

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 333/2021

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 333/2021, promossa da

[REDACTED]

CONTRO

- Esecutato n. 01, proprietario per la quota di 1/1;

Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo Bianco

Prossima Udienza: 02 marzo 2023 ore 10.20

* * *

INCARICO

Lo scrivente **Geom. Perozzo Gianni**, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Treviso al n. 2906 di posizione, con studio in via Francesco Crispi n. 35 – 31050 Vedelago (TV), è stato nominato Esperto Valutatore nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. **333/2021**, dal G.E. dott.ssa Francesca Vortali in data 28/04/2022; l'accettazione dell'incarico e il giuramento venivano effettuati in data 20/05/2022.

ELENCO DEI CAPITOLI

01 – Le operazioni peritali

02 – Verifica della completezza della documentazione, elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, corretta identificazione del bene e provenienza e identificazione dei confini

03 – Descrizione sintetica degli immobili

04 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare

05 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale



06 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

07 – Verifica sull'esistenza di opere abusive e costi di sanatoria

08 – Divisibilità dei beni in lotti

09 – Quote pignorate

10 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili

11 – Vincoli in generale sui beni pignorati

12 – Vincoli e oneri di natura condominiale

13 – Stima degli immobili

14 – Attestato di Prestazione Energetica

01 – LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver svolto le occorrenti, e nel caso, numerose ispezioni e ricerche presso Enti Pubblici al fine di acquisire copia degli atti e documenti ritenuti necessari allo svolgimento della consulenza, lo scrivente ha compiuto l'opportuna visita di sopralluogo in data 08/11/2022, alla presenza dell'esecutato e del Custode nominato dal G.E., accertando le caratteristiche e le condizioni d'uso degli immobili oggetto di perizia; nel corso di tali operazioni sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici. Infine, si è provveduto ad assumere presso operatori economici e tecnici del luogo, e/o tramite annunci immobiliari su siti internet specializzati, le opportune notizie relative alle attuali condizioni del mercato immobiliare e ai prezzi praticati per immobili aventi caratteristiche e ubicazioni simili a quelli in oggetto. Di seguito si riporta breve elenco con date delle operazioni effettuate:

- 28/04/2022 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 20/05/2022 accettazione incarico e giuramento esperto valutatore.
- 24/05/2022 richiesta Accesso Atti Comune di Borso del Grappa.



- 25/05/2022 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate.
- 10/06/2022 Accesso Atti Comune di Borso del Grappa.
- 28/12/2022 risposta Agenzia delle Entrate di Montebelluna.
- 03/10/2022 istanza proroga termini deposito perizia (accolta).
- 08/11/2022 sopralluogo presso l'immobile per rilievi.

02 – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE, PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

02.1 verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Da un approfondito esame della documentazione consegnatami si rileva la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.

02.2 – formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili

La situazione ipotecaria a carico dell'esecutato risulta la seguente:

2.2.1 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 05/03/2010, Registro Particolare 1701 Registro Generale 7760. Pubblico Ufficiale Imparato Francesco rep. 127674/38703 del 23/02/2010. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Immobili siti in Borso del Grappa (TV), contro l'Esecutato; a favore di

████████████████████

2.2.2 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 30/08/2021, Registro Particolare 24710 Registro Generale 35625. Pubblico Ufficiale Tribunale di Treviso rep. 3616 del 22/07/2021. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.



Immobili siti in Borso del Grappa (TV), contro l'Esecutato; a favore di [REDACTED]

(All. doc. n. 01: Certificazione Notarile del notaio dott.ssa Maria Landolfo datato 29/09/2021).

02.3 – corretta identificazione del bene

In seguito agli accertamenti catastali compiuti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Treviso, gli immobili oggetto di esecuzione sono così censiti:

Bene 01: area scoperta di corte (T)

Catasto Fabbricati – Comune di Borso del Grappa (TV) via Martiri – Sezione A – Foglio 10 – particella n. 251 – sub 1 – piano T – Cat. F/1 – sup. catastale 503 m².

Bene 02: ripostigli (PS1)

Catasto Fabbricati – Comune di Borso del Grappa (TV) via Martiri – Sezione A – Foglio 10 – particella n. 251 – sub 3 – piano S1 – Cat. C/2 – cl 1^a – Cons. 10,0 m² – sup. catastale 13,0 m² – Rendita € 15,49.

Bene 03: autorimessa (PS1)

Catasto Fabbricati – Comune di Borso del Grappa (TV) via Martiri – Sezione A – Foglio 10 – particella n. 251 – sub 4 – piano S1 – Cat. C/6 – cl 2^a – Cons. 2,0 m² – sup. catastale 2,0 m² – Rendita € 3,93.

Bene 04: lastrico solare (P rialzato)

Catasto Fabbricati – Comune di Borso del Grappa (TV) via Martiri – Sezione A – Foglio 10 – particella n. 251 – sub 6 – piano rialzato – Cat. F/5 – sup. catastale 6,0 m².

Bene 05: abitazione (PS1-PT)



	Catasto Fabbricati – Comune di Borso del Grappa (TV) via Martiri n. 16 –	
	Sezione A – Foglio 10 – particella n. 251 – sub 7 – piano S1-T – Cat. A/3 – cl 2 ^a	
	– Cons. 7,0 vani – sup. catastale 123,0 m ² – Rendita € 325,37.	
	Bene 06: terreno a destinazione relitto stradale	
	Catasto Terreni – Comune di Borso del Grappa (TV) via Martiri – Foglio	
	10 – particella n. 1661 – sup. catastale 4 m ² .	
	Bene 07: terreno a destinazione seminativo arborato	
	Catasto Terreni – Comune di Borso del Grappa (TV) via Martiri – Foglio	
	10 – particella n. 1664 – sup. catastale 2 m ² – Rd € 0,02 – Ra € 0,01.	
	Beni Comuni non Censibili	
	Non risultano coinvolti nel pignoramento Beni Comuni non Censibili.	
	Intestatari catastali dei beni:	
	- Esecutato n. 01, proprietario per la quota di 1/1.	
	(All. doc. n. 02: visure catastali, estratto di mappa Fg. 10 e Fg. 10-All. E).	
	(All. doc. n. 03: planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni).	
	<u>02.4 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini</u>	
	I beni risultano pervenuti in proprietà alla ditta eseguita in seguito a:	
	- Atto di cessione di quota e accettazione di eredità, redatto in data	
	23/02/2010 dal Notaio dott. Francesco Imparato da Asolo (TV), Rep.	
	127673, Racc. 38702.	
	(All. doc. n. 04: copia atto di provenienza e sviluppo note di trascrizione per accettazione dell'eredità).	
	I beni oggetto di pignoramento confinano con: a nord/ovest con viabilità	
	pubblica denominata via Martiri e con mn 816, a nord/est con m.n. 816, a	
		5



sud/est con mm. nn. 253 e 256, a sud/ovest con mm. nn. 1660, 1662, 1663 del Fg 10 e con i mm. nn. 262, 617 e 258 del Fg 10 all. E, fatto salvo altri e più precisi individuati negli estratti di mappa e nell'elaborato planimetrico.

03 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di beni consistenti in **alloggio residenziali con scoperto privato, porzione di magazzino e porzione di autorimessa interrati e porzione di lastrico solare.**

Gli immobili sono siti in Comune di Borso del Grappa (TV) frazione Semonzo, lungo via Martiri al civico n. 16.

Le opere edili per la realizzazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano iniziate anteriormente al 1967, e soggette a trasformazioni edilizie nel corso degli anni successivi; al termine degli ultimi lavori edili non risulta rilasciata nessuna agibilità e/o abitabilità.

La tipologia costruttiva è quella tipica del luogo, realizzata presumibilmente in mattoni pieni e/o laterizio, solai in latero-cemento e tetto con struttura in travi varesi e sovrastante manto di copertura in coppi. Le murature della porzione interrata ad uso autorimessa sono realizzate in calcestruzzo. Le forometrie risultano chiuse con appositi serramenti in legno con balconi esterni e/o persiane.

Trattasi di alloggio residenziale di tipo unifamiliare con relative pertinenze.

Bene 01 – Area scoperta di corte

Trattasi di area scoperta privata pertinenziale di alloggio residenziale. L'accesso avviene da cancello pedonale e/o carraio privati da via Martiri; l'area risulta parzialmente recintata.

La giacitura del terreno risulta inclinata verso sud.



Attualmente viene utilizzata a giardino esclusivo; sono presenti essenze arboree non di pregio; parte dell'area risulta anche utilizzata come area di manovra e camminamenti. Sulla parte posta a sud risultano edificate baracche in legno e laterizio, in difformità ai titoli edilizi e non sanabili.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**.

Bene 02 – Porzione di Ripostigli

L'accesso avviene da dall'area scoperta, tramite camminamenti esterni; il bene non gode di accesso esclusivo dall'esterno; per accedervi si utilizza porta interna di collegamento dal Bene 05.

I due locali di cui si compone il bene risultano essere porzioni di più ampi vani.

In origine, probabilmente ante 1967, il bene era composto da un fabbricato eretto su due livelli composto da due ampi locali, uno per piano. In seguito ad accordi privati avente per oggetto la divisione dell'immobile, l'originario fabbricato è stato frazionato con una dividente cielo-terra, con la successiva intenzione di definire le proprietà tramite operazione di permuta e/o compravendita, cosa che non si è mai realizzata.

Le opere edili autorizzate nel 1991 sono state sicuramente eseguite con lo scopo di giungere ad una successiva e diversa suddivisione dell'immobile.

Alla data odierna i locali risultano ancora divisi su carta cielo terra e intestati a diversi soggetti, pur essendo state eseguite opere edili che hanno di fatto generato una suddivisione per piani (vedi allegate planimetrie catastali).

La proprietà pignorata risulta quindi così composta: al piano terra da due porzioni di ripostigli, con dividente non definita.

L'altezza interna dei locali risulta pari a:



- al piano terra circa cm 230;

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Borso del Grappa, i locali hanno destinazioni urbanistica di tipo residenziale.

Nota su indicazione di piano

Catastalmente il bene risulta censito nelle visure e nelle planimetrie catastale al piano interrato, anche se in sopralluogo si è appurato che nel fronte delle unità immobiliari il piano di campagna risulta quasi coincidere con la quota di pavimento. La codifica del piano viene ritenuta in ogni caso corretta, in quanto si ritiene che la stessa vada riferita alla quota media presa dalla viabilità pubblica.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali probabilmente realizzate in mattoni pieni e/o laterizio, poggianti su fondazione di tipo continue; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante; la struttura del tetto è in latero/cemento con sovrastante manto di copertura in coppi; I divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai in latero cemento sono intonacati e tinteggiati a tempera lavabile.
- I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica.
- I battiscopa interni sono in legno; quelli esterni sono assenti;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera, dotati di balconi; porte interne



in legno tamburato.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas (comune con tutti gli altri beni), con radiatori a muro;
- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica, completo di punti luce, punti prese; (n.b.: contatore unico per tutte le unità immobiliari).

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**.

Bene 03 – Porzione di autorimessa

L'accesso avviene da dall'area scoperta, tramite camminamenti esterni e area di manovra; il bene gode di accesso esclusivo dall'esterno, tramite portone basculante.

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa, che a seguito ad accordi privati avente per oggetto la divisione dell'immobile, risulta smezzata con una dividende non materialmente identificata (vedi allegate planimetrie catastali).

La realizzazione del bene risulta databile nel 1984.

La proprietà pignorata risulta quindi così composta: al piano terra da porzione di autorimessa, con dividende non definita.

L'altezza interna dei locali risulta pari a:

- al piano terra circa cm 200;

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Borso del Grappa, i locali hanno destinazioni urbanistica di tipo residenziale.

Nota su indicazione di piano



Catastalmente il bene risulta censito nelle visure e nelle planimetrie catastale al piano interrato, anche se in sopralluogo si è appurato che nel fronte delle unità immobiliari il piano di campagna risulta quasi coincidere con la quota di pavimento. La codifica del piano viene ritenuta in ogni caso corretta, in quanto si ritiene che la stessa vada riferita alla quota media presa dalla viabilità pubblica.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali in calcestruzzo, poggianti su fondazione di tipo continue; il solaio orizzontale di copertura piana è in laterizio con cappa collaborante.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai in latero cemento sono al grezzo strutturale, non intonacati e non tinteggiati.
- Il pavimento interno è in cemento.
- I battiscopa interni ed esterni sono assenti;
- serramenti esterno di chiusura a due ante apribili verso l'esterno.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento assente.
- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame in tubazione a vista e comandi modulari in plastica, completo di punti luce, punti prese; (n.b.: contatore unico per tutte le unità immobiliari).

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**.

Bene 04 – Porzione di lastrico solare



Realizzato sopra al Bene 03 (autorimessa). Per accedervi si utilizza una scala in cemento, in proprietà di terzi.

Trattasi di unità immobiliare ad uso lastrico solare (terrazzo), che a seguito ad accordi privati avente per oggetto la divisione dell'immobile, risulta smezzata con una dividente non materialmente identificata (vedi allegate planimetrie catastali).

La realizzazione del bene risulta databile nel 1984.

La proprietà pignorata risulta quindi così composta: al piano terra da porzione di lastrico solare, con dividente non definita.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Borso del Grappa, i locali hanno destinazioni urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Il pavimento è in cemento.
- È presente parapetto esterno su tutto il perimetro.

Impianti installati

- nessuno

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**.

Bene 05 – Alloggio residenziale

L'accesso all'alloggio avviene dalla corte esclusiva, precedentemente descritta; una volta giunti al portoncino di ingresso si accede all'immobile, che risulta così composto: al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, c.t./lavanderia; al piano primo da anti, bagno, ripostiglio, camera singola e



camera doppia; i piani sono fra di loro collegati tramite vano scala interno.

Risultano inoltre riportati nelle planimetrie catastali anche porzione di vani ad uso wc e guardaroba, non accessibili e non visitabili, per le stesse ragioni precedentemente descritte relative al Bene 02 (frazionamento catastale da cielo a terra).

L'altezza dichiarata interna dei locali risulta pari a:

- al piano terra e al piano primo circa cm 260 per la zona giorno.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Borso del Grappa, i locali hanno destinazione urbanistica di tipo residenziale.

Nota su indicazione di piano

Catastalmente il bene risulta censito nelle visure e nelle planimetrie catastale al piano interrato e terra, anche se in sopralluogo si è appurato che nel fronte delle unità immobiliari il piano di campagna risulta quasi coincidere con la quota di pavimento. La codifica del piano viene ritenuta in ogni caso corretta, in quanto si ritiene che la stessa vada riferita alla quota media presa dalla viabilità pubblica.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali probabilmente realizzate in mattoni pieni e/o laterizio, poggianti su fondazione di tipo continue; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta; la struttura del tetto è in travi varese con sovrastante manto di copertura in coppi; i divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare



- Le pareti e i solai in latero cemento sono intonacati e tinteggiati a tempera lavabile.

- I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica e/o legno;

- I battiscopa interni sono in legno; quelli esterni sono assenti;

- I marciapiedi esterni sono in betonelle di cemento;

- il rivestimento dei bagni e c.t./lavanderia sono in piastrelle di ceramica;

- davanzali e soglie in marmo;

- serramenti esterni in legno con vetrocamera, dotati di persiane in pvc e/o balconi in legno; porte interne in legno tamburato. Portoncino di ingresso tamburato.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas (comune con tutti gli altri beni), con radiatori a muro;

- impianto idrico-sanitario con linee distribuzione acqua calda-fredda nelle cucine e nei bagni;

- impianti di scarico fognature costituiti da tubazioni in pvc;

- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica, completo di punti luce, punti prese, linee per telefono (predisposto), citofono e tv; contatore unico per tutte le unità immobiliari.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**.

Beni 06 e 07 – particelle iscritte al catasto terreni

Trattasi di porzioni di area scoperta privata pertinenziale di alloggio residenziale, derivanti da frazionamenti catastali. L'accesso a tali aree avviene



da cancello pedonale e/o carraio privati da via Martiri; l'area risulta parzialmente recintata; assieme al Bene 01 costituiscono l'area scoperta esterna.

La giacitura del terreno risulta inclinata verso sud.

Attualmente viene utilizzata a giardino esclusivo; sono presenti essenze arboree non di pregio; parte dell'area risulta anche utilizzata come area di manovra e camminamenti.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**.

04 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE

I dati riscontrati in fase di sopralluogo (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali...) **CORRISPONDONO** a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare.

05 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

COMUNALE

Riassunto delle Norme Tecniche di Attuazione

Dall'esame del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) del comune di Borso del Grappa, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo "A – centro storico". In particolare:

ARTICOLO 31 – Zone residenziali aventi carattere storico A - A1

Sono le parti del territorio interessate da insediamenti di antica origine, entro i quali sono da tutelarsi caratteri di pregio storico-ambientale.

Modi di intervento: Intervento Edilizio Diretto I.E.D.

Parametri urbanistici

In relazione al valore tipologico, architettonico ed ambientale gli edifici sono da



assoggettarsi agli interventi (gradi di protezione), secondo quanto specificato per ciascuno di essi nelle tavole di progetto e nell'allegato "Aggregati edilizi rurali di antica origine".

Il perimetro dei centri storici coincide con le zone di degrado ed è quindi sempre possibile procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.

I nuovi edifici dovranno essere costruiti all'interno delle sagome limite appositamente indicate nelle tavole di progetto del P.I. in scala 1:2000 e 1:1000, uniformandosi ai caratteri dell'architettura tradizionale tenendo conto dei problemi di inserimento con l'edilizia esistente applicando i seguenti indici e prescrizioni:

a) Sc = superficie coperta: non superiore a quella indicata all'interno delle sagome limite nelle tavole di progetto di P.R.G. in scala 1:2000 e 1:1000;

b) H = altezza massima dei fabbricati: non superiore a quelle degli edifici circostanti con grado di protezione 1), 2), 3), 4), con un massimo di 9 ml.

Gli interventi all'interno di tali zone devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

1) gli intonaci esterni devono uniformarsi ai colori caratterizzanti l'ambiente e in nessun caso essere dissonanti;

2) le coperture degli edifici devono essere a due falde o a padiglione, salvo i corpi di fabbrica di profondità inferiore a ml 4.50, per i quali sono consentite coperture ad una sola falda inclinata qualora richieste dalla natura delle preesistenze architettoniche o migliorative rispetto al contesto circostante. I manti di copertura verranno realizzati con coppi tradizionali del luogo; è consentito l'utilizzo del rame per coperture di ridotte dimensioni, abbaini e vani



tecnici emergenti.

Sono consentite coperture piane nel caso di volumi di ridotte dimensioni, di corpi di collegamento e di piccoli ampliamenti.

Le grondaie debbono avere una sporgenza conforme alle tipologie tradizionali, i canali ed i pluviali debbono essere in vista e realizzati in rame o lamiera verniciata;

3) di norma, anche in caso di ampliamento e nuova edificazione, laddove previsto dalla sagoma limite o dal grado di protezione del fabbricato, per i locali di abitazione permanente o locali abitabili è ammessa un'altezza non inferiore a ml. 2,40, in analogia con l'altezza utile prevista per gli interventi sull'edificato esistente al fine di omogeneizzare l'intervento edilizio stesso sotto il profilo architettonico all'interno di ambiti o contesti edificati aventi rilevanza storico-ambientale, salve diverse disposizioni di legge;

4) negli interventi sull'edificato esistente sono da ritenere abitabili i locali aventi un'altezza inferiore a ml. 2,40 e che non rispettano il rapporto di illuminazione pari ad 1/8, purché gli stessi fossero abitabili già prima dell'intervento proposto.

Tipi di edifici non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate sono ammessi solo per opere di notevole qualità architettonica o proponenti linguaggi architettonici particolari.

La variante n° 5 al PI individua nella sottozona A/17 l'UMI denominata "UMI/S" in cui gli interventi sono finalizzati alla "Riqualificazione urbana di via Roma e dei percorsi del centro storico". Gli interventi sono attuabili mediante stralci funzionali previa redazione di un progetto di massima esteso all'intero ambito da approvarsi dal Consiglio Comunale.



Il programma di riqualificazione degli spazi urbani, potrà prevedere la rideterminazione dei gradi di protezione dei fabbricati ricadenti all'interno dell'UMI e la demolizione parziale o totale degli edifici in funzione di un miglioramento dell'accessibilità pedonale e viabilistica del centro storico, compreso l'allargamento di via Roma.

Art. 32 - Zone residenziali di completamento

Comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate che non presentano carattere storico e pregio ambientale per le quali si prevede il completamento mediante nuova edificazione, l'ampliamento e ristrutturazione degli edifici esistenti.

Destinazioni d'uso: valgono le norme previste dall'articolo 40. 30 Modi di intervento: il P.I. si attua a mezzo di I.E.D.

Tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria preesistente. Ampliamento, sostituzione edilizia, nuova edificazione nel rispetto degli indici fondiari di zona.

Parametri urbanistici:

Art. 52 - Tipi di intervento sull'edilizia esistente

Per la regolamentazione del recupero del patrimonio edilizio esistente, ed in particolare per la disciplina di tutela dei beni ambientali e architettonici, mediante I.E.D. su ogni singola unità edilizia, sono ammessi interventi normati con riferimento ai tipi di intervento definiti secondo le specificazioni sotto indicate, del Piano di area e dei sussidi operativi.

Edifici di valore storico-artistico-ambientale individuati nelle tavole del vigente

P.I. n° 3.1

- 3.2 - 3.3, nell'elaborato "Estratti cartografici Aggregati edilizi rurali di antica



origine A" allegato al P.I. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 2 del 29/03/2016 e nella tavola 13.4.2 "Zone significative - Centri storici e nuclei rurali" del previgente P.R.G approvato con DGRV 4462 del 27/07/1990 e successive varianti.

1) GRADO DI PROTEZIONE UNO

Ambiti di intervento: riguardano immobili di notevole interesse storico-artistico ed architettonico da conservare integralmente in tutti i loro elementi interni ed esterni.

Intervento ammissibile: restauro filologico. Gli interventi devono essere rivolti non solo alla conservazione dell'unità formale e strutturale dei manufatti, ma anche alla valorizzazione dei loro caratteri architettonici e decorativi, nonché al ripristino e all'adeguamento, secondo le possibilità di trasformazione, della destinazione d'uso attuale rispetto a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e con le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse ai fini della comprensione storica dell'edificio:

la conservazione o la ricostruzione delle strutture originarie nonché degli elementi architettonici puntuali (portali, finestre, edicole, ecc.);

il completamento o l'introduzione di impianti igienici e cucine dotati di impianti di condizionamento d'aria e ventilazione forzata;

la modificazione degli elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili;

l'altezza minima dei vani abitabili non può essere inferiore a ml 2,40; nel caso di altezze minori va escluso, per tali locali l'uso abitativo.

2) GRADO DI PROTEZIONE DUE



Ambiti di intervento: riguardano edifici di valore storico, artistico e ambientale per i quali gli interventi devono essere rivolti alla conservazione degli elementi esterni nel loro insieme, delle caratteristiche tipologico-distributive e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Intervento ammissibile: risanamento conservativo. Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

conservazione dell'involucro esterno, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché di tutto l'apparato decorativo di rilievo;

conservazione e consolidamento dell'impianto strutturale e degli elementi distributivi e decorativi di rilievo (strutture portanti verticali, posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali di uso collettivo, androni, cortili, blocchi scale, porticati, volte, soffitti, pavimentazioni, capitelli, edicole, stipiti in pietra, ecc.)

obbligo di eliminare superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse ai fini della comprensione storica dell'edificio;

possibilità di modificare l'impianto distributivo interno (scale, ascensori, montacarichi, ecc.) senza alterare i caratteri morfologico strutturali e tipologici dell'edificio;

possibilità di installare impianti igienici e cucine dotati di impianti di condizionamento d'aria e ventilazione forzata;

l'altezza minima dei vani abitabili non può essere inferiore ai ml 2,40; nel caso di altezze minori va escluso per tali locali l'uso abitativo;

sono ammissibili, previa analisi storico-storiografica, interventi parificabili a restauro restitutivo qualora si intendano recuperare i caratteri originari significativi dell'edificio. Esso comporta l'inserimento di elementi che l'edificato



aveva originariamente e successivamente perduti, nonché l'eliminazione di tutti gli elementi aggiunti nel tempo, ma che gli sono del tutto estranei.

3) GRADO DI PROTEZIONE TRE

Ambiti di intervento: riguardano edifici di valore storico-architettonico, in particolare per il loro rapporto con il contesto ambientale esistente, dei quali interessa la conservazione di tutti gli elementi esterni e di quelli interni, qualora questi ultimi rivestano interesse architettonico (struttura portante, tipologia interna, ecc.)

Intervento ammissibile: ristrutturazione edilizia parziale "leggera". Gli interventi devono essere rivolti al restauro e conservazione di tutti gli elementi esterni ed interni rilevanti. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente (limitatamente alla distribuzione interna), ma senza variazioni di volume e/o di superficie utile lorda.

E' pertanto consentita la ricomposizione dell'organismo costruttivo anche attraverso parziali demolizioni, ma nel rispetto della sagoma volumetrica preesistente. La nuova organizzazione ed utilizzazione degli spazi interni è subordinata al rispetto degli elementi interni ed esterni soggetti alla conservazione.

Vanno eliminate tutte le superfetazioni e sovrastrutture più o meno recenti che non rivestano interesse ai fini della comprensione storica dell'edificio.

4) GRADO DI PROTEZIONE QUATTRO

Ambiti di intervento: riguardano edifici del tipo indicato al punto 3 del presente articolo di cui si prevede la conservazione di tutto o parte degli elementi esterni.

Intervento ammissibile: ristrutturazione edilizia "pesante". Gli interventi devono



essere rivolti al restauro ed alla conservazione degli elementi, morfologicamente rilevanti (portici, dimensione, posizione e ritmo delle aperture, caratteri architettonici e decorativi di valore, ecc.); è consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente. Sono consentiti aumenti volumetrici per un massimo di 150 mc fuori terra, quale indispensabile adeguamento igienico sanitario realizzabili attraverso: sopraelevazioni, con traslazioni dei solai e tetti (mantenendo andamenti ed inclinazioni di falda originari) con la possibilità di utilizzare una altezza minima dei locali di ml 2,40; nel caso di locali mansardati sono consentite altezze minime di ml 1,80 ed altezza media di ml 2,40.

ampliamenti, con l'edificazione di nuovi organismi edilizi che in ogni caso dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale nel rispetto dei limiti di zona e la normativa vigente. Nel caso in cui nelle planimetrie di progetto del P.R.G. in scala 1:2000 non siano determinate le sagome limite degli ampliamenti in oggetto del presente grado di protezione 4, questi ultimi possono sempre essere proposti all'approvazione della Commissione Edilizia dai proprietari, qualora siano compatibili con l'esistente edificato dal punto di vista edilizio e urbanistico.

Vanno inoltre eliminate le sovrastrutture di un'epoca più o meno recente che non rivestano interesse ai fini della comprensione storica dell'edificio.

5) GRADO DI PROTEZIONE CINQUE

Ambiti di intervento: edifici anche di recente costruzione senza caratteristiche tali da giustificare particolari tutele.



Intervento ammissibile: ristrutturazione globale. Tali interventi devono essere volti a dare (o ridare) all'edificio caratteristiche ambientali, con l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture, ridisegno delle facciate, rifacimento delle coperture, sostituzioni dei materiali o degli elementi estranei alla tradizione locale.

Limitate variazioni del sedime possono quindi essere proposte in fase di progetto all'approvazione della Commissione Edilizia, qualora servano ad integrare o ripristinare l'originario tessuto edilizio o possano risultare vantaggiose dal punto di vista igienico e/o sanitario.

Nel caso di contiguità con edifici con grado di protezione 1-2-3-4, gli interventi devono presentare particolare cura per quanto riguarda il recupero degli elementi tipici dell'architettura tradizionale, che vanno reinterpretati senza cadere nella semplice "mimesi" dell'architettura esistente. Sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni per adeguamenti igienico-sanitario fino ad un massimo di mc 150 fuori terra, purché non contrastanti con i limiti di zona e la normativa vigente.

6) GRADO DI PROTEZIONE SEI

Ambiti di intervento: edifici senza caratteristiche tali da giustificare la conservazione totale o parziale e che non costituiscono motivo di disagio urbano.

Intervento ammissibile: demolizione con ricostruzione. Il volume demolito è sempre recuperabile e ricostruibile all'interno delle sagome limite, laddove indicate, nelle planimetrie di progetto del P.R.G. in scala 1:2000, con possibilità inoltre, in questo caso, di aumento del 20% del volume esistente (da demolire) fino ad un massimo di mc 150 fuori terra. Laddove tale sagoma limite non sia



indicata, la demolizione e ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso sedime, per un volume pari all'esistente alla data di adozione del P.R.G.. Le autorizzazioni alla demolizione saranno concesse solo dopo il rilascio della Concessione Edilizia relativa al progetto di intervento con il nuovo fabbricato. In ogni caso i nuovi edifici dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale. Limitate variazioni, rispetto al perimetro delle sagome limite possono essere proposte all'approvazione della Commissione Edilizia, qualora possano risultare vantaggiose dal punto di vista igienico e/o sanitario o quale adeguamento a variazioni dei confini di proprietà o per impedimenti ad eseguire le opere di natura tecnica e/o tecnologica.

7) GRADO DI PROTEZIONE SETTE

Ambiti di intervento: edifici del tipo indicato al punto 6 del presente articolo ma non compatibili con l'ambiente urbano, anche se in buone condizioni fisiche e che generalmente costituiscono pertinenze di edifici di importanza maggiore, quali: abitazioni, edifici rurali, edifici produttivi e commerciali.

L'insieme di tali edifici con le relative pertinenze con grado di protezione 7 costituiscono di fatto U.M.I. e quindi il progetto, esteso a tutta l'U.M.I., deve comprendere tutti gli oggetti ivi compresi.

Intervento ammissibile: demolizione con o senza ricostruzione con le modalità di cui al punto 6 del presente articolo.

8) MODIFICHE AI GRADI DI PROTEZIONE

Per quanto concerne i gradi di protezione, potranno subire modificazioni o adeguamenti previa apposita indagine storica e tecnico-scientifica sui rispettivi oggetti, nonché adeguati accertamenti da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.



Le modificazioni, adeguatamente articolate e motivate, potranno prevedere per i gradi di protezione n. 3,4,5,6,7 la totale demolizione con o senza ricostruzione previo parere del Consiglio Comunale vista l'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale. Per quanto riguarda i gradi di protezione n. 1,2 sono ammessi esclusivamente gli interventi disciplinati al comma 1 e 2 del presente articolo.

Modifiche ai gradi di protezione diverse da quelle del precedente comma, rappresenteranno a tutti gli effetti Variante al P.I.

Le modifiche:

- agli ambiti dei Piani di Recupero;*
- alle U.M.I.;*
- alle traslazioni della sagoma limite;*

non costituiscono variante al P.I. e diventano esecutive con l'approvazione del Consiglio Comunale.

La proposta di modifica è accolta se ampiamente idoneamente documentata con indagine tecnica, oppure essendo conseguenza dell'accertata presenza di elementi morfologici e/o caratteri tipologici diversi da quelli inizialmente individuati e rilevati a seguito del sopralluogo del Tecnico Comunale. La proposta deve essere accompagnata da una scheda progetto da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, comprendente relazione tecnico- illustrativa ed elaborati grafici in scala adeguata, che costituirà riferimento vincolante per la presentazione del progetto edilizio per quanto riguarda tipologia di intervento richiesto e la configurazione planivolumetrica. Per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004 sono fatte salve le determinazioni sul progetto edilizio dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

(All. doc. n. 05: estratto cartografico del P.I. e stralcio N.T.O.)



06 – CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 24/05/2022 è stato richiesto al Comune di Borso del Grappa accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; l'accesso è avvenuto in data 10/06/2022.

Dai fascicoli consultati sono emersi i seguenti titoli edili:

- Fabbricato edificato in data anteriore al 1967.
- Licenza Edilizia n. 361 rilasciata in data 25/06/1968 rilasciata per ampliamento fabbricato.
- Autorizzazione di Abitabilità n. 361 del 11/07/1969.
- Concessione Edilizia n. 417 prot. 1832/84 del 25/07/1984 rilasciata per costruzione di garage.
- Autorizzazione n. 58 del 08/09/1989 rilasciata per manutenzione straordinaria copertura.
- Concessione Edilizia n. 520 del 21/02/1991 rilasciata per ampliamento di fabbricato residenziale.
- Autorizzazione edilizia n. 29 del 01/03/2002 rilasciata per realizzazione di accesso e pavimentazione aree scoperte.
- A seguito dei lavori di ampliamento del 1991 non risulta mai rilasciato il certificato di agibilità e/o abitabilità.

(All. doc. n. 06: copia titoli autorizzativi e ultimi progetti approvati).

07 – VERIFICA SULL'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE E COSTI DI SANATORIA

07.1 – Verifica della conformità urbanistica

Dal confronto delle ultime tavole di progetto concessionate con il rilievo effettuato sul posto **SONO** emerse difformità edilizie significative rispetto ai titoli



rilasciati; di conseguenza i beni **NON SONO** da ritenersi **CONFORMI** dal punto di vista urbanistico, nei limiti delle tolleranze consentite dalla vigente normativa urbanistica (art. 34 comma 2-ter DPR 380/2001).

07.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale

In data 20/05/2022 sono state reperite le planimetrie catastali degli immobili; confrontando le stesse con il rilievo compiuto sul posto risulta che le stesse **NON** possono considerarsi **CONFORMI** allo stato attuale dei luoghi.

07.3 – Opere difformi riscontrate in sopralluogo

Le difformità riscontrate fra l'ultimo progetto depositato e il rilievo consistono in:

- Lievi differenze sulle misure di ingombro del fabbricato.
- Realizzazione di baraccamenti vari sull'area scoperta.
- Errato dimensionamento del bene ad uso autorimessa.
- Esistono promiscuità di proprietà da risolvere mediante permuta e/o compravendite con ditta confinante al fine di ottenere una netta divisione dei beni (vedi quanto descritto al precedente paragrafo 3).
- Modifiche prospettiche dovute a diversa esecuzione e posizionamento delle forometrie.

07.4 – Spese per opere di ripristino allo stato di progetto.

- Spese per demolizione e smaltimento di baraccamenti vari

Costo opere di ripristino per demolizione e smaltimento € 3.000,00

07.5 – Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria, variazioni catastali, atto notarile di divisione

Per rendere l'immobile conforme sotto il profilo Urbanistico è necessaria la presentazione di una pratica Edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico Comunale (S.C.I.A. e/o Permesso di Costruire).



Va considerato che, per quanto attiene alle varianti prospettiche e volumetriche, l'immobile si colloca in zona di vincolo paesaggistico e per tanto la loro sanabilità o meno è vincolata alla presentazione di una richiesta di compatibilità paesaggistica, il cui esito non è attualmente prevedibile.

In seguito dovranno inoltre essere depositate le nuove schede catastali, e i frazionamenti in subalterni, che dovranno per forza coinvolgere altri soggetti estranei al pignoramento.

Per la redazione di tali pratiche dovrà essere affidato incarico a un professionista, e si dovranno sostenere i seguenti costi:

- Sanzione amministrativa prevista per deposito di sanatoria, più diritti vari

Sanzione amministrativa presunta € 1.000,00

(n.b.: la sanzione prevista da DPR 380/2001 risulta variabile, con un minimo fissato a € 516,00)

- Costi professionali

Costi per opere professionali per redazione di adeguato titolo edilizio in sanatoria e variazione catastale

€ 6.000,00

- Costi professionali per atti di permuta e/o compravendita

Incarico a notaio per atto di permuta e/o compravendita

€ 3.500,00

Imposta di registro minima, ipotecaria e catastale

€ 1.500,00

TOTALE COMPLESSIVO COSTI PARI A € 15.000,00

(euro quindicimila/00) + iva + c.g.

(n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli



immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.)

08 – DIVISIBILITÀ DEI BENI IN LOTTI

I beni oggetto di pignoramento non risultano divisibili in lotti.

09 – QUOTE PIGNORATE

Per i beni oggetto di perizia, le quote di proprietà risultano pignorate per l'intero.

10 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 25/05/2022 è stata richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale



di Montebelluna il rilascio di un certificato attestante la cessione dell'immobile a terzi; l'Agenzia rispondeva in data 28/12/2022 attestando che non risultano agli atti contratti di cessione a terzi da parte degli esecutati.

In fase di sopralluogo è stato accertato che i locali pignorati sono attualmente utilizzati dall'Esecutato come propria abitazione con relative pertinenze; l'immobile risulta arredato con mobilia di proprietà dell'Esecutato.

(All. doc. n. 07: risposta Agenzia delle Entrate).

11 – VINCOLI IN GENERALE SUI BENI PIGNORATI.

Sugli immobili pignorati non si rileva l'esistenza di alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità; non si rileva esistenza di vincoli demaniali o usi civici.

Il piano degli interventi attribuisce un valore storico "leggero", assegnando al fabbricato un grado di protezione 4.

Il fabbricato si inserisce in area a valenza Paesaggistica, tutelata dalla Soprintendenza alla quale si dovranno richiedere nulla osta prima dell'esecuzione di qualsiasi sanatoria e/o opera edile.

12 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Vincoli e Spese Condominiali

Non sono presenti vincoli di natura condominiale.

Non sono presenti spese condominiali insolute.

13 – STIMA DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione di seguito esposta si giunge utilizzando il criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione dell'immobile di cui è noto il prezzo, qualora entrambi



fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore.

In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della stima.

Per la stima dei fabbricati si terrà principalmente conto di ubicazione nel territorio, comodità di accesso carraio e pedonale, stato manutentivo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato ecc...

In relazione a questo aspetto economico si dovrà accertarne la sua concreta appetibilità immobiliare, nonché l'attuale condizione in cui realmente si trova il mercato inerente a beni similari esistenti nella zona.

13.1 – calcolo delle superfici commerciali

Si procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali pari al 100% del valore per i vani principali, 30% per i terrazzi e portici, 50% per soffitte e locali interrati, 25% per le cantine e le lavanderie interrate.

Calcolo superficie commerciale uso residenziale

Bene 01/Bene 06/Bene 07 – area scoperta di corte

Sup. area scoperta

$$= 503,00 + 4,00 + 2,00 \text{ (superficie catastale)}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 509,00 \times 100\% = 509,00 \text{ mq}$$

Bene 02 – ripostigli PS1



Piano interrato

Sup. residenziale = $5,34 \times 2,34 = 12,50$ mq

Superficie commerciale = $12,50 \times 100\% = 12,50$ mq

Bene 03 – autorimessa PS1

Piano interrato

Sup. residenziale = $4,77 \times 1,26 = 6,01$ mq

Superficie commerciale = $6,01 \times 100\% = 6,01$ mq

Bene 04 – lastrico solare

Piano rialzato

Sup. residenziale = $5,00 \times 1,26 = 6,30$ mq

Superficie commerciale = $6,30 \times 100\% = 6,30$ mq

Bene 05 – abitazione PS1-PT

Piano interrato

Sup. abitazione = $4,64 \times 4,60 + 4,63 \times 8,12 = 58,94$ mq

Superficie commerciale = $58,94 \times 100\% = 58,94$ mq

Sup. c.t./lavanderia = $3,40 \times 3,05 = 10,37$ mq

Superficie commerciale = $10,37 \times 25\% = 2,59$ mq

Piano terra

Sup. abitazione = $2,34 \times 5,41 + 4,55 \times 4,55 + 4,55 \times 7,86 + 3,50 \times 3,18 = 80,25$ mq

Superficie commerciale = $80,61 \times 100\% = 80,25$ mq

Sup. terrazzo = $4,65 \times 1,20 = 5,58$ mq

Superficie commerciale = $5,58 \times 25\% = 1,39$ mq

Superficie commerciale totale Bene 05 =

= $58,98 + 2,59 + 80,25 + 1,39 = 143,21$ mq

Arrotondato a 143,00 mq



(All. doc. n. 08: ricostruzione grafica e calcolo superfici commerciali).

13.2 – valutazione degli immobili

I valori attribuiti ai beni immobili oggetto della presente consulenza sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni svolte ai capitoli precedenti, usando come parametro tecnico di misura la “superficie commerciale” espressa in metri quadrati (al lordo delle murature).

Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall’Agenzia delle Entrate (1° semestre 2022) per i beni simili, relativi al Comune di **Borso del Grappa** – Fascia Suburbana/FRAZIONE DI SEMONZO. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 920,00 a € 1050,00 per metro quadro di superficie lorda; per autorimesse con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 470,00 a € 660,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 920,00 a € 1050,00 per metro quadro di superficie lorda.

Sono inoltre stati visionati i principali siti a livello nazionale contenenti annunci immobiliari di beni simili posti nelle immediate vicinanze dei beni eseguiti, con il seguente risultato:

- Annuncio 01 – Comune di Borso del Grappa, località periferica, sup. alloggio mq 150,00, prezzo di vendita € 65000,00 (€/mq 433,33), alloggio vecchio in sufficiente stato di manutenzione.
- Annuncio 02 – Comune di Borso del Grappa, località periferica, sup. alloggio mq 300,00, prezzo di vendita € 80000,00 (€/mq 266,66), alloggio vecchio da ristrutturare.
- Annuncio 03 – Comune di Borso del Grappa, località centrale, sup.



	TOTALE VALORE = € 98 906,50	
	Arrotondato a € 100 000,00 (euro centomila/00)	
	Stima del Valore di Vendita Forzata	
	Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra	
	l'acquirente di un'immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato	
	riassumibili in:	
	• Tempi per ottenere il decreto di trasferimento. • Tempi incerti per ottenere l'effettivo uso dell'immobile. • Difficoltà a visionare l'immobile. • Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. • Tempo intercorrente fra la data di valutazione ed il giorno dell'asta.	
	Di norma tali costi incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile. Il valore di	
	vendita consigliato da proporre alla prima vendita forza sarà quindi pari a:	
	TOTALE VALORE = € 100 000,00 – 20% x € 100 000,00 = € 80 000,00	
	(euro ottantamila/00)	
	<u>14 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	
	Dalla verifica della documentazione deposita presso il l'Ufficio Urbanistica del	
	Comune di Borso del Grappa non sono stati rinvenuti né l'Attestato di	
	Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Il Certificato	
	non risulta neanche allegato all'atto di provenienza. Risulta negativa anche la	
	ricerca per estremi catastali compiuta presso l'archivio telematico della Regione	
	Veneto.	
	Considerati quindi la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e	
	manutenzione, il tipo di finiture e le qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso	
	abbia costi di gestione medi. Si presuppone quindi, che il bene appartenga	



ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 36 pagine**, con tutti i sottoelencati documenti allegati.

Il sottoscritto ha altresì provveduto all'inoltro degli elaborati peritali alle parti interessate.

Con quanto sopra ritengo di aver bene e fedelmente svolto l'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito all'elaborato prodotto.

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, li 31 gennaio 2023

L'Esperto Valutatore

Geom. Gianni Perozzo



ALLEGATI:

- n. 01: Certificazione Notarile del notaio Landolfo datato 29/09/2021.
- n. 02: visure catastali, estratto di mappa Fg. 10 e Fg. 10-All. E.
- n. 03: planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni.
- n. 04: copia atto di provenienza e sviluppo note per accettazione dell'eredità.
- n. 05: estratto cartografico del Piano degli Interventi e stralcio delle Norme Tecniche Operative.
- n. 06: titoli edilizi rilasciati dal Comune di Borso del Grappa.
- n. 07: dichiarazione Agenzia delle Entrate.
- n. 08: ricostruzione grafica e calcolo superfici commerciali.



n. 09: documentazione fotografica con coni visuali.

n. 10: appendice con dati personali degli esegutati.

