

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 166/2023

udienza 30/10/2024

G.E. Dott. Leonardo Bianco
C.T.U. Geom. Rafaele Gazzola

promossa da : [REDACTED] p.i. [REDACTED]

con sede a Napoli (NA) Via Santa Brigida n.39

Contro: **ESECUTATO**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fonte, il 12/09/2024

L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola



RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso in data 20/02/2024 per la stima di beni immobili di proprietà degli **ESECUTATO**, il sottoscritto Geom. Rafaele Gazzola con studio a Fonte in Via Belli n.33, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- immobili esclusi dalla perizia;
- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Il giorno 21/02/2024, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato in cancelleria la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 19/04/2024, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonte (Tv), ricevo copia dei documenti per accertare la regolarità urbanistica edilizia e della dichiarazione di abitabilità.

In data 11/07/2024 viene effettuato il sopralluogo con custode giudiziario dell'immobile.

Il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la perizia di stima dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione, il sottoscritto ritiene che l'immobile sia indivisibile, anche tenuto conto dell'eventuale possibilità di variazione della destinazione d'uso.

Lo scrivente relaziona sui beni che formano un' **unico lotto**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per la quota di 1/3 diritto di proprietà

Comune di Fonte (Tv) Via Tattara n.6 e 8

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 190 sub.1 cat. C/3, cl. 3, sup.70mq R.C. € 195,22

Mn. 190 sub.2 cat. A/3, 5 vani, R.C. € 322,79

Catasto Terreni – Foglio 7

Mn. 189 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.02.60 – RD € 0,34 - RA € 0,20

Mn. 760 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.02.04 – RD € 0,26 - RA € 0,16

Mn. 761 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.01.60 – RD € 0,21 - RA € 0,12

Si allega alla presente relazione le visure catastali, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa (**allegato 1** alla presente relazione).

CONFINI DEI BENI

L'area sulla quale insiste il fabbricato identificato al catasto terreni al Foglio n.7 Mn. 190-189-760-761 di cui fanno parte le porzioni in oggetto confina :

A Nord con mn.410-758-759-1126, ad Est con mn.393-395-194, a Sud mn. 194-762-1160-713, ad Ovest mn. 326-188-758-759.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive come derivanti dagli atti di provenienza, compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli accessori e parti comuni dell'intero fabbricato.

ATTO DI SUCCESSIONE (DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI

**MORTE) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale IMPARATO Sede ASOLO (TV) - UR
Sede RIESE PIO X (TV) Registrazione Volume 483 n. 56 registrato in data
17/06/1999 – SUCC. LEGITTIMA Voltura n. 17800.1/1999 - Pratica n. 185432 in atti
dal 20/11/2000**

DITTA INTESTATARIA

ESECUTATO - Per la quota di 1/3 diritto di proprietà

Comune di Fonte (Tv) Via Tattara n.6 e 8

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 190 sub.1 cat. C/3, cl. 3, sup.70mq R.C. € 195,22

Mn. 190 sub.2 cat. A/3, 5 vani, R.C. € 322,79

Catasto Terreni – Foglio 7

Mn. 189 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.02.60 – RD € 0,34 - RA € 0,20

Mn. 760 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.02.04 – RD € 0,26 - RA € 0,16

Mn. 761 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.01.60 – RD € 0,21 - RA € 0,12

Si allega alla presente relazione atto di compravendita, (**allegato 2**).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla Ispezione Ipotecaria e dalla Certificazione Notarile, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso che gli immobili sopra descritti sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 18/12/2000 - Registro Particolare 33112 Registro Generale 47534
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 56/483 del 17/06/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in FONTE(TV)
2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 10/04/2002 - Registro Particolare 2836 Registro Generale 13905
Pubblico ufficiale BERNINI EDOARDO Repertorio 434 del 09/04/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Immobili siti in FONTE(TV) - Iscrizione n. 666 del 09/02/2002

3. ISCRIZIONE CONTRO del 30/06/2003 - Registro Particolare 6023 Registro Generale 26316
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 898/2003 del 25/02/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FONTE(TV) - Iscrizione n. 2803 del 31/05/2023
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2004 - Registro Particolare 5225 Registro Generale 8149
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 843 del 06/02/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -
Immobili siti in FONTE(TV)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/2022 - Registro Particolare 666 Registro Generale 4245
Pubblico ufficiale BERNINI EDOARDO Repertorio 434 del 09/04/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in FONTE(TV)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/05/2023 - Registro Particolare 12332 Registro Generale 17198
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP DEL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2267 del
14/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FONTE(TV)
7. ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2023 - Registro Particolare 2803 Registro Generale 19946
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 898/2003 del 25/02/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO
INGIUNTIVO - Immobili siti in FONTE(TV) SOGGETTO DEBITORE - Formalità di
riferimento: Iscrizione n. 6023 del 2003

Immobili oggetto esecuzione in Comune di Fonte (Tv) Via Tattara n.6-8

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 190 sub.1 cat. C/3, cl. 3, sup.70mq R.C. € 195,22

Mn. 190 sub.2 cat. A/3, 5 vani, R.C. € 322,79

Catasto Terreni – Foglio 7

Mn. 189 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.02.60 – RD € 0,34 - RA € 0,20

Mn. 760 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.02.04 – RD € 0,26 - RA € 0,16

Mn. 761 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.01.60 – RD € 0,21 - RA € 0,12

Si allega alla presente relazione, Ispezione ipotecaria , atto di pignoramento immobiliare
(allegato 3).

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso
è risultato che nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n.166/2023 NON ci sono interventi.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il presente lotto individua un'unità immobiliare residenziale di tipo unifamiliare, sita nel comune di Fonte in Via Tattara n.6-8, l'immobile si colloca in posizione collinare, a nord di Via Asolana Sp 248 meglio conosciuta come "*Schiavonesca-Marosticana*".

L'unità oggetto di procedura risulta accessibile dalla via pubblica, immobile si sviluppa su tre piani, con accesso pedonale e accesso carraio da via Tattara.

Immobili oggetto esecuzione in Comune di Fonte (Tv) Via Tattara n.6-8

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 190 sub.1 cat. C/3, cl. 3, sup.70mq R.C. € 195,22

Mn. 190 sub.2 cat. A/3, 5 vani, R.C. € 322,79

Descrizione generale dell'abitazione oggetto della presente

L'abitazione di cui all'oggetto del presente, insiste su un area scoperta di pertinenza esclusiva, utilizzata come area di manovra e parcheggio sul lato sud, mentre la restante area è giardino di uso esclusivo.

La struttura portante verticale è stata realizzata con struttura mista in calcestruzzo armato e muratura portante, la struttura orizzontale è costituita da solai in latero-cemento.

Il tetto è a due falde inclinate con travi in legno e manto in coppi con grondaie e pluviali in lamiera.

Le facciate perimetrali del fabbricato si presentano con finitura ad intonaco tradizionale.

L'ingresso principale della abitazione è sul lato ovest attraverso la scala esterna che porta al primo piano troviamo il portico dell'ingresso e dalla porta d'ingresso si accede ad un corridoio a sinistra la scala interna per accedere ai vari piani, sempre a destra troviamo anche la porta della ex cucinino ora disbrigo una stanza di 7,39mq a seguire sempre sulla sinistra il bagno di 6,60mq, in fondo al corridoio di fronte alla porta d'ingresso le due camere matrimoniali a sinistra la camera di 15,17mq si affaccia a nord con porta finestra che dà su un terrazzino di 4,00mq, il terrazzino al momento non praticabile in quanto carente di parapetto e della pavimentazione di finitura. La seconda camera matrimoniale di 19,26mq si affaccia a sud.

Dalla porta d'ingresso a destra di fronte alla scala la porta del soggiorno una stanza di 15,57mq, che si affaccia a sud con porta finestra che dà sul terrazzo di 10,78mq e ad ovest su portico dell'ingresso di 6,00mq.

Il piano terra dell'abitazione troviamo i locali di servizio, in particolare il garage di

35,77mq , la centrale termica 3,13mq, la lavanderia 3,61mq, la taverna di 24,20mq, e il cucinino 7,66mq.

Salendo dal piano terra attraverso la scala interna si accede al piano primo e al ultimo piano la soffitta un unico ambiente non abitabile ma praticabile di 90,50mq con altezza sul colmo di 2,40mt e sul punto più basso di 0,90mq.

L'abitazione al piano terra ha un altezza rilevata di 2,67ml , al piano primo di 2,91mq , mentre al secondo piano la soffitta ha un altezza di 2,40mq sul colmo e di 0,90mq ai lati sulle cornici.

Il giardino dell'abitazione è identificato con il mn.190 e il mn.189 è identificabile l'area recintata dell'abitazione ad uso esclusiva con una superficie di circa 1065mq, il terreno ha una naturale pendenza da nord/ovest verso angolo sud/est

Descrizione delle finiture

Per quanto concerne le caratteristiche di manutenzione e finitura dell'immobile caratterizzato da finiture tipiche di fine anni'60 dell'epoca costruzione, le pavimentazioni dell'intero immobile sono prevalentemente in piastrelle di ceramica nella zona giorno e locali di servizio bagni e lavanderia, i pavimenti della camere sono in parquet di legno di piccolo formato, la scala interna è in lastre di graniglia, garage è pavimentato con cemento liscio.

La porta d'ingresso e gli altri serramenti esterni finestre o porte sono in legno con vetro-singolo e con le tapparelle in pvc esterne, le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento, è costituito da caldaia a gasolio e da radiatori posti nei vari ambienti, le facciate esterne del fabbricato si presentano intonacate senza la finitura.

2) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE

I beni formanti il lotto unico sono in uno stato di conservazione scadente per lo stato di conservazione e manutenzione.

Nell'abitazione sono necessari interventi di straordinaria manutenzione alle pareti e i soffitti di tutti i locali sono da ridipingere sono presente evidenti distacchi del intonaco dovute ad infiltrazioni al piano terra, il terrazzo al piano primo al lato nord è privo della pavimentazione e parapetto di protezione. Il piano secondo la soffitta è allo stato grezzo priva di pavimenti e intonaci. Tutti gli impianti necessitano di una verifica tecnica e di sicurezza.

3) IMPIANTI

- impianto riscaldamento con caldaia a gasolio ;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario autonomo;
- impianto elettrico;
- impianto antenna televisiva;

4) SUPERFICIE COMMERCIALE

convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi art.13 Legge 27.07.1978 n° 392 :

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70⁽¹⁾;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46⁽¹⁾.

catasto fabbricati – foglio 7 Mn. 190 sub. 1-2		
Descrizione	Superficie x indice	Superf. Comm. m ²
Piano Terra sub.1 (10,78x10,78)-(4,26x1,00)-(1,45x6,00)	103,24 m ² x 0,50	51,62
Piano Primo sub2 (10,78x10,78)-(4,26x1,00)-(1,45x6,00)	103,24 m ² x 1,00	103,24
Terrazzi e loggie sub2 (10,78x1,00)+(4,26x1,00)+(1,45x6,00)	23,74 m ² x 0,25	5,93
Totale Sup. com. m²		160,79

Catasto Terreni – Foglio 7

Mn. 189 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.02.60 – RD € 0,34 - RA € 0,20

Mn. 760 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.02.04 – RD € 0,26 - RA € 0,16

Mn. 761 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.01.60 – RD € 0,21 - RA € 0,12

Descrizione generale Area scoperta pertinenza abitazione mn.189

Il mappale indicato identifica parte dell'area scoperta di pertinenza al fabbricato è utilizzata come giardino è delimitata con una recinzione con il mn.190, ha un unico ingresso carraio sul lato ovest da via tattara, le aree di manovra sono pavimentate in calcestruzzo stagiato , mentre area verde il giardino sono presenti alberi da frutto l'area è identificata nella zona a sud del giardino dell'abitazione. Tutto ciò considerato si è valutato di non creare un lotto assestante ma di considerare il terreno parte del compendio immobiliare in quanto il bene ha un valore economico non rilevante.

Descrizione generale Area scoperta esterna strada mn.760

Il mappale indicato identifica il tratto di strada via Tattara di di fronte all'abitazione e all'ingresso carraio dell'abitazione mn.190, area risulta asfaltata e di uso pubblico per la viabilità , detto mappale sono parte del compendio immobiliare.

Descrizione generale Area scoperta esterna strada mn.761

Il mappale indicato identifica la scarpata della collina di fronte all'abitazione è coltivato a prato, tutto ciò considerato si è valutato di non creare un lotto assestante ma di considerare il terreno parte del compendio immobiliare in quanto il bene ha un valore economico non rilevante.

Area scoperta esterna porzione strada mn.189-760-761		
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie x indice</i>	<i>Superf. Commerciale m²</i>
Terreno	624,00 m ² x 1,00	624
<i>Totale superficie commerciale</i>		624,00

**ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO O
SE RISULTANO ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Immobili oggetto esecuzione in Comune di Fonte (Tv) Via Tattara n.6-8

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 190 sub.1 cat. C/3, cl. 3, sup.70mq R.C. € 195,22

Mn. 190 sub.2 cat. A/3, 5 vani, R.C. € 322,79

Catasto Terreni – Foglio 7

Mn. 189 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.02.60 – RD € 0,34 - RA € 0,20

Mn. 760 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.02.04 – RD € 0,26 - RA € 0,16

Mn. 761 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.01.60 – RD € 0,21 - RA € 0,12

Gli immobili oggetto dell'esecuzione è occupato dall'Esecutato e da famigliari , dalle ricerche fatte presso l'agenzia delle Entrate di Treviso non risultano contratti di locazione in essere opponibili alla procedura .

Si allega alla presente relazione comunicazione agenzia delle entrate (**allegato 4**).

ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Immobili oggetto esecuzione in Comune di Fonte (Tv) Via Tattara n.6-8

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 190 sub.1 cat. C/3, cl. 3, sup.70mq R.C. € 195,22

Mn. 190 sub.2 cat. A/3, 5 vani, R.C. € 322,79

Catasto Terreni – Foglio 7

Mn. 189 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.02.60 – RD € 0,34 - RA € 0,20

Mn. 760 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.02.04 – RD € 0,26 - RA € 0,16

Mn. 761 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.01.60 – RD € 0,21 - RA € 0,12

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare non fanno parte di un contesto condominiale e non ci sono pendenze di spese condominiali a carico degli immobili in oggetto.

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Immobili oggetto esecuzione in Comune di Fonte (Tv) Via Tattara n.6-8

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 190 sub.1 cat. C/3, cl. 3, sup.70mq R.C. € 195,22

Mn. 190 sub.2 cat. A/3, 5 vani, R.C. € 322,79

A seguito di accesso atti agli archivi del Comune di Fonte il fabbricato e gli immobili in oggetto risulta essere stati costruiti a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia n.272 del 20/08/1962 - costruzione fabbricato ad uso civile abitazione ;
- Agibilità del 29/12/1962 ;
- Concessione Edilizia n.47/81 del 24/07/1981 - costruzione muro di recinzione ;

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Si segnala che in sede del sopralluogo si sono riscontrate delle difformità urbanistico edilizie così come sono stati rappresentati nella planimetria catastali e negli elaborati di progetto in comune di Fonte gli immobili in oggetto alla presente.

Il piano terra dell'abitazione identificato con il mn.190 sub. 1 è stato suddiviso in modo diverso dal progetto autorizzato del 1962 e alla planimetria catastale in atti dal 1973.

Si rilevano le diverse modifiche ai divisori interni per il ricavo dei vari ambienti e il cambio di destinazione ad uso residenziale, nella planimetria catastale mn.190 sub.1, l'immobile è censito con la categoria C/3 (laboratorio per arti e mestieri) di fatto troviamo locali di servizio all'abitazione, garage e taverna, centrale termica, lavanderia.

Da segnalare che non vi è traccia di autorizzazione per il cambio di destinazione da abitazione a laboratorio così come censito nella planimetria catastale attuale.

A ridosso dell'abitazione sul prospetto sud e il prospetto est e nord sono presenti delle tettoie in legno di ampie dimensioni, utilizzate come ricovero attrezzi e auto e un box in lamiera di ampie dimensioni, trattasi di opere e non autorizzate e non censite a tutti gli effetti delle superfetazioni di cui si consiglia la demolizione.

Il piano primo dell'abitazione identificato con il mn.190 sub. 2 si rilevano delle difformità al divisorio della cucina, la realizzazione di una scala di accesso interna che porta al piano secondo dove si trova la soffitta, detto ambiente non è censito e nei grafici depositati nel comune non è rappresentato atto ad indicare che era prevista una soffitta morta non accessibile. Dai grafici di progetto del 1962 si notano delle difformità nei prospetti da disegno al realizzato, il tetto ha un impostazione diversa con tetto a due falde disgiunte con altezze diverse, mentre è stata realizzata una copertura a due falde che intersecano con la stessa impostazione, si notano inoltre delle finestre nel sottotetto non previste in progetto.

Si precisa che di quanto riscontro necessità di pratica edilizia in sanatoria con accertamento di compatibilità ambientale e l'aggiornamento delle planimetrie catastali, per le tettoie realizzate in totale assenza di titolo si consiglia la demolizione.

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 5** alla presente relazione)

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il Piano degli Interventi del Comune di Fonte classifica l'area in cui sorge il fabbricato è classificata **Zona ZEA - Zone Extra Urbane Agricole (ZEA)** definita della Norme Tecniche Operative del PI dal **Art.79 – Zone ZEA 1"** l'area ricade inoltre in zona sotto vincolo ai sensi **Art. 29 – Vincolo Paesaggistico.**

ARTICOLO 29 - VINCOLI PAESAGGISTICI, ARCHEOLOGICI, MONUMENTALI D.

Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

1. Il PI individua i vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni. In conformità di quanto previsto articolo 142 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni, le presenti norme individuano e tutelano i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R. D. 11.12.1993, n. 1775, i territori coperti da foreste e da boschi, i terreni soggetti ad uso civico, le zone di interesse archeologico.

2. Sono oggetto di vincolo ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42:

- a) i beni paesaggistici;
- b) i beni monumentali;
- c) i beni archeologici.

3. Il PI individua quali beni paesaggistici:

Ambiti di cui all'articolo 136 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42

- Gran parte del territorio comunale a nord della S.R. n.248 Schiavonesca-Marosticana fino all'altezza dell'abitato di Fonte Alto

Corsi d'acqua di cui all'articolo 142 lettera c) del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42

- Torrente Muson dei Sassi e Musone
- Torrente Astego o Lastego
- Torrente Ru o di S. Margherita
- Canale Musonello, Rosta dei Molini.

4. La perimetrazione dei vincoli riportata nelle planimetrie di PI ha carattere ricognitivo in quanto l'esatta delimitazione è quella definita dalla legislazione statale e regionale.

5. Gli interventi ammessi in aree oggetto di vincolo dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PATI, le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della DGRV n.986 del 14.03.1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.

6. Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico è vietato procedere a qualsivoglia forma di movimento di terra, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica e di consolidamento per le aree a rischio geologico, l'abbattimento di alberature va autorizzato sentiti i Servizi Forestali Regionali, aperture di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo. La posa dei cavi delle telecomunicazioni o della distribuzione dell'energia elettrica deve essere interrata e comunque effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio. Analoga procedura di mascheramento va riservata ai serbatoi del GPL domestici che vanno realizzati interrati. In queste aree ogni intervento di trasformazione edilizia urbanistica e territoriale deve porre particolare attenzione ai valori paesaggistici e deve essere mirato:

- alla conservazione dell'organizzazione complessiva dei segni fisici che costituiscono il supporto strutturale del paesaggio: assetto fondiario, sistemazione idraulico agraria, strade rurali, manufatti e costruzioni principali o accessorie, ecc.;
- alla difesa dell'equipaggiamento arboreo, filari o macchie alberate, siepi, ecc.;
- alla conservazione delle limitate aree in cui le colture rappresentano l'elemento costitutivo essenziale del paesaggio;
- alla conservazione ed il restauro dei manufatti tipici del paesaggio (fienili, opere idrauliche, annessi rustici, ecc.);
- al divieto dell'uso di recinzioni che per tipologie e materiali ed estensione creino danno, alterazioni all'ambiente e al paesaggio.

7. Per i beni paesaggistici di cui al comma 3 soggetti all'articolo 142 lettera c) del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42, devono essere rispettate le seguenti specifiche prescrizioni:

- a) sono vietati interventi di tombinatura e di riduzione dell'alveo dei corsi pubblici nonché diminuzioni della portata idrica esistente;
- b) la manutenzione e la pulitura delle sponde devono essere attuate in tempi differenti, favorendo la naturalità delle stesse, o mediante tecniche proprie della ingegneria naturalistica, e conservando la presenza delle idrofite che contribuiscono alla fitodepurazione dell'acqua;
- c) è vietato l'abbruciamento della vegetazione delle sponde;
- d) gli attraversamenti necessari per eventuali accessi ai fondi devono essere realizzati mediante la costruzione di solette ancorate sulle scarpate di larghezza massima pari a ml 4; larghezze maggiori potranno essere autorizzate solo per comprovate esigenze tecniche e dovranno essere inserite in modo armonico nel contesto paesaggistico.

In conformità alle succitate prescrizioni sono consentiti gli interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI)

di cui al precedente articolo 8 delle presenti NTO.

8. Ai proprietari di terreni vincolati ai sensi del comma 3 del presente articolo spetta la conservazione e manutenzione dei filari alberati e di altre essenze arboree ed arbustive presenti lungo le rive, nonché la sostituzione degli esemplari privi di vita con piante della stessa specie o comunque con altre essenze autoctone o naturalizzate.

9. Sono oggetto di vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 i seguenti immobili:

- Villa Nervo

- Villa Ca' Pasini

- Ruderi del castello medievale sul colle di S. Nicolò.

10. Contestualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti va attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito; relativamente a questi ultimi gli interventi dovranno essere volti a:

- salvaguardare la visuale sui beni oggetto di tutela anche in riferimento ai principali cono visuali di percezione del bene esterni al contesto figurativo;

- prevedere forme di mitigazione e schermatura a mezzo di elementi vegetali al fine di mascherare situazioni incongrue con le finalità della tutela esterne all'ambito da proteggere;

- mantenere e valorizzare l'integrità degli aspetti naturali e paesaggistici del contesto territoriale nel quale il bene oggetto di tutela è inserito;

- favorire l'eliminazione degli elementi detrattori o incongrui al fine di migliorare la percezione visiva dell'ambito oggetto di tutela;- nelle aree edificabili ricadenti all'interno di tali ambiti e confermate dal PI, gli interventi dovranno garantire il rispetto di quanto indicato nel presente comma; per le aree interessate da interventi edificatori già autorizzati, eventuali modifiche o varianti ai progetti, saranno volte a ricercare e favorire il miglioramento dell'integrazione paesaggistica.

11. Interventi di demolizione di edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale e finalizzati alla tutela e valorizzazione all'interno delle aree vincolate e dei contesti figurativi, determinano la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

12. Negli ambiti di cui ai commi precedenti valgono comunque le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

ARTICOLO 79 – ZONE EXTRAURBANE AGRICOLE (ZEA) - NORME GENERALI

1. Il territorio rurale è destinato ad usi agricoli e forestali: la tutela e l'edificabilità di queste zone sono disciplinate dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni e dalle presenti norme.

2. L'edificazione all'interno delle diverse Zone extraurbane agricole (ZEA) è consentita secondo i parametri precisati per ciascun ambito.

3. Sono consentite, in via generale, le destinazioni d'uso previste dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 in funzione dell'attività agricola; destinazioni diverse sono ammesse soltanto se indicate da apposita scheda (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, ecc.). Sono altresì ammesse infrastrutture per la difesa del suolo quali: canali, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnici di modesta consistenza (acquedotti e simili, cabine elettriche, ecc.).

4. Tutti gli interventi edilizi e di trasformazione del territorio agricolo dovranno essere finalizzati alla minimizzazione del consumo di suolo agricolo e alla sua impermeabilizzazione e mineralizzazione.

5. Il progetto dovrà indicare sotto il profilo funzionale e compositivo la collocazione dei nuovi interventi, in modo da conseguire gli obiettivi di cui al precedente comma.

6. Il Piano aziendale previsto dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 per gli interventi in zona agricola dovrà essere presentato anche allo Sportello Edilizia Privata del Comune, che provvederà a verificare la rispondenza del progetto alle presenti norme.

7. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

8. Ai sensi dell'articolo 45 della legge regionale 23.04.2004, n. 11, per ogni permesso di costruire di nuove costruzioni ad uso abitativo rilasciato ai sensi della sopra citata legge, i dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere iscritti in uno specifico Registro Fondiario che riporterà gli estremi della registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di "non edificazione".

9. L'edificabilità dei terreni posti in zona agricola, ai fini della costruzione di nuove case di abitazione, ai sensi dell'art. 44 comma 4 lettere a) e b) è verificata nel registro di cui al precedente comma.

10. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinato sulla base del provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1 lettera d) punto 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

11. Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi fabbricati e degli ampliamenti, nonché le opere di sistemazione a verde e mitigazione ambientale sono definite nel "Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione ambientale".

Modalità di intervento

12. Le modalità di intervento sono quelle dell'Intervento Edilizio 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 o Progettazioni Unitarie, laddove risultino necessari interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, potenziamento degli standard, riorganizzazione e/o miglioramento della viabilità locale.

13. Le tipologie d'intervento ammissibili nelle aree agricole sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 7 delle presenti NTO: MO, MS, RS, RC, RE, RT, RU, NE, DR, DS, MD. Sono fatte salve le specifiche indicazioni e limitazioni contenute negli articoli relativi a ciascuna matrice/tessuto.

14. In queste zone sono subordinati a Progettazione Unitaria (PU) gli interventi su:

- strutture agricole produttive, aventi superficie coperta, escluso l'esistente, superiore a mq 500 negli ambiti di tutela

ambientale e paesaggistica e mq 1.000 negli altri ambiti;

· serre fisse con superficie coperta, compreso l'esistente, superiore a mq 1.000 negli ambiti ove ammesse.

· edifici non più funzionali al fondo, quando la superficie coperta oggetto di intervento edilizio è superiore a mq. 1.000.

· allevamenti zootecnici intensivi, ai sensi dell'articolo 50 comma 1 lettera d) punto 5 della legge regionale legge regionale 23.04.2004, n. 11;

15.I Progetti Unitari sulla base degli specifici contesti territoriali, dovranno evidenziare:

· la descrizione dell'ambiente sotto il profilo della vulnerabilità e delle sue componenti potenzialmente interessate dagli interventi proposti;

· la sostenibilità ambientale del progetto;

· gli interventi previsti per il miglioramento o l'ottimizzazione dell'inserimento ambientale e paesaggistico, anche mediante azioni di mitigazione ambientale e paesaggistica e di riqualificazione e/o ripristino nelle eventuali situazioni di degrado edilizio ed urbanistico;

· il rispetto degli elementi di valore storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico;

· la tutela e salvaguardia della morfologia dei suoli, della vegetazione e della fauna;

· la salvaguardia e l'integrazione delle componenti della Rete ecologica;

· le modalità di realizzazione delle reti tecnologiche e viarie e delle urbanizzazioni, in rapporto alla natura degli insediamenti;

· l'indicazione degli interventi di miglioramento della qualità ambientale e di contrasto degli impatti (potenziamento del verde alberato, tutela dell'acqua e dell'aria, compatibilità idraulica, emissioni derivanti dalle pratiche agricole, ecc.).

16.Per gli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale e le relative aree di pertinenza valgono le norme relative ai gradi di protezione e di tutela e valorizzazione degli spazi aperti previsti dal PI.

17.Vanno rispettate le prescrizioni previste dalle Norme idrauliche allegate alle presenti NTO.

18.I nuovi edifici e gli ampliamenti dovranno riferirsi a quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", reinterprestando e aggiornando i caratteri della tradizione architettonica rurale.

Modalità degli interventi paesaggistici, ambientali, naturalistici ed ecologici

19.Le modalità di intervento negli spazi rurali aperti sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 8 delle presenti NTO: RPA, RQA, RNI, RNA.

Disciplina degli interventi

20.Gli interventi edificatori a cui si riferiscono gli indici e le prescrizioni delle presenti norme sono consentiti agli aventi diritto ai sensi della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni, nonché a quanto contenuto negli accordi di cui agli articoli 6 e 7 della suddetta legge regionale.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

21.Laddove prevista la dotazione di spazi pubblici e parcheggi dovrà essere quella di cui agli articoli 19 e 21 delle presenti NTO.

22.Il lotto di pertinenza dei nuovi edifici o degli ampliamenti dovrà essere sistemato a verde sulla base di un progetto, redatto da tecnico abilitato del settore, anch'esso sottoposto ad approvazione e facente parte integrante della procedura per il rilascio del permesso di costruire.

Destinazioni d'uso

23.Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, b1, b4, c4, d3, e1, e2, e3, e4, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f7, f8, g1, g2, g4, g5; sono fatte salve eventuali indicazioni diverse nei singoli ambiti delle ZEA.

A) Nuova edificazione

24.La costruzione di nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti di quelli esistenti, dovranno essere realizzati con riferimento all'organizzazione insediativa preesistente, evitando movimenti di terra tali da alterare l'originaria morfologia e tenendo conto dei principi di soleggiamento, reinterprestando ed aggiornando tipologie edilizie e l'uso dei materiali caratteristici dei luoghi, anche in riferimento a quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale". Dovranno altresì rispettare i caratteri ambientali significativi indicati nelle schede di ambito delle zone rurali, riferibile alla morfologia dei luoghi, alla tipologia delle siepi e delle alberature, alla maglia podereale, alla rete dei fossati, delle risorgive e dei corsi d'acqua. La eventuale modifica sostanziale di tali elementi può essere assentita, qualora compatibile con il mantenimento della funzionalità della Rete ecologica comunale.

A.1 - Nuovi edifici residenziali

25.Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive degli edifici, devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono di norma presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande sobrietà negli esiti edilizi.

26.Gli ampliamenti delle case di abitazione e di ogni altro immobile esistente all'interno delle Zone extraurbane agricole devono comporsi armonicamente con le potenzialità del contesto e devono essere tali che il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e organicamente definito.

27.Nel caso di presenza di edifici nel fondo, il nuovo volume residenziale dovrà essere realizzato preferibilmente con il riuso del volume esistente.

28.Nella nuova edificazione residenziale si applicano i seguenti parametri:

- H: non maggiore di ml 6,50; nel caso di ampliamenti in continuità con l'esistente;

- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:

- Ds: come da DM 01.04.1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;

- Df: non inferiore a ml 10,00;

- Dc: non inferiore a ml 5,00.

29. Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi fabbricati residenziali e degli ampliamenti sono definite nel "Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione ambientale". (vedi **allegato 6**)

PROVENIENZA IN CAPO ESECUTATO

ESECUTATO - Per la quota di 1/3 diritto di proprietà

Comune di Fonte (Tv) Via Tattara n.6 e 8

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 190 sub.1 cat. C/3, cl. 3, sup.70mq R.C. € 195,22

Mn. 190 sub.2 cat. A/3, 5 vani, R.C. € 322,79

Catasto Terreni – Foglio 7

Mn. 189 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.02.60 – RD € 0,34 - RA € 0,20

Mn. 760 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.02.04 – RD € 0,26 - RA € 0,16

Mn. 761 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.01.60 – RD € 0,21 - RA € 0,12

Dalla certificazione notarile e dagli atti notarili si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

ATTO DI SUCCESSIONE (DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale IMPARATO Sede ASOLO (TV) - UR Sede RIESE PIO X (TV) Registrazione Volume 483 n. 56 registrato in data 17/06/1999 – SUCC. LEGITTIMA Voltura n. 17800.1/1999 - Pratica n. 185432 in atti dal 20/11/2000

(vedi allegato 2)

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Criteri generali e valutazioni

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima potrà essere ricavato applicando il metodo classico della **stima comparativa** in cui si stabilisce il valore unitario parametrico (€/mq. per la superficie lorda commerciale dei fabbricati e dei terreni, oppure €/mc. per il volume lordo dei fabbricati, ecc.) dei beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti nella zona.

Successivamente si procederà, mediante criteri analitici comunemente impiegati nelle questioni estimative, all'adeguamento di questo prezzo alle condizioni di vetustà e di manutenzione dell'immobile da stimare.

I dati di riferimento che costituiscono la componente "oggettiva" della presente stima saranno desunti dalla fonte ufficiale costituita dalla banca dati (Tabella OMI, Borsino Immobiliare,) delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Treviso, agenzie immobiliari.

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.I., delle servitù attive e passive, con riferimento ai singoli lotti.

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive, manutenzione del fabbricato, ubicazione dello stesso, consistenza e tipologia dell'immobile, ai livelli di finitura e decoro, nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili, riferiti ad immobili di nuova costruzione di analoghe dimensioni.

L' applicazione indice di vetusta ai sensi art.20 Legge 27.07.1978 n° 392 in relazione all'età si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del valore di mercato stimato.

Tutto ciò premesso e considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente, assegna agli immobili il valore nel seguente modo:

ESECUTATO	quota di 1/3 diritto di proprietà
------------------	--

Immobili oggetto esecuzione in Comune di Fonte (Tv) Via Tattara n.6-8

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Mn. 190 sub.1 cat. C/3, cl. 3, sup.70mq R.C. € 195,22

Mn. 190 sub.2 cat. A/3, 5 vani, R.C. € 322,79

Catasto Terreni – Foglio 7

Mn. 189 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.02.60 – RD € 0,34 - RA € 0,20

Mn. 760 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.02.04 – RD € 0,26 - RA € 0,16

Mn. 761 - Pascolo arb. -cl .2 Ha 0.01.60 – RD € 0,21 - RA € 0,12

catasto fabbricati – foglio 7 Mn. 190 sub. 1-2			
Sup. commerciale mq	Euro al mq	Indice di vetusta 25 anni	Valore di mercato
160,79	€ 1.000,00	-0,80%	€ 128.632,00
Valore di Mercato intera proprietà			€ 128.632,00

Penalità' dell'immobile	
Manutenzione pareti interne risanamento intonaco e opere di pittura	-€ 2.500,00
Manutenzione serramenti esterni	-€ 3.000,00
Verifiche e manutenzione impianto termico idrico-sanitario	-€ 1.000,00
Verifiche e manutenzione impianto elettrico	-€ 1.000,00
Spese tecniche sanatoria edilizia e aggiornamento planimetria catastale	-€ 7.000,00
Spese demolizioni e smaltimento superfetazioni e tettoie	-€ 6.000,00
	-€ 20.500,00
Valore di Mercato dedotto delle penalità	€ 108.132,00

TERRENI mn.189-760-761		
Sup. commerciale mq	Euro al mq	Valore di mercato
624,00	€ 4,00	€ 2.496,00
Valore di Mercato		€ 2.496,00

Calcolo valore di mercato quota di proprietà di 1/3			
Valore di mercato del intera proprietà	Quota di proprietà	Valore quota residua 2/3	Valore quota esecutata 1/3
€ 110.628,00	1/3	€ 73.752,00	€ 36.876,00

apportati gli opportuni arrotondamenti **€ 36.800,00** trenataseimilaottocento/00)

Allegati:

- | | |
|-------------------|--|
| Allegato 1 | Estratto di mappa, visure catastali, planimetrie catastali ; |
| Allegato 2 | Atto di provenienza ; |
| Allegato 3 | Certificazione ipotecaria, Atto di pignoramento immobiliare ; |
| Allegato 4 | Lettera Agenzia entrate ; |
| Allegato 5 | Autorizzazioni edilizie, grafici autorizzati ; |
| Allegato 6 | Estratto PI e Norme Tecniche Operative ; |
| Allegato 7 | Documentazione fotografica dei beni ; |
| Allegato 8 | Scheda sintetica ; |
| Allegato 9 | cd-rom elaborato peritale con allegati ; |

Fonte, il 12/09/2024

**L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola**

