabbricato su due piani, composto da 4 stanze (due al piano terra e due al piano primo) connesse mediante una scala centrale, con relativo wc al piano terra accessibile dal sottoscala; dalla sezione riportata agli atti il piano di calpestio risultava posizionato a circa + 50-60 cm dalla quota campagna, i piani avevano altezza pari a ml 3.00 e le dimensioni esterne in pianta, mancando gli spessori dei muri, possono essere stimate in circa 11.00 x 4.60 ml.

Nei grafici allegati al successivo progetto del 1981 riguardante la costruzione del porticato viene riportata una rappresentazione dell'edificio coerente con il progetto originario per quanto riguarda le dimensioni esterne (vengono riportate le medesime dimensioni esterne), mentre non vi è alcuna indicazione delle altezze (manca la sezione della porzione pre-esistente).

In tale rappresentazione, che però si ricorda riguarda esclusivamente la realizzazione del portico, vengono indicate alcune modifiche rispetto all'assetto originario relativamente alla quota del pavimento del portico, che risulta essere a pari quota del piano circostante, e l'assenza della rampa di scale che dall'ingresso avrebbe dovuto condurre al wc; vi è tuttavia ragione di ritenere che tali difformità possano derivare da una superficiale rappresentazione grafica in quanto alcune di queste risultano incompatibili con le reali condizioni, posto che la rampa delle scale non consente il transito nella parte sottostante in assenza di adeguato abbassamento.

In assenza di ulteriori pratiche edilizie, unica ulteriore successiva rappresentazione grafica è desumibile dalla planimetria catastale, attualmente depositata, che porta data del 07/04/1984; in detta planimetria l'edificio viene sostanzialmente rappresentato nell'assetto come da progetto del 1981, con però l'aggiunta di due superfetazioni: una ad est (lavanderia) una a sud (ripostiglio e wc). Oltre a ciò, la scala interna risulta invertita rispetto a quanto legittimato e come di fatto oggi si trova.

Posto che dalle risultanze comunicate dal Comune ad esito dell'istanza di ispezione edilizia non risulta essere stata presentata alcuna istanza di condono edilizio relativamente all'immobile in oggetto (la pratica reperita riguarda un edificio diverso su proprietà adiacente) e considerato che la data riportata sull'accatastamento è antecedente alla L 47/1985, si ritiene tuttavia che la presentazione dell'aggiornamento catastale non sia legato all'esecutività di una ulteriore pratica rispetto a quelle riportate e che quindi l'assetto riportato non abbia alcuna rilevanza ai fini della verifica della legittimità edilizia.



Si ritiene per altro che l'assetto riportato nella suddetta planimetria catastale difficilmente possa rappresentare quanto realmente corrispondente all'epoca della sua stesura in quanto, ad esempio, parte della superficie facente parte del vano indicato come lavanderia è di fatto costituita dalla sbratta che sia sul progetto originario che allo stato attuale è riportata a quota inferiore rispetto al rimanente pavimento.

L'esito del rilievo eseguito ai fini della verifica della legittimità edilizia ha tuttavia evidenziato l'esistenza di diverse difformità rispetto sia agli atti di legittimazione (progetti 1953 e 1981) sia rispetto anche alla planimetria catastale del 1984 che, seppur non cogente, riporta l'assetto della rappresentazione più recente agli atti.

Le difformità riscontrate riguardano sia variazioni prospettiche ed interne, sia ampliamenti di consistenza; in particolare:

- Prospetticamente risultano essere state tamponate le aperture sui lati corti dell'edificio, sia al piano terra che al piano primo e risulta essere stata eseguita una canna fumaria sul retro del fabbricato;
- Internamente, il verso della scala risulta invertito e pertanto essendo stata conseguentemente eliminata la rampa che conduceva al wc dall'ingresso, si accede a detto vano direttamente dalla cucina e dal sottoscala. Sono state inoltre rilevate ulteriori piccole modifiche a spallette e porte che con tutta probabilità risultano irrilevanti ai fini della conformità edilizia;
- Le difformità incidenti nella consistenza dell'immobile riguardano la realizzazione del garage sul retro dell'edificio in aderenza al volume del bagno, la realizzazione di varie superfetazioni a ridosso del lato corto sud/est per il ricavo di alcuni vani accessori (magazzini, legnaia centrale termina ecc.) ed infine l'ampliamento del porticato esteso per tutta la lunghezza del fronte, comprendendo anche le predette superfetazioni;

Facendo riferimento alle scarse indicazioni riportate nei grafici allegati ai progetti, si sono ricavate sommariamente le volumetrie autorizzate che risultano ammontare a circa 405 mc (edificio principale e portico come autorizzati).

Una valutazione sommaria della consistenza attuale rileva invece che la volumetria complessiva delle costruzioni esistenti allo stato attuale è di circa 565 mc così composta:

- Circa 387 mc relativamente alle porzioni di edificio esistenti autorizzate (edificio principale con relativo wc e portico) ancorché diversamente eseguite;
- Circa 179 mc relativamente alle superfetazioni che, con tutta probabilità, sono state eseguite contestualmente e/o successivamente, in assenza di autorizzazione edilizia

La riduzione della consistenza rilevata relativamente alle costruzioni autorizzate rispetto a quanto assentito sono principalmente dovute alla riduzione dell'altezza dei vani e delle diverse dimensioni in pianta dell'edificio, nonostante invece il volume accessorio della sbratta e del bagno siano stati realizzati in modo difforme e di entità maggiore rispetto a quanto legittimato.



In ogni caso, dalle verifiche eseguite emerge che le variazioni riscontrate nel corpo principale, nell'accessorio costituito dal wc e dal portico (per la parte autorizzata) sembrano essere contenute nel limite del 2% rispetto a quanto autorizzato e quindi possono essere configurabili nella fattispecie delle “tolleranze esecutive” in quanto eseguite in corso d'opera, antecedentemente al rilascio dell'agibilità ed antecedentemente al 01/09/1967.

Diversa valutazione deve essere fatta relativamente agli abusi riguardanti la costruzione delle superfetazioni esistenti, che dalle risultanze degli atti rilasciati dal Comune risulterebbero realizzate in assenza di autorizzazione e che ovviamente determinano aumento di volume e superficie rispetto a quanto assentito.

In merito all'epoca di esecuzione di detti abusi non vi è evidenza e lo scrivente non è in grado di definire se le suddette costruzioni siano state o meno eseguite antecedentemente al 01/09/1967; a tal proposito si evidenzia che nella planimetria catastale del 1984 risulta rappresentato il garage e null'altro, anche se come si già detto precedentemente, lo scrivente nutre dubbi in merito alla rispondenza delle planimetrie rispetto alla situazione realmente esistente all'epoca.

In assenza di certezze al riguardo, lo scrivente ritiene di non poter considerare legittime dette costruzioni e per tale motivo di dover valutare gli oneri necessari ai fini della loro legittimazione.

Va innanzitutto rilevato che l'edificio ricade in area classificata come “TESSUTI EXTRAURBANI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA TEd1” e che l'art. 93 delle NTO vigenti prescrive che in dette zone - al di fuori delle aree indicate come “lotti liberi” – è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti fino ad un limite massimo di 800 mc.

Facendo riferimento alle volumetrie precedentemente indicate, si rileva che il volume del fabbricato nell'assetto attuale, come rilevato, è certamente inferiore al suddetto limite consentito.

Malgrado non sia stato possibile eseguire una verifica delle distanze dai confini (in quanto non materializzati da elementi certi ed inequivocabili) le valutazioni cartografiche effettuate a tal fine fanno tuttavia ritenere che con ogni probabilità le costruzioni eseguite in assenza del provvedimento edilizio contrastino i limiti consentiti per le distanze da confini e da fabbricati di altra proprietà.

Sentito al riguardo il tecnico competente dell'ufficio Comunale, egli ritiene che nel caso gli edifici siano stati realizzati in contrasto con i limiti di distanza vigenti al tempo senza esplicito consenso dei confinanti (deroga sottoscritta al tempo), mancando il requisito della “doppia conformità” non sarebbero mai sanabili.

Pur concordando con tale posizione relativamente al mancato rispetto della distanza dai fabbricati (in quanto non derogabile), si nutre qualche perplessità relativamente al mancato rispetto della distanza dai confini, che ad avviso dello scrivente dovrebbe essere superata dalla palese deroga concessa con la mancata contestazione dei confinanti all'atto dell'originaria edificazione e poi conclamata con la mancata rivendicazione della lesione del diritto per oltre il ventennio successivo.

Pertanto, prendendo atto della posizione dell'ufficio comunale e considerato che le costruzioni illecitamente abusive, ancorché rientranti negli 800 mc max consentiti, sono state eseguite con tutta probabilità senza il



rispetto della distanza dal confine, si ritiene prudentemente di considerare la non sanabilità di detti volumi di cui pertanto si dovrà considerare la demolizione per ricondurre l'immobile nella legittimità edilizia.

Per quanto sopra esposto, la determinazione del valore del bene in oggetto dovrà considerare i costi e gli oneri necessari per la demolizione delle porzioni abusive, tenendo in debita considerazione i seguenti elementi:

- Le varie porzioni da demolire hanno un volume complessivo di circa 179 mc.
- Su parte del volume da demolire sono collocati caldaia e servizi dell'abitazione e pertanto la rimozione di dette porzioni comporta inevitabilmente delle manomissioni che incideranno nella funzionalità di impianti ed elementi facenti parte della porzione di fabbricato da preservare;
- Su parte dei volumi da demolire vi è copertura in eternit;

Ai fini della determinazione del valore del fabbricato eseguita nel successivo specifico paragrafo, sulla base delle considerazioni sopra esposte, si dovranno pertanto considerare gli oneri necessari per la legittimazione e derivanti dai costi di demolizione e per le spese per la sanatoria catastale dell'immobile.

Ciò stante, la consistenza da considerare ai fini della determinazione del valore dell'immobile sarà rappresentata dalla sola parte legittima (al netto delle demolizioni delle porzioni illecitamente eseguite), della quale si è già indicata la volumetria di circa 387 mc. e di cui si è determinata la Superficie Lorda Pavimentata ragguagliata nel punto dedicato a tal fine nella presente perizia

Alla luce di quanto sopra esposto, l'immobile risulta pertanto non conforme e la sua regolarizzazione potrà essere posta in atto mediante parziale sanatoria e parziale demolizione delle costruzioni esistenti con i costi di regolarizzazione stimati come di seguito riportati:

- Spese tecniche ed oneri presunti per la legittimazione edilizia/catastale: € 3 000,00
- Onere per la demolizione delle superfetazioni illegittime in deroga alle distanze dai confini: € 6 500,00
- Onere per la rimozione della copertura in eternit: € 2 000,00
- Sanzione amministrativa per sanatoria abusi non influenti su aumento di volume e superficie: € 516,00

Immobile 2

Nell'area di cui trattasi non si è riscontrata la presenza di costruzioni.

4.6.4.2 CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

La rappresentazione catastale risultante dalle planimetrie depositate presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio non è conforme rispetto a quanto realmente esistente e pertanto la conformazione determina la necessità di considerare l'esecuzione di una pratica di aggiornamento catastale sia per quanto riguarda il sedime e la sua introduzione in mappa (pregeo), sia la variazione dello stato urbano (Docfa); di tale incombenza si è tenuto conto nella stima dei beni in esame.



Richiamando quanto esposto nel precedente punto riguardante la descrizione dei confini, si evidenzia che non risultando materializzati in modo certo ed univoco i limiti di proprietà e non disponendo di documentazione specifica a tale riguardo, non è possibile effettuare specifiche valutazioni in merito alla rispondenza dello stato dei luoghi rispetto ai limiti di proprietà. Tuttavia, da una sovrapposizione cartografica con l'ortofoto e la mappa catastale, visionabile tra la documentazione allegata, è stato confermato che sia la laterale di via S. Pio x° che l'accesso all'area costituito dalla servitù di cui si è già fatto cenno ricadono in parte sull'area in proprietà del mappale 776.

Per quanto rilevato ed esposto, l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile mediante l'aggiornamento degli atti catastali al Catasto Terreni ed Urbano ed i costi stimati per detta regolarizzazione sono stimabili in € 3 000,00

Per ulteriori considerazioni al riguardo si rimanda alla consultazione dell'elaborato allegato.

Immobile 2

Tranne che lungo il lato nord ovest, nella quale la proprietà è delimitata da recinzione esistente, i confini a nord e sud est non sono materializzati da elementi certi; si ritiene che il limite di proprietà in questi lati possa essere rappresentato dall'asse del fosso esistente che tuttavia non indica una posizione certa ed univoca di tale confine.

I dati a disposizione e lo stato dei luoghi non consentono quindi verifiche sulla reale rispondenza dei confini esistenti, che pertanto - nel caso - dovranno essere specificatamente determinati mediante rilievi celerimetrici e successiva riconfinazione cartografica che non rientrano nell'incarico ricevuto.

Nella planimetria riportata (allegato D2) si è eseguita una sovrapposizione cartografica mediante georeferenziazione dell'estratto mappa con l'ortofoto dalla quale è possibile verificare la sostanziale rispondenza dello stato dei luoghi all'assetto catastale ed accertare l'insistenza di parte della stradina di accesso e della servitù di passaggio sull'area di proprietà

4.6.4.3 CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Immobile 1

Gli impianti esistenti, per caratteristiche tipologia e dotazione, non dispongono dei requisiti richiesti dalla vigente normativa. relativamente all'impianto termo-idraulico e specificatamente alla centrale termina, posto che la stessa è collocata sulla parte illegittima dell'edificio, si rende necessario il rifacimento di tale impianto.

Non si dispone di certificazione di prestazione energetica dell'edificio e pertanto tale aspetto, al di là del giudizio sommario sopra riportato, non è ulteriormente accertabile.

Immobile 2

Trattandosi di terreno, tale aspetto non è pertinente per l'immobile in oggetto

4.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Immobili 1 e 2

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di divisione a rogito Notaio Gianfranco Spinelli di Treviso in data 22 maggio 1984, repertorio 30.505, registrato a Treviso in data 1° giugno 1984 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 1° giugno 1984 al n. gen12798 - spec10607.

Atto di divisione con cui i Fratelli xxxxxxx e xxxxxxx suddivisero la comunione ereditaria si assegnarono vicendevolmente parte dei beni in proprietà comune ed a seguito della quale fu assegnato a xxxxx xxxxxxx l'intera proprietà del mappale 776 con relativo fabbricato sovrastante e del mappale 775. (allegato E.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione registrata a Treviso in data 28 aprile 2008 al n. 540/2008/8, vol. e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data al n. gen16460-part10493.

Successione in morte di xxxxx xxxxxxx con cui xxxxx xxxxxxx divenne proprietaria di 1/1 degli immobili ricadenti sui mappali 775 e 776 del foglio 43 (E/6) di Paese (abitazione, scoperto pertinenziale e area retrostante) (allegato E.2)

4.8 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Comune: PAESE (TV)
Frazione: Castagnole
Dati catastali: Fig. 6, num. 776, sub. 1, num. 776, sub. 2

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale PT porzione legittima	52,81	100%	52,81
Unità principale P1 porzione legittima	51,06	100%	51,06
Portico porzione legittima	24,92	35%	8,72
Portico porzione illegittima	7,81	0%	0,00
Superfetazioni illegittime	34,93	0%	0,00
Superficie commerciale totale, m²			112,59

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
---	---------------



TIPOLOGIA EDILIZIA - Abitazione unifamiliare	1,05
TIPOLOGIA - Piano terreno con giardino privato	1,05
VETUSTÁ - Età oltre i 55 anni	0,75
ESPOSIZIONE - Veduta campagna	1,15
FINITURA - Scadente	0,90
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto di riscaldamento inefficace	0,90
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni scadenti	0,96
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	0,72

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Atto Notaio Innocenti Daria rep. del 21/04/2021	€ 785,92
Atto Notaio Jacopo Brunello rep.... del ...	€ 748,42
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 767,17

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 765,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 35 790,30
Valore OMI:	€ 114 785,51
Valore medio di mercato:	€ 62 190,21 = € 767,17 x 0,72 x m ² 112,59
Valore stimato:	€ 62 014,57 = € 765,00 x 0,72 x m ² 112,59
Valore stimato arrotondato:	€ 62 000,00

VALORE STIMATO € 62 000,00
(euro sessantaduemila/00)

4.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «2»

Comune:	PAESE (TV)
Frazione:	Castagnole
Dati catastali:	Fg. 43, num. 775

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale
Foglio 43, num. 775 (Seminativo arborato)	1 933,00
Superficie totale, m²	1 933,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Atto Notaio Favalaro rep del 14/09/2022 (area di circa 5000 mq)	€ 5,96
Atto Notaio Giopato rep del 15/07/2021 (area di circa 16.000 mq)	€ 6,50
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 6,23

IMPORTI INCREMENTATIVI	Importo unitario	Quantità	Importo totale
Condizione di adiacenza al fabbricato residenziale con relativa opportunità di trasferimento del volume e destinazione a superficie pertinenziale all'unità abitativa	€ 1,57	1 933,00	€ 3 034,81
Totale			€ 3 034,81

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 6,23
---------------------------------------	---------------

Valore catastale:	€ 1 852,88
Valore medio di mercato:	€ 15 077,40 = (€ 6,23 x m ² 1 933,00 + € 3 034,81)
Valore stimato:	€ 15 077,40 = (€ 6,23 x m ² 1 933,00 + € 3 034,81)
Valore stimato arrotondato:	€ 15 000,00

VALORE STIMATO € 15 000,00
(euro quindicimila/00)




Geom. Luciano Berton

4.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO

L'indagine peritale è supportata dalle ricerche documentali e dalle ispezioni necessarie per individuare correttamente il bene nella specificità della sua consistenza e delle caratteristiche. La valutazione è stata quindi effettuata con il metodo comparativo, confrontando il bene in oggetto con altri beni aventi le analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella zona di interesse ed oggetto di recenti compravendite.

In merito a tale stima si richiamano le motivazioni per le quali lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare in un unico lotto i due distinti beni costituiti dal fabbricato residenziale e dal terreno agricolo retrostante che, per loro natura, potrebbero essere stati oggetto di alternative e distinte vendite.

Un primo aspetto riguarda l'accessibilità del terreno agricolo, che essendo possibile mediante la servitù transitante in adiacenza all'abitazione, se esercitata da diversa proprietà contribuirebbe ad accrescere il peso che la sola esistenza della servitù già presuppone.

Un ulteriore aspetto si riferisce alla scarsa appetibilità che il terreno può suscitare per scopi agricoli, data la sua esigua consistenza, la limitata accessibilità e la vicinanza ad insediamenti edilizi.



Ma soprattutto in relazione all'accrescimento delle opportunità edilizie che l'unione dei due beni determina; si tenga in considerazione, infatti, che l'ampliamento del fabbricato esistente, ancorché ammesso, è attualmente limitato dalla presenza limitata distanza da confini e fabbricati di altra proprietà, mentre potrebbe essere eseguito perseguendo la demolizione dell'esistente e la successiva ricostruzione sul terreno retrostante.

A riprova della coerenza di tali valutazioni ed in particolare della validità di considerazione di questo ulteriore indirizzo di stima si è stimato di massima il valore con il metodo di "trasformazione del bene", considerando quindi il valore dell'area complessiva (area lotto e terreno agricolo retrostante) e della sola potenzialità edilizia data dall'esistenza dell'edificio (800 mc) al netto degli oneri di demolizione del fabbricato esistente, accertando che il valore in siffatta ipotesi è pressoché congruente con quello determinato per i beni nella consistenza e nello stato in cui attualmente si trovano.

Nello schema riassuntivo che segue si riportano i dati e gli elementi utilizzati ai fini della presente valutazione.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota:	L'immobile viene venduto per l'intero.	
Valore Fabbricato		€ 62 000,00
Valore Terreno		€ 15 000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità:		<u>€-15 016,00</u>
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:		€ 61 984,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 61 984,00
Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria:	<u>€-12 396,80</u>
Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 49 587,20



Geometra Luciano Berton

5 ALLEGATI

- A.1** - Servitù di Passaggio
- A.2** - Iscrizione ipotecaria
- A.3** - Sentenza di fallimento
- B.1** - Ortofoto dell'area
- B.2** - ETRATTO DAL PI VIGENTE
- B.3** - 1953 - Titoli edilizi originaria costruzione
- B.4** - 1981 - Titoli edilizia realizzazione portico
- C.1** - Estratto catastale
- C.2** - Visura Catasto terreni del mappale 776 del foglio 43 del Comune di Paese
- C.3** - Visura catastale per Nominativo
- C.4** - Planimetria Catasto Urbano del fabbricato
- D.1** - Conformità edilizia
- D.2** - Conformità catastale
- D.3** - Conformità catastale
- E.1** - Atto di divisione a rogito Notaio Gianfranco Spinelli di Treviso in data 22 maggio 1984, repertorio 30.505, registrato a Treviso in data 1° giugno 1984 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 1° giugno 1984 al n. gen12798 - spec10607
- E.2** - Dichiarazione di successione registrata a Treviso in data 28 aprile 2008 al n. 540/2008/8, vol. e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data al n. gen16460-part10493
- F.1** - FABBRICATO - Rappresentazione dei coni visuali
- F.2** - FABBRICATO-documentazione fotografica 1
- F.3** - FABBRICATO-documentazione fotografica 1
- F.4** - TERRENO - Rappresentazione dei coni visuali
- F.5** - TERRENO - Documentazione fotografica



GEOMETRA BERTON LUCIANO
via Veneto, 11/3 - 31048 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)
Partita IVA: 04539860264 - Codice fiscale: BRTL64B22L407T
e-mail: info@lbg-openstudio.eu - PEC: luciano.berton@geopec.it

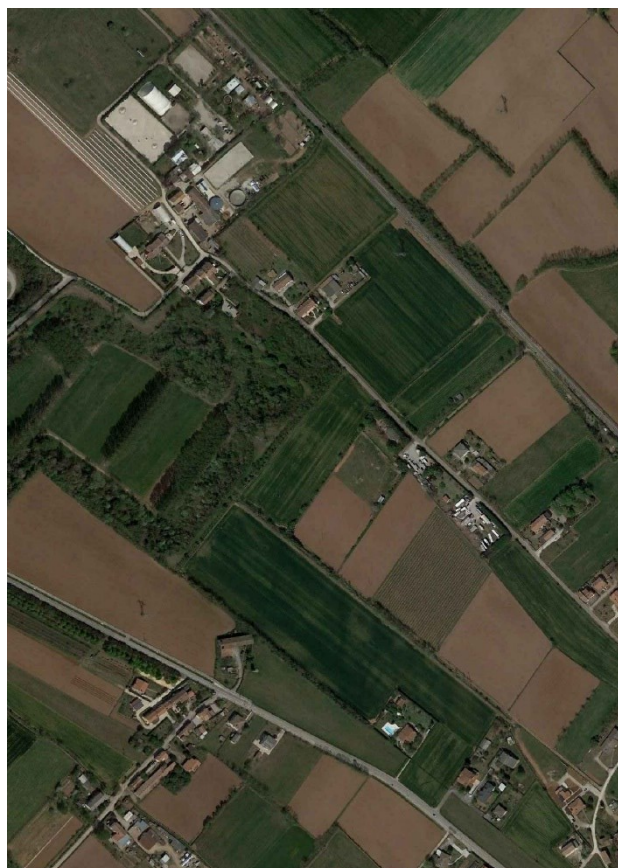


CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Treviso
procedura n. 51/2020

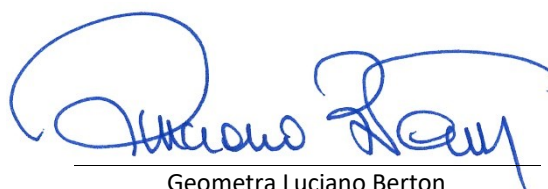
Debitore: XXXXX XXXXXXXX

TERRENI AGRICOLI A PAESE (TV) - VIA ONGARINE



San Biagio Di Callalta, 8 ottobre 2022




Geometa Luciano Berton



Sommario

1	PREMESSE	3
1.1	Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2	QUESITO PER IL CTU	3
3	3. DESCRIZIONE DEI BENI E DEL CONTESTO	4
3.1	Immobili oggetto di stima.....	4
3.2	Zona di ubicazione e contesto	4
3.3	Parti comuni	4
4	4. VALUTAZIONE LOTTI	5
4.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	5
4.2	DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	6
4.3	SOPRALLUOGHI	6
4.4	STATO DI POSSESSO DEL BENE	6
4.5	FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	6
4.6	REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	7
4.6.1	SITUAZIONE EDILIZIA	7
4.6.2	SITUAZIONE URBANISTICA.....	7
4.6.3	SITUAZIONE CATASTALE	8
4.6.4	GIUDIZI DI CONFORMITA'.....	8
4.6.4.1	CONFORMITA' EDILIZIA	8
4.6.4.2	CONFORMITA' CATASTALE	8
4.6.4.3	CONFORMITA' URBANISTICA.....	9
4.6.4.4	CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA	9
4.7	ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	9
4.8	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE --- «1»	10
4.9	VALUTAZIONE DEL LOTTO	11
5	ALLEGATI.....	12

1 PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 21 settembre 2020, il sottoscritto Geometra Luciano Berton, con studio in San Biagio Di Callalta (TV), via Veneto n. 11/3, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 2453, assicurato con la compagnia ARCH INSURANCE EUROPA - DUAL ITALIA SPA, polizza n. PI-06521122NA, con scadenza in data 30/07/2023, a seguito di nomina accettata in data 18 settembre 2020 attraverso il deposito (con modalità telematica) del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato per la redazione della presente perizia di stima, relativa ad immobili siti in Comune di Paese (TV).

Ciò premesso, esperiti gli opportuni accertamenti, si relaziona quanto segue:

2 QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la



normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.

3 3. DESCRIZIONE DEI BENI E DEL CONTESTO

3.1 Immobili oggetto di stima

Il bene oggetto della presente stima è rappresentato da un appezzamento di terreno di 13 563 mq sito a Castagnole in Via Ongarine e costituito dai mappali 11, 28 e 29 del foglio 40 del Comune di Paese (TV).

3.2 Zona di ubicazione e contesto

L'immobile in oggetto è ubicato in aperta campagna, a circa 2 km dal centro della frazione di Castagnole in contesto in cui è prevalente l'impiego del territorio per attività agricole ed in cui l'edificato non connesso a detta attività è quasi assente.

All'area si arriva, dal centro di Castagnole, tramite Via S. Pio X° e successivamente proseguendo da Via Ongarine, strada che lambendo l'area nel lato nord, consente l'accesso diretto dalla pubblica Via.

3.3 Parti comuni

Trattandosi di appezzamento di terreno privo di parti comuni, tale aspetto non risulta attinente.



Oltre alla condizione che vede la vendita di una quota in comproprietà dell'intero, non sono emersi altri elementi riguardanti tale aspetto.

4 4. VALUTAZIONE LOTTI

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, Via Ongarine, per una superficie complessiva di mq 13 563.

La vendita riguarda la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà che attualmente risulta intestata a xxxxx xxxxxxxx.

Descrizione dell'immobile e confini:

Il terreno in stima è rappresentato da un appezzamento di terreno costituito dai seguenti mappali: foglio 40 del Comune di Paese, particella 11, rendita € 70,99, particella 28, rendita € 2,66, particella 29, rendita € 9,45; Esso è situato in aperta campagna nella frazione di Castagnole ed è ubicato lungo la strada denominata Via Ongarine.

L'area, di forma rettangolare, è accessibile dalla pubblica Via mediante un ponticello (fosso tombato) posizionato nel vertice Nord/est della proprietà; partendo da tale accesso l'appezzamento si espande verso la campagna circostante.

Lungo i confini, con esclusione del lato lambente la strada, l'area è delimitata da scoline e siepi naturali; a tal riguardo si precisa che non risulta evidente la materializzazione dei confini con elementi fissi (cippi, recinzioni o altro) che possano identificare l'esatta posizione dei termini di proprietà.

Per tale motivo, non essendo la riconfinazione dell'area tra gli incarichi ricevuti, lo scrivente non è nelle condizioni di poter effettuare specifiche valutazioni in merito alla coerenza dello stato dei luoghi rispetto ai confini catastali.

Attualmente l'area è coltivata a seminativo, nello specifico grano-frumento.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie hanno evidenziato la presenza di una servitù di acquedotto a carico dell'area in oggetto e costituita con l'atto allegato (al quale si rimanda per le specifiche).

Sentito in merito l'ufficio della società beneficiante della servitù (ATS) si sono reperiti gli schemi tecnici ed il tracciato, che hanno confermato la presenza nell'area di una condotta interrata costituita da tubo DN 300 in ghisa sferoidale, la quale penetra il lotto in prossimità dell'accesso carraio su Via Ongarine e successivamente attraversa l'intera proprietà, con direzione nord/sud, transitando lungo il confine ovest.

Oltre alla suddetta servitù di acquedotto, di cui si indicheranno le specifiche nel punto riguardante le formalità, vincoli ed oneri presenti, non sono emerse ulteriori situazioni o elementi che possano indicare o far presupporre l'esistenza di ulteriori gravami o servitù.



L'appezzamento di cui trattasi confina:

- A nord/est con Via Ongarine;
- A sud/est con mappale 234 di altra proprietà destinato ad attività agricole;
- A sud/ovest con scolo consortile e successivamente con mappale 21 destinato ad attività agricole;
- A Nord/ovest con mappali 336 ed altri destinati a parco pertinenziale a proprietà privata e con terreno agricolo ricadente su altro foglio catastale;

4.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Rimandando ai successivi punti per le specifiche secondo le quali si sono determinati i seguenti valori, in questo contesto si richiama sommariamente la consistenza complessiva pari a 13 563 mq e che il Valore di Mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stato individuato in € 35 500,00.

4.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi svolti in data 22 giugno 2021, 24 giugno 2021 e 30 settembre 2022, durante i quali si è potuto accedere agli stessi, di prendere visione e dello stato di utilizzo e di conservazione e di rilevarne caratteristiche e conformità.

4.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava coltivato a frumento-grano.

Da verifiche eseguite in merito si è accertato che l'area in questione non risulta essere concessa in affitto, posto che l'ultimo contratto valevole agli atti risulta essere scaduto nel 2013.

Lo scrivente non dispone quindi di elementi che possano indicare l'entità dell'utilizzatore dell'area, che con tutta probabilità si ritiene debba coincidere con qualcuno dei comproprietari.

4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Servitù di acquedotto:

- Costituzione di servitù a favore di "Schievenin Alto Trevigiano S.r.l." ed a carico di xxxxx xxxxxxxx ed altri e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 21 luglio 2008 al n. gen28836-part18158 a favore di Schievenin Alto Trevigiano S.r.l, contro xxxxx xxxxxxxx ed altri e derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica.

Con tale atto si definisce quanto segue: "... costituiscono a carico dei terreni di loro proprietà così catastalmente individuati: Comune di Paese (TV) CT foglio 40 mapp n. 29 mapp 11 a favore della società "Schievenin Alto Trevigiano S.r.l." che come sopra rappresentata accetta la servitù perpetua



di acquedotto per installarvi una tubazione sotterranea che lo attraversi con diritto di accesso ai fini della conservazione, manutenzione e vigilanza, ed eventuale ricostruzione delle opere stesse. Alla servitù è assoggettata la superficie occupata dalla condotta sotterranea della lunghezza di metri lineari 203, larghezza metri lineari 3 lungo l'asse della tubazione. Le signore xxxxx xxxxxxxx, xxxx, xxxx e xxxxxxxx, per se e successori ed aventi causa anche a titolo particolare si impegnano a garantire l'inamovibilità della tubazione come sopra installata ed a non fare ne' permettere alcuna opera che possa comunque impedire od ostacolare l'esercizio ed il buon funzionamento della condotta ed in particolare a non effettuare, entro la superficie asservita, piantagione arboree che con il loro apparato radicale possano danneggiare il manufatto, a non erigere, entro la superficie asservita, alcuna costruzione stabile o provvisoria senza il preventivo consenso della società ...

Per ulteriori particolari al riguardo si rimanda alla consultazione della nota di trascrizione allegata (allegato A.1)

- Sentenza di fallimento a firma di Tribunale di Treviso in data 3 settembre 2020, repertorio 55/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 10 settembre 2020 al n. gen28604 - part19519 a favore di Massa creditori fallimento xxxxxxx xxxxxxxxxxxx Sas di xxxxx xxxxxxxx & C. nonché di xxxxx xxxxxxxx, contro xxxxxxx xxxxxxxxxxxx Sas di xxxxx xxxxxxxx & C. - xxxxx xxxxxxxx, derivante da 617 Sentenza dichiarativa di fallimento.

4.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

4.6.1 SITUAZIONE EDILIZIA

ISPEZIONE EDILIZIA:

Trattandosi di terreno privo di costruzioni sovrastanti, tale verifica, seppur rientrante tra le istanze rivolte al comune nell'ambito della richiesta di accesso atti edilizie rivolta al Comune, non ha sortito alcun risultato.

4.6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Ortofoto:

In allegato si riporta ortofoto dell'area costituente il lotto dell'edificio e dell'area agricola retrostante, oggetto della presente perizia di stima (allegato B.1)

Estratto dal PI vigente:

In allegato si riporta stralcio dello strumento urbanistico vigente; in particolare della cartografia, della legenda delle simbologie e dello stralcio delle NTO corrispondenti alla zonizzazione indicata in cartografia:

- Cartografia zonizzazione (allegato B.2)
- Legenda zonizzazione PI vigente (allegato B.3)



- Stralcio NTO PI vigente (allegato B.4)

Classificazione e normativa urbanistica

Con Delibera di Consiglio comunale n. 15 del 9.4.2019 è stata approvata dal Comune di Paese la variante n. 9 del piano 2 degli interventi.

Secondo detto strumento urbanistico e con riferimento alla cartografia allegata, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima è Z.T.O. agricola "TEa Terreni agricoli di interesse paesaggistico".

Su parte dell'area è indicata la previsione di "viabilità di progetto" e di "piste ciclabili di progetto" con indicazione della relativa fascia di rispetto stradale.

In ragione di tale esistenza parte dell'area è pertanto assoggettabile ad esproprio per la realizzazione delle previsioni di piano, ovvero per la realizzazione da parte dell'Amministrazione interessata della viabilità di progetto.

A tal proposito si evidenzia che la suddetta ipotesi di viabilità - ancorché prevista - non sembra essere in questo momento tra le priorità dell'Amministrazione, in quanto detta bretella era stata ipotizzata come possibile ulteriore collegamento del comparto produttivo avviato lungo la Feltrina, il quale però da anni risulta incompiuto ed inattivo.

Ai fini della valutazione del bene si evidenzia in ogni caso che l'eventuale acquisizione dell'area eventualmente necessaria per la realizzazione della suddetta viabilità sarebbe comunque condizionata alla corresponsione di indennizzo definito per l'esproprio e corrispondente al valore di mercato del bene stesso.

4.6.3 SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

In allegato si riporta estratto catastale dell'area considerata e costituita dai mappali 11, 28 e 29 dal foglio 40 del Comune di Paese (TV) con rappresentazione dei mappali oggetto di stima (allegato C.1)

Visure catastali:

In allegato si riportano le seguenti visure:

- Visura catastale per nominativo riportante i beni oggetto di stima e relativi intestatari (allegato C.2)

4.6.4 GIUDIZI DI CONFORMITA

4.6.4.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Trattandosi di area agricola, ed accertato che nella stessa non ricadono fabbricati o costruzioni per la cui costruzione si rendesse necessario il rilascio di provvedimenti edilizi o titoli autorizzativi, tale aspetto non è attinente.

4.6.4.2 CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

Nell'area non si sono individuati elementi certi e fissi indicanti la materializzazione dei termini di confine (cippi, recinzioni o altro) che potessero individuare l'esatta posizione dei limiti di proprietà e l'incarico ricevuto non comprende la riconfinazione dell'area.

Per tale motivo lo scrivente non è nelle condizioni di poter effettuare specifiche valutazioni in merito alla coerenza dello stato dei luoghi rispetto ai confini catastali.

Tuttavia, al solo scopo di accertare sommariamente l'eventuale presenza di evidenti incongruenze tra stato dei luoghi e mappa catastale si è provveduto ad eseguire una sovrapposizione cartografica tra ortofoto e mappa, il cui esito, visibile nel documento allegato (allegato D1) non ha evidenziato particolari situazioni di evidente incongruenza.

4.6.4.3 CONFORMITA' URBANISTICA

Stante la destinazione e la specificità del bene, tale aspetto non è pertinente.

4.6.4.4 CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Stante la destinazione e la specificità del bene, tale aspetto non è pertinente.

4.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- dichiarazione di successione in morte di De Lazzeri Antonia, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso al n. part 5960, con al quale gli eredi, tra cui xxxxx xxxxxxxx, divennero comproprietari in quota dei mappali 28, 135, 143, 11 del foglio 40 del Comune di Paese (allegato D.1)
- atto di compravendita a rogito Notaio Spinelli Gianfranco di Treviso in data 3 luglio 1974, repertorio 23762, registrato a Treviso in data 15 luglio 1974 al n. 3323, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data al n. part 11566, con il quale xxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx, per la quota di 1/2 ciascuno acquistarono il terreno sito a Paese Foglio 40 mapp. 29 (allegato D.2)
- atto di divisione a rogito Notaio Gianfranco Spinelli di Treviso in data 14 gennaio 1974, repertorio 23454, registrato a Treviso in data 21 gennaio 1974 al n. 406, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso al n. part 2261, con cui xxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx divennero comproprietari per l'intero i mappali 11 e 28 del foglio 40 di Paese (allegato D.3)
- dichiarazione di successione in morte di xxxxx xxxxxxxx, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 28 aprile 2008 al n. gen16460-part10493, con cui xxxxx xxxxxxxx divenne proprietaria di 1/2 dei mappali 11, 28 e 29 del foglio 40 di Paese (allegato D.4)
-



4.8 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Comune: PAESE (TV)
Frazione: Castagnole
Dati catastali: Fg. 40, num. 11, num. 28, num. 29

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale
Foglio 40, num. 11 (Seminativo)	11 953,00
Foglio 40, num. 28 (Seminativo irriguo (o seminativo irrigato) arborato)	430,00
Foglio 40, num. 29 (Seminativo irriguo)	1 180,00
Superficie totale, m²	13 563,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. catastale m²	Valore €/Ha per 1/2	Valore totale
Seminativo	11 953,00	40 000,00	47 812,00
Seminativo irriguo (o seminativo irrigato) arborato	430,00	42 500,00	1 827,50
Seminativo irriguo	1 180,00	42 500,00	5 015,00
Valore totale, €			54 654,50

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
INDISPONIBILITA' DEL BENE - Acquisto di quota indivisa del bene	0,85
Coefficiente globale	0,85

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Compravendita atto Notaio Favalaro del 15/07/2021 (mq 16.497)	€ 6,50
Compravendita atto Notaio Giopato del 14/09/2022 (mq 4.194)	€ 5,96
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 6,23

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 6,23
---------------------------------------	---------------

Valore catastale: € 4 674,39
Valore VAM: € 54 654,50
Valore medio di mercato: € 35 332,95 = € 6,23 x 0,85 x m² 13 563,00 x 1 / 2
Valore stimato: € 35 332,95 = € 6,23 x 0,85 x m² 13 563,00 x 1 / 2
Valore stimato arrotondato: € 35 500,00

VALORE STIMATO € 35 500,00
(euro trentacinquemilacinquecento/00)



Geometra Luciano Berton

4.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

L'indagine peritale è supportata dalle ricerche documentali e dalle ispezioni necessarie per individuare correttamente il bene nella specificità della sua consistenza e delle caratteristiche. La valutazione è stata quindi effettuata con il metodo comparativo, confrontando il bene in oggetto con altri beni aventi le analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella zona di interesse ed oggetto di recenti compravendite. Nel documento che segue si riportano i dati e gli elementi utilizzati ai fini della presente valutazione.

In merito alla valutazione schematicamente riportata nell'abaco precedente si evidenzia che ai fini della determinazione del bene, al valore determinato moltiplicando il valore unitario assunto come prezzo medio di beni di analoga tipologia dal mercato corrente (€/mq) per la specifica consistenza (mq), si sono sottratti:

- La decurtazione dovuta alla vendita della quota parziale del bene;
- La decurtazione dovuta dal gravame della servitù esistente;

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Oggetto della vendita è la quota di 1/2 dell'intera proprietà e di tale condizione si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 35 500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 35 500,00

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € -7 100,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 28 400,00



Geom. Luciano Berton

5 ALLEGATI

- A.1 - Servitù di acquedotto
- B.1 - Ortofoto dell'area in oggetto
- B.2 - Cartografia zonizzazione PI vigente
- B.3 - Legenda zonizzazione PI vigente
- B.4 - Stralcio NTO PI vigente
- C.1 - Estratto catastale
- C.2 - Visura catastale per nominativo
- D.1 - Conformità catastale – sovrapposizione cartografica ortofoto/mappa
- E.1 - Dichiarazione di successione in morte di de Lazzeri Antonia
- E.2 - Atto di compravendita Notaio Spinelli repertorio 23762 del 3 luglio 1974
- E.3 - Atto di divisione Notaio Gianfranco Spinelli repertorio 23454 in data 14 gennaio 1974
- E.4 - Dichiarazione di successione in morte di xxxxx xxxxxxx
- F.1 - Planimetria con rappresentazione dei coni visuali
- F.2 - Documentazione fotografica

