

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 295/2019

udienza 09/03/2022

G.E. Dott.sa Francesca Vortali
C.T.U. Geom. Rafaele Gazzola

Contro: **ESECUTATO n.1** quote di proprietà.
ESECUTATO n.2 quote di proprietà.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fonte, il 25/01/2022

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



RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE IN COMUNE DI TREVISO (TV)

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Francesca Vortali in data 06/09/2021 per la stima di beni immobili in Treviso (Tv) di proprietà del **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 08/09/2021, 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 29/10/2021, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Godego (Tv), ricevo copia dei documenti per accertare la regolarità urbanistica edilizia e della dichiarazione di abitabilità.

In data 18/01/2022 viene effettuato il sopralluogo con un dipendente della società ASTE33 srl di Treviso 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 piena proprietà 51/60

Comune di Castello di Godego Via Grande n.13,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 182

sub. 3 categ. A/2, classe 2, vani 8,5 R.C. € 834,08 - abitazione costituente unica unita con il Mn.442 sub.3

Per la piena proprietà 171/180

Comune di Castello di Godego Via Grande n.82/A,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 442

sub. 1 B.C.N.C. Ai sub.2-3 area scoperta di 55mq

sub. 2 categ. A/2, classe 3, vani 3 R.C. € 134,80 - abitazione

sub. 3 porzione di abitazione costituente unica unita con il Mn.182 sub.3

Per la piena proprietà 51/60

Comune di Castello di Godego Via Grande

catasto terreni – foglio 12 mapp. n. 653

Qualità Seminativo, classe 1, area 380mq R.D. € 3,93 - terreno

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 in cui insistono i fabbricati mn. 182 sub.3, mn.442 sub.3, mn.442 sub.1, mn.442 sub.2, identificati nel foglio 12 del catasto terreni dalle particelle mn.182 di are 0,49 e mn.442 di are 0,85 confina con la via Grande e con i mn.183 – 184, e i mn. 181-173-174-177. Il terreno mn.653 confina con i mn.184 e i mn.366-354-1293-1381-1549

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti i lotti avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono 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.

Atto di Compravendita del 10/03/2008 repert. n. 27.583 raccolta 9.231 Notaio Rita Dominijanni.

Atto di Cessione Quote del 12/12/1991 repert. n. 86.325 raccolta 18.221 Notaio Alessandro Todescan.

In particolare, con la servitù di passaggio costituita con atto del Notaio F. Chiavacci di Castelfranco Veneto, in data 11/09/1970 rep.36.314 reg.to il 17/09/1970 al n.1089 e trascritto il 22/09/1970 ai nn.17034-5/15160-1

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

DITTA INTESTATARIA

Per la piena proprietà 51/60

ESECUTATO n.1 quote 21/60 di proprietà.

ESECUTATO n.2 quote 30/60 di proprietà.

Comune di Castello di Godego Via Grande n.13,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 182

sub. 3 categ. A/2, classe 2, vani 8,5 R.C. € 834,08 - abitazione costituente unica unita con il Mn.442 sub.3

Per la piena proprietà 171/180

ESECUTATO n.1 quote 81/180 di proprietà.

ESECUTATO n.2 quote 90/180 di proprietà.

Comune di Castello di Godego Via Grande n.82/A,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 442

sub. 1 B.C.N.C. Ai sub.2-3 area scoperta di 55mq

sub. 2 categ. A/2, classe 3, vani 3 R.C. € 134,80 - abitazione

sub. 3 porzione di abitazione costituente unica unita con il Mn.182 sub.3

Per la piena proprietà 51/60

ESECUTATO n.1 quote 21/60 di proprietà.

ESECUTATO n.2 quote 30/60 di proprietà.

Comune di Castello di Godego Via Grande

catasto terreni – foglio 12 mapp. n. 653

Qualità Seminativo , classe 1, area 380mq R.D. € 3,93 - terreno

In forza dell' atti notarili :

Atto di Compravendita del 10/03/2008 repert. n. 27.583 raccolta 9.231 Notaio Rita Dominijanni.

Atto di Cessione Quote del 12/12/1991 repert. n. 86.325 raccolta 18.221 Notaio Alessandro Todescan.

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

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI
E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Dalla certificato ipotecario n.264256 del 2019, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso che gli immobili sopra descritti sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

- Successione in data 10/07/1989 rep.n.17735 – reg.part.13084 ;

- Atto notarile in data 28/12/1991 rep.n.35207- reg.part.26448 Notaio Todescan;

- Successione in data 09/07/1994 rep.n.17541 – reg.part.13152 ;
- Atto notarile in data 13/03/2008 rep.n.9752 - reg.part.6397 Notaio Dominijanni Rita;
- Atto esecutivo – Verbale pignoramento immobili in data 17/07/2019 rep.n.28027 – reg.part.19814 [REDACTED]

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria in data 22/05/2003 rep.n.19879 - reg.part.4602 Notaio Dominijanni Rita;
- Ipoteca a garanzia addebito esecutivo in data 06/10/2017 rep.n.34225 - reg.part.5846 [REDACTED]

Per la piena proprietà 51/60

Comune di Castello di Godego Via Grande n.13,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 182

sub. 3 categ. A/2, classe 2, vani 8,5 R.C. € 834,08 - abitazione costituente unica unita con il Mn.442 sub.3

Per la piena proprietà 171/180

Comune di Castello di Godego Via Grande n.82/A,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 442

sub. 1 B.C.N.C. Ai sub.2-3 area scoperta di 55mq

sub. 2 categ. A/2, classe 3, vani 3 R.C. € 134,80 - abitazione

sub. 3 porzione di abitazione costituente unica unita con il Mn.182 sub.3

Per la piena proprietà 51/60

Comune di Castello di Godego Via Grande

catasto terreni – foglio 12 mapp. n. 653

Qualità Seminativo , classe 1, area 380mq R.D. € 3,93 - terreno

Si allega alla presente relazione, certificazione ipotecario speciale (**allegato 3**), atto di pignoramento immobiliare (**allegato 4**).

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.295/2019 vi è il seguente intervenuto:



(allegato 5 alla presente relazione)

DESCRIZIONE DEI BENI

Il presente lotto individua un'unità immobiliare residenziale di tipo a schiera centrale, sita nel comune di Castello di Godego in Via Grande al c.v. 13, collocato nel centro storico di Castello di Godego, in un'area ben fornita di attrezzature e servizi, quali attività commerciali, il tutto posto in prossimità della strada SR 245, meglio conosciuta come "Castellana".

Il complesso residenziale in cui è inserita abitazione è borgo di vecchio impianto che risale al dopo guerra.

L'unità oggetto di procedura risulta accessibile dalla via pubblica (Via Grande civico 13), abitazione si sviluppa su quattro livelli con accesso pedonale da via Grande e accesso carraio da via Giuseppe Garibaldi attraverso una servitù di passaggio.

Per la piena proprietà 51/60

Comune di Castello di Godego Via Grande n.13,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 182

sub. 3 categ. A/2, classe 2, vani 8,5 R.C. € 834,08 - abitazione costituente unica unita con il Mn.442 sub.3

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 esclusivo sul lato sud, mentre il lato nord è in fregio alla strada pubblica via grande.

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 struttura in travi di legno e tavelloni con manto in coppi con grondaie e pluviali in lamiera.

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

Il portoncino d'ingresso posto a nord così come gli altri serramenti esterni sono in legno, parte con tapparelle in pvc esterne.

Dal portoncino d'ingresso posto in loggia nell'ingresso (circa 1,00mq), da cui si accede al piano terra dove si trova alla zona giorno divisa in soggiorno (circa 15,68mq) e cucina pranzo (circa 19,59mq), attraversando la cucina ci troviamo nell'ingresso secondario un piccolo corridoi (circa 1,83mq) che comunica con il servizio igienico della zona giorno (circa 4,45mq), uscendo dall'abitazione dall'ingresso secondario e si accede al cortile a sud un area scoperta uso area di manovra gravata da una servitù di passaggio a terzi mn.184.

Posta al centro dell'abitazione che divide la cucina dal soggiorno, la scala che mette in comunicazione tutti i piani, salendo al piano primo a sud la camera n.1 padronale (circa 18,99mq) con accesso alla terrazza (circa 8,26mq), mentre a nord la camera n.2 (circa 9,83mq) e il bagno (circa 4,55mq) entrambi con affaccio a nord, salendo al secondo piano con affaccio a sud al camera n.3 (circa 19,38mq) e con affaccio a nord la camera n.3 (circa 9,95mq) e il bagno (circa 3,75mq). Dal pianerottolo della scala si può inoltre accedere attraverso una botola con scala retrattile alla soffitta (circa 22,21mq) un locale mansardato con altezza non praticabile sul punto più alto circa di un'altezza di 1,40ml.

Scendendo al piano interrato si trova il locale lavanderia (circa 12,99mq).

Per quanto concerne le caratteristiche di manutenzione e finitura dell'immobile si rileva che il sopralluogo eseguito ha permesso di evidenziare uno stato manutenzione sufficiente caratterizzato da alcune finiture tipiche fine anni '60 dell'epoca della 1° ristrutturazione del complesso immobiliare e altre più recenti che derivano dal 2° intervento di ristrutturazione del 1996; le pavimentazioni dell'intero immobile sono prevalentemente in piastrelle in di ceramica nella zona giorno e nei pavimenti e rivestimenti dei bagni e lavanderia, i pavimenti della camere sono in parquet di legno, le scale interne sono in lastre di graniglia, la porta d'ingresso e gli altri serramenti finestre/o porte finestre esterni sono in legno con vetro-camera e con le tapparelle in pvc esterne, le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento, è costituito da caldaia a gas metano a condensazione sostituita di recente, posta all'interno del bagno al piano terra, e da superfici radianti costituite da radiatori posti nei vari ambienti, si rileva la presenza di condizionatori nella zona giorno nella zona notte.

L'abitazione al piano terra e al piano primo e piano secondo ha un'altezza media di 2,70ml, mentre il piano interrato ha un'altezza media 2,30ml.

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 Castello di Godego gli immobili in oggetto alla presente.

Al piano terra nell'ingresso a nord è stata realizzata una piccola loggia atta a proteggere l'entrata, nell'ingresso secondario lato sud nella scala esterna è stata realizzata una piccola pensilina in policarbonato di copertura, al piano primo il bagno è stato modificato e risulta più grande in un angolo del corridoio è stato recuperato lo spazio modificando le pareti divisorie per inserire la vasca da bagno, nel sottotetto non praticabile è stata realizzata una botola a cui si può accedere con una scala retrattile.

Per la piena proprietà 171/180

Comune di Castello di Godego Via Grande n.82/A,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 442

sub. 1 B.C.N.C. Ai sub.2-3 area scoperta di 55mq

sub. 2 categ. A/2, classe 3, vani 3 R.C. € 134,80 - abitazione

Descrizione generale della pertinenza oggetto della presente

L'immobile in oggetto del presente, insiste su un'area scoperta di pertinenza esclusiva, utilizzata come area di manovra e parcheggio in comune con abitazione mn.182 sub.3 posta a nord, mentre il lato est è in appoggio con altra proprietà ad ovest la servitù di passaggio a terzi proprietari del mn.184.

La struttura portante verticale è stata realizzata con struttura in muratura portante, la struttura orizzontale è costituita da solai con travi di cemento e laterizio.

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

Le facciate perimetrali del fabbricato si presentano parte intonaco tradizionale e parte da intonacare; al piano terra si accede dal portone posto sul lato nord è un unico ambiente

utilizzato come garage deposito (circa 16,78mq) al piano primo si accede con una scala esterna posta sul lato sud, entrando un unico ambiente uso deposito (circa 16,78mq)

Il piano terra ha un'altezza utile di 2,70ml mentre il piano primo è mansardato con un'altezza media di 2,10ml.

Per quanto concerne le caratteristiche di manutenzione e finitura dell'immobile si rileva che il sopralluogo eseguito ha permesso di evidenziare uno stato manutenzione precario e carente di finiture, come gli intonaci interni e la pavimentazione è in cls staggiato, è presente l'impianto di elettrico di base illuminazione e prese;

Il fabbricato in oggetto risulta essere un fabbricato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, non ci sono grafici che lo rappresentano negli archivi del comune, così come non c'è la planimetria catastale.

Per la piena proprietà 51/60

Comune di Castello di Godego Via Grande

catasto terreni – foglio 12 mapp. n. 653

Qualità Seminativo, classe 1, area 380mq R.D. € 3,93 - terreno

L'area in oggetto della presente è un unico mappale è un piccolo terreno coltivato a prato e orto, di forma rettangolare, pianeggiante con una superficie catastale di 380 mq, con una buona esposizione solare.

L'accesso al terreno avviene attraverso la servitù di passaggio a carico dei mappali 173-182-442-184 detta servitù ha una larghezza che va da 3,00ml a 2,90ml sul punto più stretto, non è agevole e accessibile a tutti i mezzi agricoli.

L'area ricade in zona edificabile è censita nel PI in zona C1 “aree di trasformazione” con indice di edificabilità fondiaria di 0,50 dove sono previsti interventi di riqualificazione.

Si precisa che per dimensione e forma e per le rispettare le distanze dai confini è da considerarsi edificabile solo con interventi adiacenti o di ampliamento a fabbricati di terzi.

Si segnala che nel terreno è presente un box in lamiera è stato realizzato senza titolo edilizio autorizzativi.

I confini di proprietà lato ovest e sud sono identificabili dalle recinzioni esistenti, mentre il lato est non è materializzato ma è identificabile dal cambio cultura con il mappale

confinante mn.366, il lato nord confina con il mn.184 che è pavimentato fino al confine. Per la verifica e materializzazione dei confini si dovrà procedere con un opportuno tracciamento dei confini.

2) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE

I beni formanti il lotto unico sono nel complesso in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Nell'abitazione mn.182 sub.3 mn.442 sub.3 sono necessari interventi di straordinaria manutenzione alle pareti e i soffitti di tutti i locali, sono da ridipingere, si segnala la presenza di un'infiltrazione sulla parete lato est al piano secondo nel corridoio zona notte, al piano interrato il locale lavanderia la parete sud in ampia parte presenta umida di risalita, i serramenti in legno esterni necessitano di un intervento di manutenzione. Tutti gli impianti necessitano di una verifica tecnica e di sicurezza. La copertura richiede un intervento di straordinaria manutenzione.

3) IMPIANTI

Abitazione mn.182 sub.3 mn.442 sub.3 è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario con allacciamento alla fognatura pubblica;
- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva condominiale ;
- impianto del gas metano per la cucina;
- impianto aria condizionata nella zona notte e giorno;
- impianto di riscaldamento con caloriferi e caldaia autonoma a gas metano;

Garage/Magazzino mn.442 sub.2 è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

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 12 Mn. 182 sub.3		
Descrizione	Superficie x indice	Superf. Comm.
Abitazione p. terra(5,17x11,42)-(1,73x0,60)= 58,00m ² p. primo (5,17x11,42)= 59,04m ² p. secondo (5,17x11,42)= 59,04m ²	176,08 m ² x 1,00	176,08m ²
loggia ingresso p. terra (1,73x0,60)=	1,04 m ² x 0,25	0,26m ²
Lavanderia p. interrato (3,80x5,50)= 20,90m ²	20,90 m ² x 0,50	10,45m ²
Totale		186,79m²

catasto fabbricati – foglio 12 Mn. 442 sub.1-2-3		
Descrizione	Superficie x indice	Superf. Commerciale
Porzione di Abitazione Mn.442 sub.3 piano terra –bagno (2,22x4,12)= 9,14m ²	9,14 m ² x 1,00	9,14m ²
Porzione di Abitazione Mn.442 sub.3 piano primo–terrazzo (2,22x4,12)= 9,14m	9,14 m ² x 0,25	2,28m ²
Garage / magazzino Mn.442 sub.2 piano terra (6,07x3,45)= 20,94m ²	41,88 m ² x 0,50	20,94m ²

piano primo (6,07x3,45)= 20,94m ²		
Area scoperta BCNC Mn.442 sub.1	55,00 m ² x 0,10	5,50m ²
Totale		37,86m²

Catasto terreni – foglio 12 Mn. 653		
Descrizione	Superficie x indice	Superf. Commerciale
Terreno Mn.653 – seminativo in Zto C1	380,00 m ² x 1,00	380,00 m ²
Totale		380,00m²

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

Per la piena proprietà 51/60

Comune di Castello di Godego Via Grande n.13,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 182

sub. 3 categ. A/2, classe 2, vani 8,5 R.C. € 834,08 - abitazione costituente unica unita con il Mn.442 sub.3

Per la piena proprietà 171/180

Comune di Castello di Godego Via Grande n.82/A,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 442

sub. 1 B.C.N.C. Ai sub.2-3 area scoperta di 55mq

sub. 2 categ. A/2, classe 3, vani 3 R.C. € 134,80 - abitazione

sub. 3 porzione di abitazione costituente unica unita con il Mn.182 sub.3

Per la piena proprietà 51/60

Comune di Castello di Godego Via Grande

catasto terreni – foglio 12 mapp. n. 653

Qualità Seminativo , classe 1, area 380mq R.D. € 3,93 - terreno

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare è occupato dagli esecutati , dalle ricerche fatte presso l'agenzia delle Entrate di Treviso non risulta registrato nessun contratto di locazione o comodato in essere.

L'ufficio anagrafe del comune di Castello di Godego certifica che abitazione in via Grande n.13 è la residenza di **Esecutato n.1** e **Esecutato n.2**.

Si allega alla presente relazione certificato di stato famiglia dei residenti, comunicazione agenzia delle entrate (**allegato 6**).

ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per la piena proprietà 51/60

Comune di Castello di Godego Via Grande n.13,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 182

sub. 3 categ. A/2, classe 2, vani 8,5 R.C. € 834,08 - abitazione costituente unica unita con il Mn.442 sub.3

Per la piena proprietà 171/180

Comune di Castello di Godego Via Grande n.82/A,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 442

sub. 1 B.C.N.C. Ai sub.2-3 area scoperta di 55mq

sub. 2 categ. A/2, classe 3, vani 3 R.C. € 134,80 - abitazione

sub. 3 porzione di abitazione costituente unica unita con il Mn.182 sub.3

Per la piena proprietà 51/60

Comune di Castello di Godego Via Grande

catasto terreni – foglio 12 mapp. n. 653

Qualità Seminativo, classe 1, area 380mq R.D. € 3,93 - terreno

Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale allo stato attuale.

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

Per la piena proprietà 51/60

Comune di Castello di Godego Via Grande n.13,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 182

sub. 3 categ. A/2, classe 2, vani 8,5 R.C. € 834,08 - abitazione costituente unica unita con il Mn.442 sub.3

Per la piena proprietà 171/180

Comune di Castello di Godego Via Grande n.82/A,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 442

sub. 1 B.C.N.C. Ai sub.2-3 area scoperta di 55mq

sub. 2 categ. A/2, classe 3, vani 3 R.C. € 134,80 - abitazione

sub. 3 porzione di abitazione costituente unica unita con il Mn.182 sub.3

Per la piena proprietà 51/60

Comune di Castello di Godego Via Grande

catasto terreni – foglio 12 mapp. n. 653

Qualità Seminativo , classe 1, area 380mq R.D. € 3,93 - terreno

Gli immobili di cui alla presente sono parte di un borgo di vecchio impianto risalente al dopo guerra, negli anni abitazione è stato oggetto d' interventi edilizi, presso archivio del comune sono state trovate le seguenti pratiche edilizie che accertano la conformità edilizia :

- Autorizzazione edilizia del 04/05/1966 progetto di nuova sistemazione ;
- Concessione Edilizia n.818 del 18/04/1984 manutenzione straordinaria alla copertura ;
- Concessione Edilizia n.2207 del 20/04/1966 cambio d'uso da negozio ad abitazione e varianti ai prospetti;
- Licenza d'uso n.2207/96 del 14/04/2000

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

Con riferimento agli immobili in Comune di Castello di Godego Via Grande n.13,

Sulla base dei grafici di progetto, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è in parte conforme allo stato autorizzato dal Comune di Castello di Godego, si segnalano delle difformità sanabili e più precisamente:

- **Abitazione** ; al piano terra nell'ingresso a nord è stata realizzata una piccola loggia atta a proteggere entrata, nell'ingresso secondario lato sud nella scala esterna è stata realizzata una piccola pensilina in polycarbonato di copertura, al piano primo il bagno è stato modificato e risulta più grande in un angolo del corridoio è stato recuperato lo spazio modificando le pareti divisorie per inserire la vasca da bagno, nel sottotetto non praticabile è stata realizzata una botola a cui si può accedere con una scala retrattile alla soffitta trattasi di un locale con altezza media di h.1,00ml non praticabile , dette modifiche non sono presenti nei grafici autorizzati;

- **Garage/Magazzino**; l'immobile in oggetto è privo di planimetria catastale , nelle visure dell'Agenzia del Territorio – Catasto, immobile è censito con categoria A/4 che corrisponde ad abitazione di tipo popolare , in sede di sopralluogo si rileva che trattasi di un fabbricato utilizzato come garage e deposito, l'attuale categoria catastale non corrisponde alla destinazione effettiva, immobile dovrà essere oggetto di un nuovo accatastamento, si è proceduto con il rilievo e la restituzione grafica delle piante dell'immobile;

- **Terreno**; in sede di sopralluogo si rileva la presenza di un box in lamiera di piccole dimensioni uso garage/magazzino, trattasi di una struttura in stato precario di manutenzione, realizzata senza titolo edilizio, di cui si consiglia la demolizione ;

Dette modifiche sono sanabili al livello urbanistico, per l'U.I. in esame sarà pertanto necessario presentare all'ufficio tecnico comunale una pratica edilizia in sanatoria per rendere la piante dell'abitazione conforme allo stato di fatto, sarà inoltre necessario procedere con aggiornamento delle planimetrie catastali.

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni – planimetria rilievo **allegato 7** alla presente relazione)

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il Piano degli Interventi del Comune di Castello di Godego classifica l'area in cui sorgono i fabbricati in **Zona A** (*Insedimenti antichi e di pregio ambientale*) e **Zona C1** (*Insedimenti residenziali*), regolamentate dall'art. 6-7 ai sensi delle Norme Tecniche Operative del P.I. (**allegato 8** alla presente relazione).

Articolo 6 - Insediamenti antichi e di pregio ambientale

6.1 Centro storico

1. Le zone come delimitate nella cartografia di piano 1:5.000 e nelle tavole allegato sub A 1:2.000 sono classificate di categoria A secondo l'articolo 24, L.R. 61/85, e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 e seguenti della L. 457/78.

A - Destinazioni d'uso

2. La destinazione è residenziale (articolo 3.1.A).

Sono compatibili con la destinazione residenziale le attività artigianali di ridotte dimensioni e che non arrechino danno o disturbo alla residenza, fino ad un massimo di 250 mq e 1.001 mc.

3. Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali e terziarie 5.A e 6.A dell'articolo 3 e a tutti i piani le attività ricettive (articolo 3.2.A), fatta eccezione per gli "Edifici di prestigio" per i quali gli usi ricettivi non sono ammessi; per quanto concerne il piano interrato le attività di cui sopra potranno essere ammesse solo previa valutazione dei requisiti igienico sanitari del luogo e della struttura.

I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o in cortina edilizia, salve le condizioni indicate nell'articolo 4.A: è escluso l'uso a parcheggio per gli "Edifici di prestigio".

4. Per le chiese, oratori e cappelle la destinazione naturale è quella religiosa o, in mancanza, una destinazione museale o a servizi che renda fruibile liberamente l'involucro architettonico e il corredo delle opere.

5. Nelle aree per servizi, oltre alle attività disciplinate dall'articolo 10, sono consentite ai piani interrati, al piano terreno ed ammezzato le attività commerciali e terziarie 5.A e 6.A dell'articolo 3 e a tutti i piani degli immobili di proprietà pubblica l'uso residenziale (articolo 3.1.A): al piano terreno è altresì consentito l'uso a parcheggio; sono confermate le destinazioni per servizi (attrezzature e standards ex D.M. 1444/68) previste da atti d'obbligo approvati: le relative superfici possono essere ridotte per la sola quota corrispondente all'eventuale sottoutilizzazione dell'indice di densità.

6. E' sempre ammesso il mantenimento (e il reinsediamento) delle attività tradizionali non rientranti nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 e che non siano fonti di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti; le attività moleste o nocive devono essere sostituite con la residenza o convertite agli usi ammessi dal presente paragrafo.

B - Modalità d'intervento

7. Vigono le norme di tutela e i tipi d'intervento particolari riportati all'articolo 14 e descritti all'articolo 4.A, nell'osservanza dei seguenti parametri:

8.a) (Comma stralciato dalla Regione)

9.b) per gli interventi che comportano variazione di sagoma:

10.* distanza da fili stradali

- rispetto del filo stradale o del filo edilizio se storico;

11.* distanza dai confini privati

- ml 5; sono ammesse misure inferiori previo atto trascritto di assenso del confinante;

- è ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenza edilizia a confine;

- è ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti dalle proprietà confinanti;
- è ammessa la costruzione a confine solo in caso di accordo trascritto tra proprietà confinanti;
- 12.* distanza minima tra pareti finestrate - ml 10.

C. - Prescrizioni particolari

13. C.1 - Aree di trasformazione

Nelle "aree di trasformazione" (contrassegnate da lettera T nelle tavole di piano) sono previsti interventi di riqualificazione dell'ambiente storico attraverso la demolizione di edifici, la costruzione di nuovi manufatti, la riplasmazione e il riuso degli edifici esistenti.

14. Le trasformazioni si attuano con le modalità dell'articolo 5.A, nell'osservanza delle delimitazioni unitarie e dei parametri edilizi ed urbanistici descritti nelle schede allegate sub B, salvo il rispetto dei successivi Titolo III e articolo 10.

15. C.1.A - Disposizioni comuni per le aree di trasformazione

Le indicazioni delle schede normativa sono integrate dalle seguenti specificazioni valide per tutte le aree: le campiture per servizi individuano planimetricamente gli spazi da riservare agli standards ex articolo 25, L.R. 61/85: per raggiungere la quota prescritta dalla scheda normativa si potranno individuare ulteriori aree tra quelle indicate come "lotti" e/o "strade";

è da promuovere la formazione dei percorsi pedonali pubblici (o assoggettati a servitù d'uso pubblico) anche indicati all'esterno delle aree normative;

non sono computabili come standards i marciapiedi e le strade pedonali (o ciclabili) di larghezza inferiore a ml 1,5;

salve le diverse disposizioni di scheda normativa, la sezione trasversale minima delle strade carrabili principali è di ml 6,5 (marciapiedi esclusi): ogni strada principale a fondo cieco è dotata di una rotonda terminale con raggio di almeno ml 6,5;

gli spazi destinati a strade locali (e i relativi parcheggi) saranno realizzati con sistemazioni adeguate al carattere specifico della mobilità (sezioni carrabili ristrette, carreggiate erbose, ecc.) compatibilmente con i caratteri particolari dell'ambiente storico da tutelare;

tutti i parcheggi saranno alberati con essenze autoctone d'alto fusto in misura minima di 1 pianta ogni 20 mq di stallo: nei posteggi scoperti sovrastanti eventuali costruzioni interrato le piantumazioni possono essere sostituite da pergole con adeguate essenze ramificanti;

per le cellule edilizie tutelate vigono i tipi d'intervento particolari riportati all'articolo 14 e descritti all'articolo 4.A, nell'osservanza dei parametri edilizi di cui al precedente paragrafo B;

nelle more di attuazione del piano, per gli edifici e i manufatti compresi nelle aree di demolizione non è consentito alcun intervento di trasformazione: ove contrassegnati con numero essi possono essere demoliti e ricostruiti nelle aree di concentrazione edilizia specificatamente indicate dalle schede normative; il lotto destinato alla ricostruzione costituisce unità minima d'intervento unitario con le aree di demolizione e si realizza mediante le procedure di cui all'articolo 18, L.R. 61/85: in ogni caso gli interventi possono essere assenti solo previa stipulazione di una convenzione con la quale deve essere assunto l'obbligo (accompagnato da idonee garanzie finanziarie) di provvedere, entro un termine non superiore a sei mesi, alle demolizioni prescritte.

6.2 Nuclei ambientali

16. Le zone, come delimitate nella cartografia di piano, sono classificate di categoria C1 secondo l'articolo 24, L.R. 61/85 e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 e seguenti della L. 457/78.

17. A. Destinazioni d'uso

La destinazione è residenziale; possono essere ammesse attività ricettive, commerciali e terziarie; le destinazioni produttive sono ammesse nel rispetto delle condizioni di cui al penultimo comma dell'articolo 41 del P.T.R.C.; le attività moleste o nocive devono essere sostituite con la residenza o convertite agli usi consentiti dal presente paragrafo; i parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o in cortina edilizia, salve le condizioni indicate nell'articolo 4.A (Tipi d'intervento); sono confermate le destinazioni per servizi (attrezzature e standards ex D.M. 1444/68) previste da piani attuativi e/o da atti d'obbligo approvati; per le chiese, oratori e cappelle, valgono le corrispondenti destinazioni di cui al precedente paragrafo 6.1.A; nelle sottozone E.4 valgono inoltre le destinazioni di cui all'articolo 3.10, punto 14.

18. B. Modalità d'intervento

Valgono i tipi d'intervento particolari riportati all'articolo 14 e descritti nell'articolo 4.A, nel rispetto dei seguenti parametri e salva l'osservanza degli articoli 5 e 13:

19. a) i giardini e i cortili, contestualmente a interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuovo impianto, devono essere liberati dai fabbricati e dagli elementi estranei ai caratteri

dell'organismo edilizio e riqualificati per formare spazi di verde privato; in alternativa è ammessa la riqualificazione dei suddetti fabbricati mediante interventi di ristrutturazione per adeguarli agli usi compatibili. La ricostruzione degli stessi, di pari volume, all'interno della stessa zona territoriale omogenea.

20. b) anche per gli interventi di ristrutturazione è richiesta la dotazione di parcheggio privato in ragione di mq 1,00 ogni 10mc, ai sensi della legge 122/89;

21. c) per gli interventi di ampliamento e di nuovo impianto gli indici fondiari massimi sono:

- 0,5 mq/mq nelle zone con lettera a;

- 0,35 mq/mq nelle zone con lettera b;

- 0,20 mq/mq nelle zone con lettera c;

- gli indici dei piani attuativi e/o degli atti d'obbligo approvati nelle zone senza lettera;

- la ristrutturazione di tipologie specialistiche con destinazione produttiva è ammessa nell'ambito delle SLP preesistenti, comunque non oltre l'indice fondiario di 2 mc/mq;

- per gli interventi di nuovo impianto la densità minima non può essere inferiore al 75% della massima;

22. d) gli interventi di nuova costruzione (compreso ogni altro intervento comportante variazione disagoma degli edifici esistenti) devono inoltre rispettare i seguenti parametri:

23.* distanza minima tra pareti finestrate (DPF)

- ml 10;

24.* distanza minima dai confini privati (DC)

- ml 5; sono ammesse misure inferiori previo atto trascritto di assenso del confinante;

- è ammessa la costruzione in aderenza solo in caso di preesistenza edilizia a confine;

- è ammessa la costruzione a confine in caso di accordo trascritto tra proprietà confinanti,

25.* distanza minima dai corsi d'acqua (asse)

- ml 15, salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti;

26.* distanza minima da fili stradali

- rispetto del filo edilizio se storico o ove indicato;

negli altri casi:

- rispetto dei fili stradali o ml 5 nelle zone con lettera a e b, salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti;

- ml 10 nelle altre zone, salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti;

27.* rapporto massimo di copertura (per gli interventi di nuovo impianto)

- 60% nelle zone con lettera a;

- 30% nelle altre zone;

28.* rapporto massimo di occupazione del sottosuolo (R.O.S.)

- 60% nelle zone con lettera a;

- 30% nelle altre zone;

29.* rapporto minimo di occupazione del verde (per gli interventi di nuovo impianto)

- 35% nelle zone con lettera a;

- 50% nelle altre zone.

C. Prescrizioni particolari

30. C.1 - Attività da trasferire

Per gli insediamenti individuati come "attività da trasferire" vale la disciplina del successivo articolo 8, comma 5.

31. C.2 - Attività confermate

(Comma stralciato dalla Regione)

32. Per le attività confermate contrassegnate con numero e area normativa valgono le prescrizioni particolari del successivo articolo 8.C.2.

Articolo 7 - Insediamenti residenziali

1. Le zone, come delimitate nella cartografia di piano, sono classificate di categoria B, C1 e C2 secondo l'articolo 24, L.R. 61/85; le zone B e C1 sono classificate di recupero ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 e seguenti della L. 457/78.

2. Per le "cellule edilizie tutelate" valgono le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento in vigore nei nuclei ambientali (articolo 6.2); nelle zone rimanenti valgono i parametri di trasformazione di seguito riportati, salva l'osservanza del precedente articolo 5 e nel rispetto del successivo articolo 13; per gli interventi nelle aree interne e/o limitrofe all'ambito di riqualificazione R.2 è in ogni caso prescritto il conferimento delle aree per i servizi in coerenza con il modello

organizzativo indicato negli Allegati sub F.2 e, comunque, in misura non inferiore agli standard di legge.

A - Destinazioni d'uso

3. La destinazione è residenziale (articolo 3.1.A); ai piani interrato, terreno e primo sono consentite le attività produttive, commerciali e terziarie 4.A, 4.B, 4.D, 5.A e 6.A dell'articolo 3 e a tutti i piani le attività ricettive (articolo 3.2.A); per quanto concerne il piano interrato le attività di cui sopra potranno essere ammesse solo previa valutazione dei requisiti igienico sanitari del luogo e della struttura.
4. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite agli usi ammessi dal presente paragrafo; in ogni caso le attività produttive sono ammesse nel rispetto delle condizioni di cui al penultimo comma dell'articolo 41 del P.T.R.C.
5. E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo, con esclusione delle zone contigue o in diretto rapporto visuale con cellule edilizie tutelate nelle quali non è ammessa la costruzione di parcheggi in cortina.
6. Sono confermate le destinazioni per servizi (attrezzature e standards ex D.M. 1444/68) previste da piani attuativi e/o da atti d'obbligo approvati; le relative superfici possono essere ridotte per la sola quota corrispondente all'eventuale sottoutilizzazione dell'indice di densità.
7. Nelle zone con piano attuativo approvato le destinazioni del presente paragrafo sono ammesse solo in presenza dell'integrale attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e in ogni caso nel rispetto delle modalità d'attuazione di cui al precedente articolo 5.
8. Nelle sottozone E.4 oltre alle destinazioni precedenti sono consentite le attività agricole di cui all'articolo 3.10, punto 14.
- 8.bis I pubblici esercizi possono essere ammessi solo con adeguata insonorizzazione dell'edificio, ed eventuale limitazione dell'orario di esercizio, previa valutazione dell'accesso per quanto riguarda la viabilità.

B - Modalità d'intervento

9. Gli interventi devono relazionarsi con i caratteri storici e architettonici delle cellule edilizie tutelate contigue o in diretto rapporto visuale; per tali interventi non sono in particolare ammessi piani terreni a pilotis aperti (quelli eventualmente esistenti dovranno essere occultati su spazio pubblico da un muro con opportune forature), aggetti o rientranze incoerenti con gli edifici tutelati, coperture piane, materiali di facciata incongrui; nelle zone a verde privato (contrassegnate dalla lettera "v" nelle tavole di piano) gli interventi di ampliamento eventualmente ammessi si realizzano esclusivamente in aderenza all'edificio preesistente o secondo gli schemi planimetrici dei complessi antichi a corte; per gli interventi edilizi prospettanti su paesaggio agrario valgono le norme particolari di cui all'articolo 4.A.5.
10. I giardini e i cortili, contestualmente a interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuovo impianto, devono essere liberati dai bassi fabbricati e dagli elementi estranei ai caratteri dell'organismo edilizio e riqualificati per formare spazi di verde privato; in alternativa è ammessa la riqualificazione dei bassi fabbricati mediante interventi di ristrutturazione per adeguarli agli usi compatibili.
11. Anche per gli interventi di ristrutturazione è richiesta la dotazione di parcheggio privato in ragione di mq 1,00 ogni 10 mc, ai sensi della legge 122/89.
La ristrutturazione di tipologie specialistiche con destinazione produttiva è ammessa nell'ambito delle SLP preesistenti, comunque non oltre l'indice fondiario di 0,7 mq/mq.
12. Per gli interventi di ampliamento e di nuovo impianto gli indici fondiari massimi sono:
 - 0,5 mq/mq nelle zone con lettera a;
 - 0,35 mq/mq nelle zone con lettera b;
 - 0,20 mq/mq nelle zone con lettera c;
 - gli indici dei piani attuativi e/o degli atti d'obbligo approvati nelle zone senza lettera;
 - nelle zone con lettera v (verde privato) è ammesso per una sola volta l'ampliamento dei fabbricati esistenti in misura non superiore a mq 30 di SLP per unità immobiliare;
 - per gli interventi di nuovo impianto la densità minima non può essere inferiore al 75% della massima.
13. Gli interventi di nuova costruzione (compreso ogni altro intervento comportante variazione di sagoma degli edifici esistenti) devono inoltre rispettare i seguenti parametri.
14. Altezza (H) max
 - nelle zone con lettera "a" l'altezza non deve essere superiore a ml 10,00 e comunque non

deve superare quella delle cellule edilizie tutelate contigue o in diretto rapporto visuale;
- nelle zone con lettere "b", "c", e "v" l'altezza non deve essere superiore a ml. 8,00 e comunque non deve essere superiore a quelle delle cellule edilizie tutelate contigue o in diretto contatto visuale; sono comunque ammesse altezze fino a ml 6,50.
- nel caso di realizzazione di edifici su due strade che presentano differente larghezza, è comunque consentito raggiungere per una profondità pari a ml 12, l'altezza calcolata con riferimento alla strada di maggior larghezza, salvo in ogni caso il rispetto delle altezze massime prescritte per la zona;
- per gli edifici prospettanti su paesaggio agrario valgono inoltre le norme particolari di cui all'articolo 4.A.5.

15. Distanza minima tra pareti finestrate (DPF)

- ml 10.

16. Distanza minima da confini privati (DC)

- aderenza o ml 5 nelle zone con lettera a e b;

- ml 5 nelle zone con lettera c e v;

- sono ammesse distanze inferiori previo atto trascritto di assenso del confinante;

- è ammesso l'abbinamento di costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario.

17. Distanza minima dai corsi d'acqua (asse)

- ml 15 nelle zone con lettera b, c e v, salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti.

18. Distanza minima da fili stradali

- rispetto del filo edilizio ove indicato;

negli altri casi:

- rispetto del filo stradale o ml 5 nelle zone con lettera a e b salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti;

- ml 10 nelle zone con lettera c e v, salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti;

- sono fatte salve (ove maggiori) le prescrizioni dell'art. 9 del D.M. 1444/1968.

19. Rapporto massimo di copertura

- 60% nelle zone con lettera a;

- 40% nelle zone con lettera b;

- 20% nelle zone con lettera c e v.

20. Rapporto massimo di occupazione del sottosuolo (R.O.S.)

- 60% nelle zone con lettera a;

- 50% nelle zone con lettera b;

- 30% nelle zone con lettera c e v.

21. Rapporto minimo di occupazione del verde (R.O.V.)

- 35% nelle zone con lettera a;

- 45% nelle zone con lettera b;

- 55% nelle zone con lettera c e v.

C - Prescrizioni particolari

C.1 - Ambiti di trasformazione

22. Le aree contrassegnate con lettera T nelle tavole di piano si attuano con le modalità dell'articolo 5.A, nell'osservanza delle delimitazioni unitarie e dei parametri edilizi ed urbanistici descritti nelle schede allegate sub C, salvo il rispetto dei successivi Titolo III e articolo 10.

22.bis Gli interventi dovranno prevedere la realizzazione di una quota parte della SLP, nella percentuale indicata in ciascuna scheda, da destinare obbligatoriamente ad edilizia abitativa convenzionata ai sensi e con le modalità di cui al successivo articolo 18sexies. Le unità abitative corrispondenti a tale percentuale dovranno essere individuate nel progetto allegato all'istanza per il rilascio del permesso di costruire.

23. Su tutti gli edifici esistenti prima della trasformazione prevista dal piano sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro senza cambio di destinazione d'uso.

24. Per le attività produttive in atto sono consentiti anche interventi di ampliamento non oltre la misura del 20% della SLP esistente, solo per adeguamenti funzionali e a condizione che non vengano compromesse le previsioni viarie principali e le aree di concentrazione edilizia previste dalle schede normative: quanto sopra al fine di consentire il mantenimento delle attività stesse, purché non nocive o moleste, fino alla trasformazione prevista dal piano: la richiesta d'intervento dovrà essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio della relativa concessione dovrà essere

accompagnato da apposito atto d'obbligo con il quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni, fatta salva l'ipotesi di trasformazione prevista dal presente paragrafo; la maggiore SLP conseguente all'intervento di ampliamento non potrà essere utilizzata in caso di mutamento di destinazione dell'immobile per cessazione dell'attività produttiva in atto.

C.1.A - Disposizioni comuni per gli ambiti

25. Le indicazioni delle schede normative sono integrate dalle seguenti specificazioni valide per tutti gli ambiti:

- le aree per servizi individuano planimetricamente gli spazi da riservare agli standards ex articolo 25, L.R. 61/85: per raggiungere la quota prescritta dalla scheda normativa si potranno individuare ulteriori aree tra quelle indicate come "lotti" e/o "strade";
- è da promuovere la formazione dei percorsi pedonali pubblici (o assoggettati a servitù di uso pubblico) anche indicati all'esterno dell'ambito;
- non sono computabili come standards i marciapiedi e le strade pedonali (o ciclabili) di larghezza inferiore a ml 1,5;
- salve le diverse disposizioni di scheda normativa, la sezione trasversale minima delle strade carrabili principali è di ml 6,5 (marciapiedi esclusi): ogni strada principale a fondo cieco è dotata di una rotonda terminale con raggio di almeno ml 6,5;
- gli spazi destinati a strade locali (e i relativi parcheggi) saranno realizzati con sistemazioni adeguate al carattere specifico della mobilità (sezioni carrabili ristrette, carreggiate erbose, ecc.);
- tutti i parcheggi saranno alberati con essenze autoctone d'alto fusto in misura minima di 1 pianta ogni 20 mq di stallo;
- per le cellule edilizie tutelate vigono i tipi d'intervento particolari riportati all'articolo 14 e descritti all'articolo 4.A, nell'osservanza dei parametri edilizi in vigore nel centro storico (articolo 6);
- per gli interventi nelle fasce di rispetto sono richiamate le disposizioni dell'articolo 12.A.

C.2 - Attività confermate

26. (Comma stralciato dalla Regione)

C.3 - Aree di ricostruzione

27. La zona C.1.v contrassegnata con il numero 9.a (Via S. Giustina) costituisce unità minima d'intervento con l'area di demolizione 8.a (Via Grande) e si realizza mediante la procedura di cui all'art. 18, L.R. 61/85; la SLP riservata all'intervento di ricostruzione non può essere superiore a mq 270; l'edificazione può essere assentita solo previa stipula di una convenzione con i contenuti del precedente punto 29.

PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI

Per la piena proprietà 51/60

Comune di Castello di Godego Via Grande n.13,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 182

sub. 3 categ. A/2, classe 2, vani 8,5 R.C. € 834,08 - abitazione costituente unica unita con il Mn.442 sub.3

Per la piena proprietà 171/180

Comune di Castello di Godego Via Grande n.82/A,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 442

- sub. 1** B.C.N.C. Ai sub.2-3 area scoperta di 55mq
sub. 2 categ. A/2, classe 3, vani 3 R.C. € 134,80 - abitazione
sub. 3 porzione di abitazione costituente unica unita con il Mn.182 sub.3

Per la piena proprietà 51/60

Comune di Castello di Godego Via Grande

catasto terreni – foglio 12 mapp. n. 653

Qualità Seminativo , classe 1, area 380mq R.D. € 3,93 - terreno

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

-**Atto di Compravendita** del 10/03/2008 repert. n. 27.583 raccolta 9.231 Notaio Rita Dominijanni.

- **Atto di Cessione Quote** del 12/12/1991 repert. n. 86.325 raccolta 18.221 Notaio Alessandro Todescan.

(si allegano certificazione notarile e atto notarile **allegato 2 - 3** alla presente relazione)

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 (**Allegato 9** alla presente relazione).

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, si va ad applicare un valore di riferimento di 1.000,00 €/mq per abitazioni e pertinenze, e di 50€/mq per terreni edificabili.

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:

ABITAZIONE

Per la piena proprietà 51/60

Comune di Castello di Godego Via Grande n.13,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 182 sub. 3 categ. A/2, classe 2, vani 8,5

R.C. € 834,08 - abitazione costituente unica unita con il Mn.442 sub.3

catasto fabbricati – foglio 12 Mn. 182 sub.3			
Sup. commerciale	Euro al mq	Indice di vetusta oltre 40 anni	Valore di mercato
186,79	€ 1.000,00	0,70%	€ 130.753,00
Valore di Mercato intera proprietà			€ 130.753,00

Penalità' dell'immobile – Abitazione Mn182 sub.3 :	
Manutenzione pitture pareti interne	-€ 3.000,00
Manutenzione serramenti esterni	-€ 2.000,00
Verifiche e manutenzione impianto termico	-€ 1.000,00
Manutenzione impianto elettrico	-€ 1.000,00
Straordinaria manutenzione alla copertura	-€ 5.000,00
Stima delle spese tecniche e sanzioni sanatoria edilizia	-€ 3.500,00
	-€ 15.500,00
Valore di Mercato dedotto delle penalità	€ 115.253,00

Calcolo di mercato della quota di proprietà Esecutato n.1 e n.2			
Valore di mercato del intera proprietà	Quota di proprietà	Valore quota residua 9/60	Valore quota eseguita 51/60
€ 115.253,00	51/60	€ 17.287,95	€ 97.965,05

PORZIONE DI ABITAZIONE E PERTINENZE USO GARAGE

Per la piena proprietà 171/180

Comune di Castello di Godego Via Grande n.82/A,

catasto fabbricati – foglio 12 mapp. n. 442

sub. 1 B.C.N.C. Ai sub.2-3 area scoperta di 55mq

sub. 2 categ. A/2, classe 3, vani 3 R.C. € 134,80 - abitazione

sub. 3 porzione di abitazione costituente unica unita con il Mn.182 sub.3

catasto fabbricati – foglio 12 Mn. 442 sub.1-2-3			
Sup. commerciale	Euro al mq	Indice di vetusta oltre 40 anni	Valore di mercato
37,86	€ 1.000,00	0,70%	€ 26.502,00
Valore di Mercato			€ 26.502,00

Penalità' dell'immobile - Garage mn.442 sub.1-2 :	
Manutenzione intonaci interni esterni	-€ 4.000,00
Manutenzione impianto elettrico	-€ 1.000,00
Stima delle spese tecniche accatastamento fabbricato	<u>-€ 3.500,00</u>
	-€ 8.500,00
Valore di Mercato dedotto delle penalità	€ 18.002,00

Calcolo di mercato della quota di proprietà Esecutato n.1 e n.2			
Valore di mercato del intera proprietà	Quota di proprietà	Valore quota residua 9/180	Valore quota eseguita 171/180
€ 18.002,00	171/180	€ 900,10	€ 17.576,90

TERRENO

Per la piena proprietà 51/60

Comune di Castello di Godego Via Grande

catasto terreni – foglio 12 mapp. n. 653

Qualità Seminativo , classe 1, area 380mq R.D. € 3,93 - terreno

Catasto terreni – foglio 12 Mn. 653		
Sup. commerciale	Euro al mq	Valore di mercato
380,00	€ 50,00	€ 19.000,00
Valore di Mercato		€ 19.000,00

Penalità' dell'immobile :	
Rimozione box in lamiera	-€ 1.000,00
	-€ 1.000,00
Valore di Mercato dedotto delle penalità	€ 18.000,00

Calcolo di mercato della quota di proprietà Esecutato n.1 e n.2			
Valore di mercato del intera proprietà	Quota di proprietà	Valore quota residua 9/60	Valore quota eseguita 51/60
€ 18.000,00	51/60	€ 2.700,00	€ 15.300,00

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerato che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto alla vendita nel libero mercato per l'assenza delle garanzie e vizi del bene venduto, si ritiene opportuno abbattere il prezzo a base d'asta del -20%.

VALORE DI BASE quote eseguite	€ 130.841,95
abbattimento -20% per vendita forzata	<u>-26.168,39</u>
VALORE BASE quote eseguite	€ 104.673,56

apportati gli opportuni arrotondamenti **€ 105.000,00** (centocinque mila/00)

Allegati:

- Allegato 1 Estratto di mappa, visure catastali, planimetrie catastali ;**
- Allegato 2 Atti di provenienza, convenzione diritto di superficie ;**
- Allegato 3 Certificazione ipotecaria ;**
- Allegato 4 Atto di pignoramento immobiliare ;**
- Allegato 5 Interventi alla procedura ;**
- Allegato 6 Certificato di stato famiglia, lettera Agenzia entrate ;**
- Allegato 7 Autorizzazioni edilizie, grafici autorizzati , rilievo stato attuale;**
- Allegato 8 Estratto PI e Norme Tecniche Operative ;**
- Allegato 9 Estratto tabella OMI agenzia entrate ;**
- Allegato 10 Documentazione fotografica dei beni ;**
- Allegato 11 Scheda sintetica ;**
- Allegato 12 cd-rom elaborato peritale con allegati ;**

Fonte, il 25/01/2022

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

