

**STUDIO TECNICO**  
**geom. Francesco DE ZEN**  
Via G. Zilio, n. 1/A  
31041 CORNUDA/TV  
tel./fax 0423.638040  
Mail: fradezen@gmail.com  
Pec: francesco.dezen@geopec.it

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**sezione esecuzioni immobiliari**

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 247/2020

**RELAZIONE DI STIMA**

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

**Esecutato n. 1 e n. 2**

Giudice Esecuzione:  
dott. Leonardo BIANCO

Cornuda, il 3 aprile 2023

L'Esperto Stimatore  
geom. DE ZEN Francesco



## INDICE

|                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. PREMESSA .....                                                                                                    | 2  |
| B.1 RICERCHE IMMOBILIARI .....                                                                                       | 3  |
| B.1.1 ricerca catastale .....                                                                                        | 3  |
| B.1.2 ricerche presso il servizio di pubblicità immobiliare .....                                                    | 5  |
| B.2 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ .....                                                                                | 8  |
| B.2.1 Caratteristiche del territorio .....                                                                           | 8  |
| B.2.2 Confini .....                                                                                                  | 9  |
| B.2.3. Caratteristiche dell'edificio .....                                                                           | 9  |
| B.2.4. destinazione urbanistica della zona, verifica regolarità edilizia del fabbricato e conformità catastale ..... | 16 |
| B.3 STIME E VALUTAZIONI .....                                                                                        | 21 |
| B.3.1 criteri generali di valutazione .....                                                                          | 21 |
| B.3.2 divisibilità del compendio .....                                                                               | 22 |
| B.3.3 stima del lotto .....                                                                                          | 22 |
| C. CONTRADDITTORIO CON LE PARTI .....                                                                                | 23 |
| D. ALLEGATI .....                                                                                                    | 24 |

## A. PREMESSA

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca VORTALI – comunicazione del 07/10/2021, veniva nominato esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla società [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] con sede legale in MILANO (MI) in Via Vittorio Betteloni n. 2, e per essa dalla sua mandataria [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], con sede a ROMA (RM) in Corso Vittorio Emanuele II n. 154, rappresentata e difesa dall' avv.to Francesco CASELLATI, con domicilio eletto presso il suo studio in Venezia/VE in San Polo 3079, **contro** l'esecutato n. 1 e l'esecutato n. 2, difesi e rappresentati dall'Avv. Mauro Biasi (c.f. BSIMRA77E16F443B), con domicilio eletto presso lo studio dello stesso sito in Volpago del Montello, via San Pio X n. 6/B.

In seguito vi è stato un atto di intervento in procedura esecutiva, della società

[REDACTED] e per essa dalla sua mandataria [REDACTED]  
[REDACTED] rappresentata e difesa dall' avv.to Francesco



CASELLATI, tutti summenzionati, per un ulteriore credito conseguente all'acquisizione pro soluto dalla [REDACTED] (già [REDACTED])

----

La presente perizia prende in esame i beni immobili indicati nell'atto di pignoramento, che consistono in un fabbricato residenziale con corte pertinenziale situati nel Comune di ARCADE/TV in Via Trieste.

## B.1 RICERCHE IMMOBILIARI

### B.1.1 ricerca catastale

Nell'atto di pignoramento gli immobili sono così identificati:

**NCEU COMUNE DI ARCADE**

**Foglio 4, mappale 418, sub.5, cat. A/2, vani 9, via Trieste;**

**Foglio 4, mappale 418, sub. 6, terreno;**

**NCT COMUNE DI ARCADE**

**Foglio 4, mappale 418, EU.**

intestati per l'intero del diritto di piena proprietà dell'intero all'esecutato n. 1.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizi Catastali - i beni immobili, appartenenti all'esecutato n. 1 per l'intera piena proprietà (ALL.N. 4), risultano identificati come di seguito specificato:

Catasto Fabbricati

Comune di **ARCADE**

| Sez. | Fg. | mapp. | sub. | Via          | piano    | cat.                                                                  | cl. | cons.             | Sup. C.            | rendita  |
|------|-----|-------|------|--------------|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|--------------------|----------|
| /    | 4   | 418   | 5    | Trieste n.30 | S1-T-1-2 | A/2                                                                   | 2   | 9 v.              | 194 m <sup>2</sup> | € 859,90 |
| /    | 4   | 418   | 7    | Trieste      | T        | C/6                                                                   | 1   | 60 m <sup>2</sup> | 67 m <sup>2</sup>  | € 145,64 |
| /    | 4   | 418   | 8    | Trieste      | T        | Bene Comune Non Censibile, COMUNE AI SUB 5-7. AREA SCOPERTA DI MQ 592 |     |                   |                    |          |



Detto fabbricato insiste nell'area così allibrata al Catasto Terreni:

Comune di **ARCADE**

| fg. | m.n. | Superficie - Ha | Qualità Classe | R.D. € | R.A. € |
|-----|------|-----------------|----------------|--------|--------|
| 4   | 418  | 0.07.73.-       | Ente Urbano    | -----  | -----  |

Questa situazione catastale deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

- Catasto Terreni tipo MAPPALE del 26/09/1987 Pratica n. TV0278385 del 3/1/1979, con il quale i mapp. N. 272 e 2409 vengono unificati nel mn 418;
- Catasto Terreni tipo mappale del 26/9/1994 prot. n. 29269 con il quale viene aggiornata la mappa con la demolizione di un corpo accessorio;
- Catasto Terreni tipo mappale del 15/12/2014 Pratica n. TV0297729, con il quale è stata aggiornata la mappa per l'inserimento di un nuovo corpo accessorio;
- Catasto Fabbricati, impianto originario del 20/5/1940;
- Catasto Fabbricati, denuncia di variazione del 19/10/1960;
- Catasto Fabbricati, denuncia di variazione del 26/09/1987 prot. nn. 44430/44433, per la soppressione del mn 418 e la costituzione del mn 418 sub. 1, 2, 3 e 4;
- Catasto Fabbricati, denuncia di variazione del 08/11/1994 prot. n. 9673, per la soppressione del mn 418 sub. 1, 2, 3, 4 e la costituzione del mn 418 sub. 5 e 6;
- Catasto Fabbricati, denuncia di variazione del 03/02/2015 Pratica n. TV0023330, per la soppressione del mn 418 sub. 6 e la costituzione del mn 418 sub. 7 e 8.

**Conclusivamente si rileva che la descrizione catastale delle unità in piena proprietà dell'esecutato n. 1 NON E' esattamente corrispondente con i più sintetici dati riportati nell'atto di pignoramento del 05/08/2020, perché nello stesso è indicato il precedente identificativo mn 418 sub. 6 (area**



urbana) già soppresso e sostituito dal mn 418 sub. 7 e 8 con variazione catastale del 03/02/2015.

### **B.1.2 ricerche presso il servizio di pubblicità immobiliare**

Il creditore della procedura esecutiva intrapresa ha allegato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (ai sensi della legge 302/1998) a cura del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, riferita alla data del 15/09/2020.

L'attività dello scrivente ha riguardato la verifica della completezza dei documenti prodotti e all'aggiornamento delle ispezioni con indagini presso il Servizio di Pubbl. Imm.re dell'Agenzia delle Entrate di Treviso - ex Conservatoria dei RR.II. (ALL.N. 6) - e Servizi Catastali (ALL.N. 4).

Inoltre ho reperito copia dell'ultimo atto di provenienza dell'immobile de quo risalente al 1982 (ALL.N. 9), nonché dell'accettazione dell'eredità da parte dell'esecutato n.1 (ALL.N. 10).

Dalle risultanze emerge che l'assetto dell'intestazione dei beni immobili sopradescritti è a favore **dell'esecutato n. 1 per il diritto di piena proprietà della quota dell'intero.**

Detta intestazione deriva dai seguenti atti pubblici:

- **dichiarazione di successione**, di [REDACTED] deceduta il 7/11/1971, registrata al n. 12 vol 237 Ufficio Registro di Montebelluna l'1/3/1972, trascritta a Treviso il 08/06/1972 ai nn. 10896/9613 l'eredità della quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà spettante alla de cuius si è devoluta per legge ai figli [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà ed al coniuge [REDACTED] [REDACTED] per l'usufrutto parziale;

- **dichiarazione di successione**, di [REDACTED] deceduto il 18/11/1980, registrata al n. 27 vol 312 Ufficio Registro di Montebelluna, trascritta a Treviso il 07/07/1981 ai nn. 16829/13825, l'eredità della quota di  $\frac{1}{2}$



della proprietà spettante alla de cuius si è devoluta per legge ai figli ■■■

■■■■■

- **compravendita**, a rogito del notaio dott. Ernesto SCARPA GREGORJ rep.n. 95.444 in data 6/5/1982, trascritto a Treviso il 3/6/1982 ai nn. 12538/10551 (ALL. N. 9), con il quale ■■■■ vendono a ■■■■ vedova, che acquista la proprietà per l'intero dell'immobile de quo (allora con diversi identificativi);

- **verbale di pubblicazione di testamento olografo e accettazione di eredità**, a rogito del notaio Francesca Ghilardi di Spresiano, rep. n. 59757 del 5/2/2015 (ALL.N. 10), trascritto a Treviso il 10/02/2015 ai nn. 3225/2350, con il quale l'esecutato n. 1, dichiara che ■■■■ è deceduta il 23/3/2011, nonché di avere interesse alla successione e consegna il testamento e dichiara altresì di accettare l'eredità che ai fini della trascrizione corrisponde all'intera e piena proprietà dei beni de quibus.

Si osserva che non risulta trascritta la dichiarazione di successione di ■■■■ e neanche presentata all'Agenzia delle Entrate, come espressamente dichiarato dall'Ufficio in risposta alla richiesta dello scrivente (ALL.N. 7). Di conseguenza non è stata aggiornata neanche l'intestazione catastale come da testamento summenzionato.

Circa i vincoli e pesi gravanti sull'immobile, dalle indagini effettuate risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, tutte opponibili:

- **iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA**, a garanzia di mutuo fondiario con atto del 23/12/2003 rep. 173806 notaio Battista PAROLIN, in favore della società ■■■■ con sede in PORDENONE (PN), (c.f. ■■■■ iscritta il 13/01/2004 ai n.ri 1249/318, per la piena proprietà dei beni immobili descritti al paragrafo B.1.1. in parte con diverso identificativo (C. Fabbricati, mn 418 sub. 5, mn 418 sub. 6 – ora sub. 7 e sub, 8, C. Terreni, mn 418),



contro [REDACTED] n. a Povegliano il 12/08/1925 c.f. [REDACTED]  
[REDACTED] e con debitori non datori di ipoteca l'esecutato n. 1  
e l'esecutato n. 2, per l'importo capitale di € 115.000,00 e totale di €  
172.500,00, della durata di 15 anni e 1 mese;

- **iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA**, a garanzia di mutuo fondiario  
con atto del 17/04/2007 rep. 8997 notaio Edoardo BERNINI, in favore  
della società [REDACTED] con sede in  
PORDENONE (PN), (c.f. [REDACTED], iscritta il 26/04/2007 ai n.ri  
19865/5260, per la piena proprietà dei beni immobili descritti al  
paragrafo B.1.1. in parte con diverso identificativo (C. Fabbricati, mn  
418 sub. 5, mn 418 sub. 6 – ora sub. 7 e sub. 8, C. Terreni, mn 418),  
contro [REDACTED] n. a Povegliano il 12/08/1925 c.f. [REDACTED]  
[REDACTED] e con debitori non datori di ipoteca l'esecutato n. 1  
e l'esecutato n. 2, per l'importo capitale di € 40.000,00 e totale di €  
60.000,00, della durata di 25 anni;

- **trascrizione, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso  
dall'Ufficiale Giudiziario di Montebelluna/TV, rep. n. 1406 del  
21/10/2010, trascritto a Treviso in data 29/11/2010 ai n.ri 42693/26635,  
a favore della società [REDACTED]  
con sede in PORDENONE (PN), (c.f. [REDACTED], contro  
[REDACTED] n. a Povegliano il 12/08/1925 c.f. [REDACTED]  
[REDACTED] è gravante sull'intera quota di proprietà del bene  
immobile de quo in parte con diverso identificativo (C. Fabbricati, mn  
418 sub. 5, mn 418 sub. 6 – ora sub. 7 e sub. 8, C. Terreni, mn 418);

- **trascrizione, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso  
dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, rep. n. 3815 del 05/08/2020,  
trascritto a Treviso in data 15/09/2020 ai n.ri 28298/19720, a favore  
della società [REDACTED] con sede in MILANO, (c.f.  
[REDACTED], contro l'esecutato n. 1 e gravante sull'intera quota di



proprietà del bene immobile de quo in parte con diverso identificativo (C. Fabbricati, mn 418 sub. 5, mn 418 sub. 6 – *ora sub. 7 e sub. 8*).

**Non ho rilevato l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, come pure di diritti demaniali.**

## **B.2 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ**

Di seguito vengono esposte le caratteristiche principali dell'immobile in esame, con descrizione del territorio in cui si trova e del fabbricato.

**Circa la disponibilità si segnala che è occupato dall'esecutato n. 1 e n. 2.**

**La richiesta di verifica dell'eventuale esistenza di contratti di affitto o comodato inoltrata all'Agenzia delle Entrate, ha dato esito negativo (ALL.N. 8).**

### **B.2.1 Caratteristiche del territorio**

L'immobile oggetto di perizia si trova nell'ambito a est del centro del comune di ARCADE, nell'aggregato residenziale che si sviluppa attorno al capoluogo.

Il lotto in esame è interamente delimitato da recinzione ed è collegato alla strada pubblica Via Trieste attraverso una viabilità privata che occupa altra proprietà, avente lunghezza di circa 65 m e larghezza di circa 4,50 m a servizio anche di altri fondi ed in particolare di quello adiacente ad est con l'abitazione de quo. L'intorno (fig. 1) è caratterizzato da tratti di aree urbanizzate con prevalente destinazione residenziale che si sviluppano lungo la viabilità pubblica.



**Fig. 1**

FOTO SATELLITARE





## B.2.2 Confini

Il mappale n. 418 pignorato confina, nella mappa del Catasto Terreni, partendo da nord in senso orario con mn 417, 1068, 786, 2392, 2408, alveo demaniale, 1315, 1683 del foglio 4 in Comune di Arcade.

## B.2.3. Caratteristiche dell'edificio

L'immobile d'interesse è un'abitazione bifamiliare con corpo distaccato ad uso garage, scoperto esclusivo (fig. 2 e fig. 3) e gravato da servitù di passaggio carraio e pedonale a favore dell'unità di altra proprietà aderente al lato est.

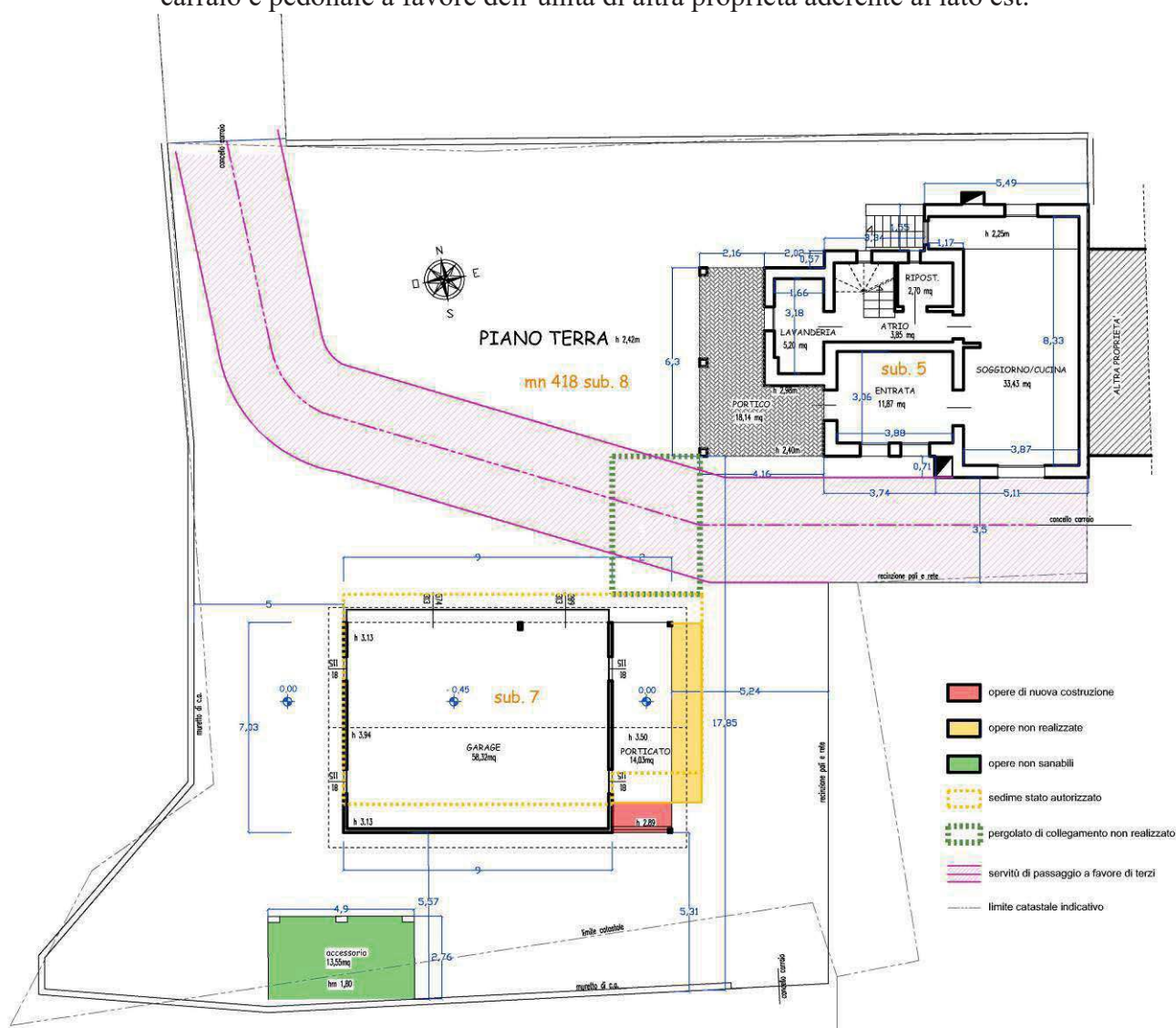
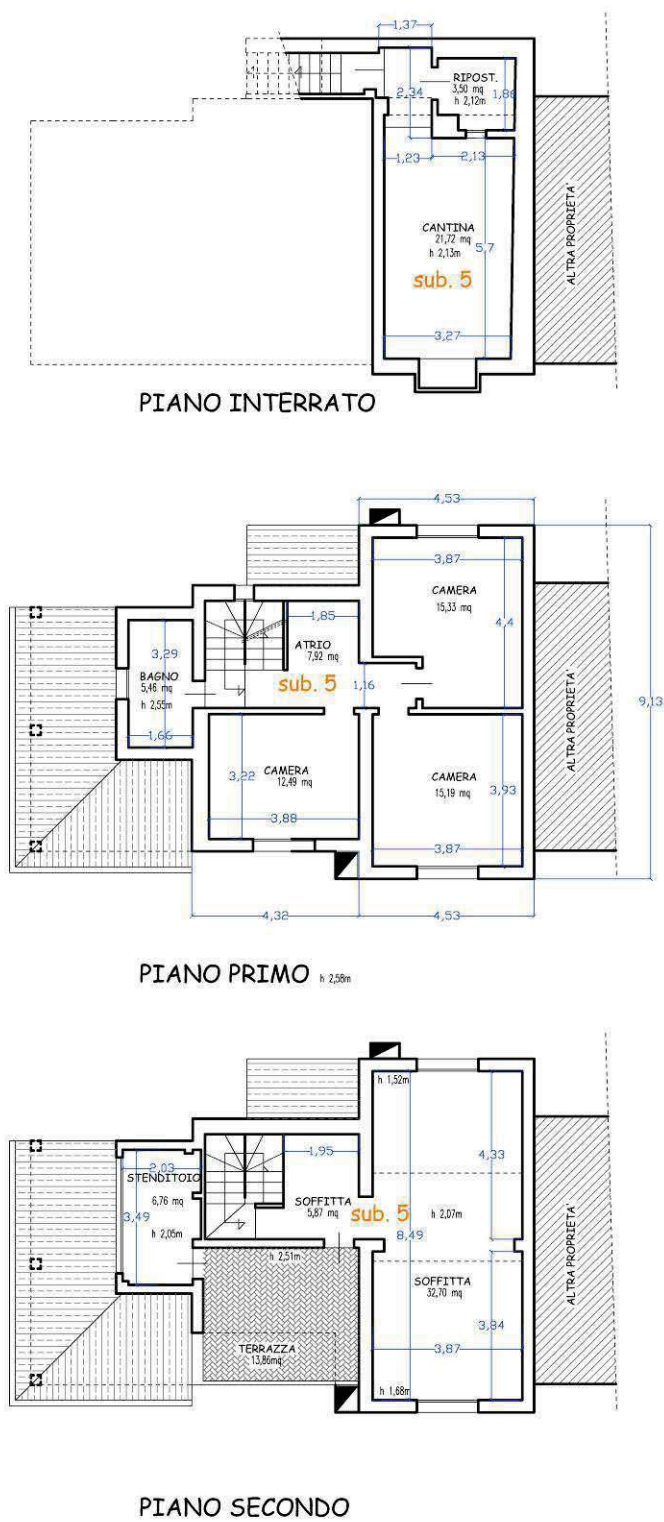


Fig. 2



**Fig. 3**



**Il corpo principale adibito ad abitazione (mn 418 sub. 5) è ubicato in Via Trieste n. 30 (ALL.N. 3, foto da n. 2 a n. 32), si articola in tre livelli fuori terra ed uno interrato, così disposti:**

- al piano terra (altezza netta 2,42/2,25 m) si trovano porticato, entrata, soggiorno/cucina, ripostiglio, atrio, lavanderia, scala di collegamento al piano superiore;
- al piano primo (altezza utile 2,58 m) si trovano atrio, tre camere, bagno e scala di collegamento ai piani;
- al piano secondo (altezza utile 1,52/2,07 m) si trovano soffitta, stenditoio (con bagno), terrazzo, scala di collegamento al piano inferiore;
- al piano interrato (altezza netta 2,13 m) si trovano cantina, ripostiglio e scala esterna.

L'impianto costruttivo originario risale ai primi anni del 1900 e poi è stato interessato, tra gli anni '50/'60, da intervento di ristrutturazione con ampliamento. Nel 1982 è stato realizzato il portico ed in anni successivi alcune lievi modifiche interne e estetiche.

Complessivamente l'edificio si estende per una superficie coperta di mq 80, una superficie lorda pari a mq 259, oltre a terrazza per mq 14, porticato per mq 18 e sviluppa una volumetria fuori terra vuoto per pieno di circa mc 651. La superficie di calpestio è pari 215,99 mq.

Da quanto si è potuto accertare la struttura dell'edificio principale risulta costituita da fondazioni e muri dell'interrato in c.a., muratura perimetrale fuori terra in laterizio, da solai in laterocemento.

La copertura ha tipologia a due falde con manto in tegole di laterizio e linee di gronda in lamiera verniciata, come pure i tubi pluviali discendenti.



Le pareti esterne sono rappresentate da intonaco con finitura a civile e pittura.

I davanzali delle finestre sono in pietra naturale, come pure le soglie delle porte esterne.

Gli infissi esterni dell'unità sono costituiti in prevalenza da finestre e portefinestre con telaio di legno portante vetrocamera con oscuranti in tapparelle di pvc, salvo nei servizi igienici che hanno telaio in alluminio e nel piano terrato che hanno telaio metallico. Alcuni fori al piano terra sono dotati di inferriata metallica.

I pavimenti del piano terra e interrato sono in piastrelle di ceramica, come pure quelli dei servizi, mentre nella zona notte vi sono palchetti di legno levigati in opera ed aventi doghe posate a spina di pesce o a listelli quadri, mentre in una camera al piano primo e nella soffitta vi sono tavole di legno verniciate.

I gradini della scala sono rivestiti in legno.

Le pareti interne sono intonacate a civile e successiva pittura ad eccezione dell'angolo cottura e dei servizi igienici che hanno rivestimento in piastrelle di ceramica, nonché nella soffitta che è rivestita in perline di legno.

Nel soggiorno è presente un caminetto in muratura del tipo con focolare aperto.

I soffitti sono con intonacati e pitturati, salvo nel sottotetto che sono rivestiti in perline di legno.

Le porte interne sono con legno tamburato, mentre quelle al piano interrato hanno struttura metallica.

Circa l'impiantistica, l'appartamento è dotato di:

- Impianto elettrico con condutture in prevalenza sottotraccia ed autonomo contatore di misura esterno (sottostante lo sporto della finestra della cucina) e dispositivo salvavita;



- Impianto di riscaldamento alimentato a gas GPL con caldaia murale (nella lavanderia al piano terra) e con corpi radianti in acciaio lamellare ai piani terra e primo e in ventilconvettori nella soffitta, mentre il piano interrato è sprovvisto di apparecchi scaldanti;
- Impianto idrico;
- Impianto fognario;
- Citofono;
- Antenna televisiva.

Nell'insieme lo stato di conservazione e di finitura dell'unità è sufficiente.

Sono visibili segni di deterioramento della pittura esterna, in particolare nel terrazzo a sud (ALL.N. 3 foto n. 4) e delle linee di gronda. Anche le tende esterne di protezione di alcune aperture evidenziano danneggiamento del tessuto.

In posizione più distaccata di circa 5,5 m verso sud si trova un accessorio **utilizzato a garage e porticato (mn 418 sub. 7).**

Si tratta di una costruzione a pianta rettangolare (7,03 x 11 m) che si sviluppa al piano terra ed avente il vano principale destinato a garage. Il pavimento dello stesso è posto alla quota di - 45 cm rispetto all'area esterna. L'altezza netta interna è variabile da 3,13 a 3,94 m e sviluppa una superficie di calpestio di mq 58,32.

Il porticato adiacente ad est è aperto su tre lati, ha larghezza di 2 m e lunghezza di 7,03 m, per una superficie utile di 14,03 mq.

Complessivamente sviluppa la superficie coperta di 77 mq ed una volumetria fuori terra di 239 mc.

La sua costruzione risale al 1994 ed ha struttura in cemento armato prefabbricato.



Le finiture sono costituite da pavimento in cemento liscio tipo “industriale” con superficie color rosso, pareti in pannelli prefabbricati di calcestruzzo come pure le travi di copertura, portante coppi di laterizio.

Le pareti esterne sono tinteggiate.

Gli infissi sono formati da finestre con telaio in alluminio portante vetro singolo, mentre i portoni d'ingresso hanno struttura in alluminio.

Esiste solo l'impianto elettrico che ha condutture fuori traccia.

Nel porticato è presente un caminetto a focolare aperto.

Nello scoperto, identificato dal mn 418 sub. 8, si trova un precario manufatto avente struttura in blocchi di cemento portante lastra di copertura in lamiera grecata (ALL.N. 3 foto n. 39), avente larghezza di 2,76 m, lunghezza di 4,90 m ed altezza media di 1,80 m e poggiante lungo il lato sud al muretto di confine. Si tratta di una costruzione realizzata in assenza di titolo edilizio, che non risulta sanabile e di conseguenza non può essere inclusa nella consistenza dell'immobile da valutare.

Lo scoperto di pertinenza delle unità suddette sviluppa la superficie nominale di 598 mq ed è interamente delimitato da recinzione. E' destinato a percorsi carrai e pedonali aventi pavimento in betonelle e cemento, mentre la restante parte è sistemata a verde con presenza di alcune alberature ornamentali. Ha accesso carrai dalla cancellata che si trova nell'angolo nord/ovest che si immette nella strada privata (mn 417 in proprietà di terzi) che ha fondo in terra battuta e consente di raggiungere la viabilità pubblica. In tale area sono presenti le condutture dei principali sottoservizi. Lo spazio scoperto di pertinenza è gravato dalla servitù di passaggio necessaria per collegare alla strada pubblica il fondo avente unità collabente in aderenza al fianco est della proprietà in esame. Dai riscontri metrici effettuati nel corso dei sopralluoghi e la documentazione catastale (estratto di mappa; rilievo riportato nel tipo mappale del 26/9/1994)



risulta che il muretto in cemento di recinzione del lato sud è esterno alla particella n. 418 e ricade, in particolare nell'angolo a sud/est, sulla particella di altra proprietà (ALL.N. 2 – elaborato grafico). Si tratta di una situazione consolidata nel tempo atteso che la recinzione risale al 1982. Invece nel tratto est la recinzione in pali e rete è più interna rispetto al limite del confine catastale della predetta particella 418. Anche in questo caso è una situazione piuttosto consolidata nel tempo vista la vetustà del recinto. Una più precisa verifica delle linee di confine potrà essere effettuata a seguito della riconfinazione non espressamente richiesta per la presente attività estimativa.

La superficie commerciale convenzionale dell'immobile oggetto di valutazione, fabbricato residenziale con accessori e corte pertinenziale è stata determinata pari a mq 273,88. Il dettaglio di calcolo è il seguente:

| descrizione                              | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie commerciale convenzionale |
|------------------------------------------|------------------|--------------|--------------------------------------|
| - locali accessori (p. interrato)        | mq 36            | 0,40         | mq 14,40                             |
| - abitazione (p. terra)                  | mq 80            | 1,00         | mq 80,00                             |
| - portico (p. terra)                     | mq 32            | 0,30         | mq 9,60                              |
| - garage (p. terra)                      | mq 63            | 0,50         | mq 31,50                             |
| - abitazione (p. primo)                  | mq 79            | 1,00         | mq 79,00                             |
| - loc. accessori (p. secondo)            | mq 64            | 0,40         | mq 25,60                             |
| - terrazza (p. secondo)                  | mq 14            | 0,25         | mq 3,50                              |
| - corte scoperta di pertinenza<br>Mq 598 | mq 159           | 0,08         | mq 12,72                             |
|                                          | mq 439           | 0,04         | mq 17,56                             |
| <b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>   |                  |              | <b>MQ 273,88</b>                     |





### Classe energetica dell'immobile

L'unità è sprovvista di certificazione energetica, pertanto tale documento, se richiesto, verrà prodotto successivamente all'aggiudicazione del bene, così come disposto nel quesito peritale. Comunque, vista l'epoca di costruzione dell'edificio e dell'impianto di riscaldamento si ritiene che la classe energetica dell'abitazione sia molto bassa in ragione dello scarso livello di efficientamento energetico.

### **B.2.4. destinazione urbanistica della zona, verifica regolarità edilizia del fabbricato e conformità catastale**

#### Descrizione zona urbanistica dell'immobile

Il vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale – P.A.T.I. e P.I.) assegna all'area in esame la destinazione di **ZONA "B" RESIDENZIALI CONSOLIDATE, DI INTEGRAZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE**, ove è previsto l'intervento edilizio diretto.

L'attività edilizia è regolata dagli artt. 38 E 40 delle Norme Tecniche Operative di cui si riporta uno stralcio del testo:

#### **Articolo 38 DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

1. Oltre alle destinazioni residenziali, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole ZTO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a. residenza;
- b. uffici pubblici e privati, sportelli bancari e assicurativi, agenzie;
- c. attività commerciali, nel rispetto delle disposizioni per gli esercizi di vicinato così come definiti dall'articolo 14 della LR 15/2004 e per le medie strutture di vendita di cui all'articolo 14 della LR 15/2004 e s.m.i.;
- d. attrezzature pubbliche, attività e servizi sociali, assistenziali e culturali;
- e. alberghi, pensioni, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- f. teatri, cinematografi e attività di svago e di intrattenimento;
- g. attività artigianali di servizio fino alla superficie utile di mq 200 per unità, con esclusione delle lavorazioni fonte di emissioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- h. autorimesse collettive pubbliche e/o private;
- i. officine di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di impianti di abbattimento delle emissioni;
- l. impianti sportivi privati e palestre;





m. attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali.

2. Dalle zone residenziali sono esclusi edifici con le seguenti destinazioni:

a. industrie e attività artigianali diverse da quelle compatibili, definite al precedente comma 1°, lettera g;

b. discoteche o sale da ballo;

c. ospedali e case di cura;

d. caserme e istituti di pena;

e. mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;

f. stalle, porcilaie, pollai e allevamenti in generale;

g. le attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'articolo 216 del RD. 1265/1934.

3. Per gli immobili esistenti e non soggetti a specifica disciplina, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001.

4. Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengano esercitate attività che risultino incompatibili ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possano conseguire le dotazioni di spazi pubblici di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lettere a) e b) del DPR 380/2001.

#### **Articolo 40 ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE, DI INTEGRAZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE**

1. Vi sono comprese le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle ZTO A, per le quali il PI prevede la conferma del tessuto insediativo consolidato, oltre al completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi.

2. Queste parti di territorio appartenenti alla città consolidata, possono comprendere anche aree degradate, investite da attività produttive dismesse, sottoutilizzate e/o altri manufatti non più compatibili, da trasferire, o da riqualificare o da risanare, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e rigenerazione urbana.

3. In queste zone il PI si attua mediante IED, salvo il caso in cui non sia richiesta la PU o la formazione di un PUA.

4. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001, mantenendo la superficie esistente o ampliandola sino al raggiungimento degli indici di zona.

5. Gli edifici esistenti che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 mq di Snp, per alloggio qualunque sia la Sf.

6. L'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:

If = 0,33 mq/mq;

P = 3;

H = 9,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = come da DM 2 aprile 1968, n. 1444;

Df = 10,00 ml.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni riportate nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle SCHEDE NORMATIVE contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.



Si segnala che il comune è interessato da vincolo sismico ed in particolare è classificato in “zona 2” ai sensi della DGR n. 244 del 09 marzo 2021.

#### Pratiche edilizie del fabbricato

Per verificare la regolarità urbanistica dell'edificio ho svolto una ricerca d'archivio presso l'ufficio tecnico comunale con i nominativi dei diversi proprietari che si sono succeduti e per mappale.

L'indagine mi ha permesso di reperire i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 39 del 22/06/1982 per lavori di costruzione recinzione (ALL.N. 11);
- Concessione edilizia n. 83 del 12/12/1985 per lavori di costruzione di un portico aperto e la modifica di fori esterni (ALL.N. 12);
- Istanza di condono edilizio (ALL.N. 13) mod. 47/85- D per opere non destinate alla residenza, per tutte le tipologie abuso, depositata il 30/6/1987 prot. n. 3866, della quale ho reperito copia della prima pagina perché allegata alla pratica catastale, ma non ho trovato nulla presso l'archivio comunale; verosimilmente si tratta di una pratica edilizia non conclusa;
- Concessione edilizia n. 69 del 24/06/1989 per eseguire modifiche interne ai vani esistenti ed apertura di foro di porta sulla facciata esterna al P.T. (ALL.N. 14);
- Concessione edilizia n. 68/90 del 24/05/1990 per variante in corso d'opera a concessione ed. n. 69 del 24/06/1989 (ALL.N. 15);
- Istanza del 29/5/1992 prot. n. 3621 per installazione di gazebo per periodo estivo, non conclusa con ritiro della concessione (ALL.N. 16);
- Concessione edilizia prot. n. 4178/93 del 28/4/1994 ad eseguire ampliamento fabbricato per garage (ALL.N. 17).



Inoltre ho constatato che l'ambito del lotto in esame ricade in area esterna al perimetro dei centri abitati di cui al 1° comma art. 31 L. 1150/1942 (prima legge urbanistica), poi modificato dalla legge "ponte" entrata in vigore il 1/9/1967 L. 765/67. Pertanto per gli immobili realizzati nel periodo anteriore al 1/9/1967 non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio e secondo le disposizioni dell'art. 9 bis del DPR 380/01 *"...lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.."* .

Dal confronto tra la documentazione reperita presso la pubblica amministrazione (Servizi Catastali, Ufficio Tecnico Comunale) e l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo (ALL. N. 2 – piante), ho riscontrato alcune difformità urbanistiche:

- a) Nel corpo dell'abitazione si notano delle differenze nelle aperture del prospetto sud perché non sono rappresentate le finestre del piano interrato (bocca da lupo che si sviluppa anche in altezza) e della soffitta comunicante con il terrazzo; nelle dimensioni di pianta del portico vi sono lievi differenze, di qualche centimetro, come pure nelle misure (di pianta ed altezze) interne dell'unità abitativa; nel vano stenditoio al piano secondo è stato ricavato un servizio igienico;
- b) Garage/porticato distaccato, modifica della posizione perché risulta spostato più verso sud; alla sagoma del porticato (è più stretto e lungo); estetiche per la traslazione di alcuni fori e la variazione della tipologia di copertura (da padiglione a due falde) e per la mancata realizzazione del pergolato di collegamento all'abitazione; interne per minor spessore delle murature perimetrali e mancata esecuzione del controsoffitto.
- c) Modifiche alla recinzione in muratura perché è stata ricavata un'apertura nell'angolo sud/est;



- d) Installazione di precario manufatto in colonne di blocchi di cemento e copertura in lamiera grecata (ALL.N. 3 foto n. 39).

Dopo aver esaminato la vigente normativa urbanistica e scambiato alcuni pareri con il tecnico dell'ufficio comunale, ritengo che le difformità sopradescritte siano parzialmente suscettibili di sanatoria con le modalità che seguono:

- Le modifiche descritte alla lett. a), per la parte abitativa sono riconducibili ad imprecisioni grafiche, atteso che si tratta di una costruzione risalente al periodo anteriore al 1967, mentre quelle del porticato adiacente rientrano nei limiti delle tolleranze costruttive (2%) previste dall'art. 34-bis. del DPR 380/01 (testo unico in materia edilizia), e non costituiscono violazione edilizia;
- Le modifiche all'accessorio distaccato, lett. b), sono in parte suscettibili di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 ed i **relativi costi posso essere stimati in € 1.032,00 quale sanzione amministrativa, oltre ad € 140,00 diritti di segreteria, nonché alle spese tecniche ed amministrative € 2.500,00**, previa regolarizzazione del confine di fatto. Dovranno invece essere completate le opere di costruzione del controsoffitto avente altezza netta come da progetto autorizzato (garage 3,30 m, porticato 2,85 m), nonché il pergolato di collegamento con il porticato dell'abitazione, **il costo dell'intervento è valutato pari ad € 8.000,00;**
- Anche le modifiche alla recinzione, lett. c), sono sanabili con procedura ordinaria alle stesse modalità descritte nella prima parte del punto che precede, ed il relativo costo è da intendersi ricompreso in quelli già summenzionati;
- **Il precario manufatto, lett. d), di conseguenza non appare sanabile ed il costo dell'intervento di riduzione in pristino è stimato pari ad € 300,00.**



Si fa presente che per tutti gli interventi edilizi summenzionati va depositata la dichiarazione di fine lavori e per quelli relativi alla costruzione del porticato adiacente l'abitazione e dell'accessorio distaccato (dopo aver ultimato le opere mancati succitate) si dovrà provvedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità.

La Segnalazione dovrà inoltre essere corredata dalla documentazione di legge (es. Dichiarazione di conformità degli impianti; collaudo statico; dichiarazione di professionista abilitato attestante la conformità dell'opera al progetto autorizzato, ecc.)

**Gli oneri amministrativi e tecnici di tale attività sono quantificato pari ad € 2.500,00.**

**Invece per quanto riguarda la parte destinata ad abitazione, si avverte che non esiste il certificato di agibilità, tuttavia detta documentazione non è dovuta accertato che l'edificio è stato realizzato in epoca anteriore l'entrata in vigore della legge urbanistica del 6/8/1967 n. 765.**

---

In merito alla conformità dello stato di fatto con quanto riportato nelle planimetrie catastali relative alle unità in proprietà per l'intero, (legge n. 122/2010), non si rilevano difformità rispetto allo stato attuale che influiscono sulla rendita catastale e di conseguenza non sussiste la necessità di aggiornare l'attuale documentazione.

## **B.3 STIME E VALUTAZIONI**

### **B.3.1 criteri generali di valutazione**

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopradescritto, è quello comparativo, che si esplica nel



rapportare il valore del bene in esame con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Allo scopo è stata effettuata un'ampia ricerca di mercato presso periti immobiliari e mediatori della zona, nonché sono stati reperiti ed esaminati i valori dichiarati in recenti compravendite di immobili simili a quello in esame, che ha permesso di definire i valori unitari pari ad €/mq 750,00 per superficie commerciale di fabbricati con caratteristiche similari a quello oggetto della presente valutazione.

### **B.3.2 divisibilità del compendio**

**Accertata la tipologia e conformazione dell'immobile pignorato ritengo che non sia possibile suddividere l'unità in più lotti.**

### **B.3.3 stima del lotto**

Si provvede di seguito al calcolo del *valore di mercato* moltiplicando i valori unitari determinati dalla ricerca di mercato con la superficie commerciale convenzionale.

| descrizione                                             | Superficie<br>Commerciale | valori<br>unitari<br>€/mq | valore di mercato   |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|
| ABITAZIONE con garage,<br>corte esclusiva di pertinenza | mq 273,88                 | 750,00                    | € 205.410,00        |
| <b>TOTALE</b>                                           |                           |                           | <b>€ 205.410,00</b> |

**Considerato quanto disposto dall'art. 568 del codice di procedura civile si opera il seguente deprezzamento così articolato nel dettaglio:**

- per vendita all'asta, senza garanzia in ordine ai vizi, del 20%: € 41.082,00;
- scoperto gravato da servitù di passaggio, del 10% € 20.541,00;



- oneri per adeguamento urbanistico

€ 14.472,00.

**Conclusivamente per effetto delle suddette riduzioni il valore di vendita forzata, arrotondato, è pari ad € 129.000,00 diconsi Euro centoventinovemila/00).**

### **C. CONTRADDITTORIO CON LE PARTI**

Ho trasmesso la relazione di stima completa dei suoi allegati al legale del creditore procedente, intervenuto, al legale dell'esecutato ed al custode mezzo posta elettronica certificata in data 17/3/2023.

Mi è prevenuto solo dall'avv. F. Casellati, legale del creditore procedente e intervenuto, una nota che contiene alcune osservazioni (ALL.N. 18). Provvedo a sintetizzare in carattere corsivo il testo delle stesse seguite, con scrittura normale, dalle mie repliche.

#### *Osservazione*

*Si tratta di alcune precisazioni in ordine alla descrizione dei dati catastali nel pignoramento non aggiornati; alla mancata trascrizione della denuncia di successione; sulla mancanza voltura catastale della stessa successione.*

*Il legale rileva che tali imprecisioni non sono tali pregiudicare la validità dell'atto di pignoramento (come da giurisprudenza di cassazione) e la mancata presentazione della dichiarazione di successione ha valenza meramente fiscale perché la continuità delle trascrizioni è stata garantita dall'accettazione espressa dell'eredità. Anche l'assenza della voltura catastale non comporta ostacolo alla vendita dell'immobile trattandosi di un adempimento che procura una sanzione al proprietario ed è possibile fare il ravvedimento.*

#### *Risposta*

Con riguardo ai dati catastali, in ottemperanza al punto 4 del quesito/chiarimenti, ho dato conto della non corrispondenza con la descrizione



attuale. Tuttavia ricorre la condizione di cui alla lett. c del punto 4 del quesito, ovvero gli identificativi riportati nel pignoramento pur non corrispondendo con quelli correnti hanno in precedenza individuato l'immobile d'interesse, come risulta dalla storia catastale esposta.

Anche per gli altri aspetti (mancanza della dichiarazione di successione e voltura catastale) ho posto all'attenzione del Giudice tali condizioni che richiedono una valutazione giurisprudenziale.

#### **D. ALLEGATI**

Allego alla relazione la seguente documentazione:

1. estratti di mappa, urbanistico e foto satellitare;
2. planimetria e piante del fabbricato;
3. documentazione fotografica;
4. visure catastali storiche;
5. planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
6. aggiornamento visure ipotecarie;
7. esito ricerca dichiarazione di Successione di [REDACTED];
8. esito ricerca atti del registro (contratti di locazione o comodato);
9. atto di compravendita del notaio dott. Ernesto SCARPA GREGORJ rep. n. 95.444 in data 6/5/1982;
10. verbale di pubblicazione di testamento olografo e accettazione di eredità, a rogito del notaio Francesca Ghilardi di Spresiano, rep. n. 59757 del 5/2/2015;
11. concessione edilizia n. 39 del 22/06/1982 per lavori di costruzione recinzione;
12. concessione edilizia n. 83 del 12/12/1985 per lavori di costruzione di un portico aperto e la modifica di fori esterni;
13. istanza di condono edilizio depositata il 30/6/1987 prot. n. 3866;





14. concessione edilizia n. 69 del 24/06/1989 per eseguire modifiche interne ai vani esistenti ed apertura di foro di porta sulla facciata esterna al P.T.;
15. concessione edilizia n. 68/90 del 24/05/1990 per variante in corso d'opera a concessione ed. n. 69 del 24/06/1989;
16. istanza del 29/5/1992 prot. n. 3621 per installazione di gazebo per periodo estivo, non conclusa con ritiro della concessione;
17. concessione edilizia prot. n. 4178/93 del 28/4/1994 ad eseguire ampliamento fabbricato per garage;
18. Osservazione dell'avv. F. Casellati per parte procedente.

Cornuda, il 3 aprile 2023

L'Esperto Stimatore  
geom. DE ZEN Francesco

