

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

TRIBUNALE DI TREVISO
sezione esecuzioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 468/2018

RELAZIONE DI STIMA

Promossa da:

DOVALUE S.p.A. (per PRISMA SPV S.R.L.)

Contro

Esecutato

Giudice Esecuzione:
dott.ssa Francesca VORTALI

Cornuda, il 14 maggio 2022

L'Esperto Stimatore
geom. DE ZEN Francesco



A. PREMESSA

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola TORRESAN – comunicazione del 16/07/2021, veniva nominato esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla società **UNICREDIT S.P.A.** cod. fisc. 0348170101, con sede legale in MILANO (MI) Piazza Gae Aulenti n. 3, Tower A, e per essa dalla sua mandataria **doBank S.p.A.** cod. fisc. 00390840239, con sede a Verona (VR) Piazzetta Monte n.1, rappresentata e difesa dall' avv.to Dino De Poli del foro di Treviso, con domicilio eletto presso il suo studio in Treviso/Tv Vicolo Avogari, n. 9, **contro** l'esecutato, difeso e rappresentato dall'Avv. [REDACTED] del Foro di [REDACTED] con domicilio eletto presso lo studio dello stesso sito a [REDACTED]

In seguito vi è stato un atto di intervento in procedura esecutiva, della società **BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**, cod. fisc. 03669140265 con sede in Orsago (TV), Via G. Garibaldi n. 46, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella Lillo del Foro di Treviso nel cui studio in Treviso, Viale Monte Grappa, 45, elegge domicilio.

In conseguenza della cessione del credito, si costituisce con atto del 26/2/2020 la società **PRISMA SPV S.R.L.**, cod. fisc. 05028250263, con sede legale in Roma, via Carucci, 131, per essa dalla sua mandataria la società' **DOVALUE S.p.A.**, cod. fisc. 00390840239 p.iva n. 02659940239, con sede in Viale dell'Agricoltura, 7, Verona (VR), rappresentata e difesa dall'Avv. **STERNINI Lorenzo** del Foro di Treviso, con domicilio eletto presso lo studio dello stesso sito a Treviso in Viale Monte Grappa, n.6, che subentra all'originario creditore (UNICREDIT S.P.A.).

La presente perizia prende in esame i beni immobili indicati nell'atto di pignoramento, che consistono in un fabbricato residenziale con corte



pertinenziale situati nel Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO/TV in Via Schiavonesca Vecchia. Viene inoltre inclusa per le ragioni illustrate in seguito la strada privata quale pertinenza comune.

B. RICERCHE IMMOBILIARI

B.1.1 ricerca catastale

Nell'atto di pignoramento gli immobili sono così identificati:

Catasto Fabbricati - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV) – Sezione Urbana D – Fig. 3

- mapp. 741, sub. 1, via Schiavonesca Vecchia, cat. A/2, cl. 2, vani 8, sup. cat. tot mq 178, R.C. Euro 640,41;
- mapp. 741, sub. 2, via Schiavonesca Vecchia, area urbana, mq 334;

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

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

Catasto Fabbricati

Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO

Sez.	Fg.	mapp.	sub.	Via	piano	cat.	cl.	cons.	Sup. C.	rendita
D	3	741	1	Schiavonesca Vecchia	S1-T-1	A/2	2	8 v.	178 m ²	€ 640,41
D	3	741	2	Schiavonesca Vecchia		Area urbana	/	334 m ²	/	/

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

Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO

fg.	m.n.	Superficie - Ha	Qualità Classe	R.D. €	R.A. €
35	741	0.04.11.-	Ente Urbano	-----	-----

Questa situazione catastale deriva dai seguenti atti di aggiornamento:



- Catasto Terreni tipo frazionamento del 3/1/1979 prot. n. 3, con gli originari mappali n. 743 e 741 vengono divisi e costituite anche le particelle dal n. 747 al n. 753;
- Catasto Terreni tipo mappale del 6/1/1979 prot.nn. 763/764 con il quale vengono inseriti nella mappa catastale i cinque fabbricati nei lotti derivati dal precedente frazionamento;
- Catasto Fabbricati denuncia di accatastamento del 6/1/1979 prot.nn. 141 e 142 con la quale vengono depositate le planimetrie catastali dell'immobile d'interesse, m.n. 741 sub. 1 e 2.

Inoltre ho riscontrato che compete all'immobile sopradescritto l'utilizzo della strada privata in comproprietà dell'esecutato per la quota di 1/5 e così catastalmente identificata (ALL.N. 6):

Catasto Fabbricati

Comune di **VOLPAGO DEL MONTELLO**

Bene comune non censibile

Sez.	Fg.	mapp.	sub.	Via	piano	cat.	cl.	cons.	Sup. C.	rendita
D	3	743	/	Schiavonesca Vecchia	T	/	/	/	/	/

Trattasi di area urbana della consistenza di mq 272 così allibrata al

Catasto Terreni:

Comune di **VOLPAGO DEL MONTELLO**

fg.	m.n.	Superficie - Ha	Qualità Classe	R.D. €	R.A. €
35	743	0.02.72.-	Ente Urbano	-----	-----

Questa situazione catastale deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

- Catasto Terreni tipo frazionamento del 3/1/1979 prot. n. 3, con gli originari mappali n. 743 e 741 vengono divisi e costituite anche le particelle dal n. 747 al n. 753;
- Catasto Fabbricati denuncia di accatastamento del 6/1/1979 prot.n. 136 con la quale viene depositata la planimetria catastale dell'area urbana (ALL.N. 6), mn 743 di mq 272;



- Catasto Fabbricati, dal 23/7/1996, con variazione d'ufficio viene modificata l'unità immobiliare in bene comune non censibile e come tale senza intestati (ALL.N. 6 -visura storica).

Conclusivamente si rileva che la descrizione catastale delle unità in piena proprietà dell'esecutato è corrispondente con i più sintetici dati riportati nell'atto di pignoramento dell'11/7/2018. Tuttavia nello stesso atto, come pure nella nota di trascrizione, non è indicato l'identificativo catastale della strada privata (mn. 743) di accesso in comproprietà dell'esecutato, qualificata catastalmente come bene comune non censibile (b.c.n.c.), che di fatto costituisce l'unica viabilità utilizzata dai proprietari dei cinque lotti che vi fronteggiano per l'accesso alla pubblica Via Schiavonesca Vecchia. Nella presente valutazione viene comunque compresa anche tale area atteso che solitamente può essere richiesta, in un momento successivo, l'estensione del pignoramento.

B.1.2 ricerche presso il servizio di pubblicità immobiliare

Il creditore della procedura esecutiva intrapresa ha allegato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (art. 567 c.p.c.) a cura del dott. Andrea Zuccarello Marcolini, notaio in Messina, riferita alla data del 20/08/2018.

L'attività dello scrivente ha riguardato la verifica della completezza dei documenti prodotti e all'aggiornamento delle ispezioni con indagini presso il Servizio di Pubb. Imm.re dell'Agenzia delle Entrate di Treviso - ex Conservatoria dei RR.II. (ALL.N. 7) - e Servizi Catastali (ALL.N. 4).

Inoltre ho reperito copia dell'atto di provenienza dell'immobile de quo risalente al 1979 (ALL.N. 9) e dell'ultimo (ALL.N. 10).

Dalle risultanze emerge che l'assetto dell'intestazione dei beni immobili sopradescritti è a favore **dell'esecutato per il diritto di piena proprietà della quota dell'intero relativamente ai mn 741 sub. 1 e sub. 2 e per la quota di 1/5 relativamente al mn 743 b.c.n.c. .**



Detta intestazione deriva dai seguenti atti pubblici:

- **compravendita**, a rogito del notaio dott. [REDACTED] rep.n. [REDACTED] in data [REDACTED], trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (ALL. N. 9), con il quale la società [REDACTED] vende all'esecutato ed al suo coniuge, che acquistano in regime di separazione dei beni, congiuntamente ed a parità di diritti tra loro, la proprietà per l'intero dell'immobile mn 741 sub. 1 e 2 (allora con diversi identificativi) e per la quota di 1/5 dell'area da adibire a strada privata mn 743, allora con diversi identificativi;

- **cessione di quota**, a rogito del notaio dott.ssa [REDACTED] rep.n. [REDACTED] in data [REDACTED], trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (ALL. N. 10), con il quale la sig.ra [REDACTED] cede all'esecutato che acquista in regime di separazione dei beni, il diritto di proprietà per la sua quota di 1/2 dell'abitazione identificata dal m.n. 741 sub. 1 e 2, nonché la quota di 1/10 indivisa della strada privata mn 743.

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

- **iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA**, a garanzia di mutuo fondiario con atto rep. [REDACTED] notaio [REDACTED] del [REDACTED], in favore della società [REDACTED], con sede in [REDACTED], (c.f. [REDACTED]), iscritta il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] per la piena proprietà dei beni immobili descritti al paragrafo B.1.1., contro l'esecutato, per l'importo capitale di € [REDACTED] e totale di [REDACTED], della durata di 15 anni;
- **iscrizione, IPOTECA LEGALE**, da decreto ingiuntivo rep.n. [REDACTED] del Tribunale di Treviso in data [REDACTED] in favore della società [REDACTED], con sede in [REDACTED], (c.f. [REDACTED]), iscritta



il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED], per l'intera piena proprietà del bene immobile descritto al paragrafo B.1.1. (salvo mn 743 per la quota di 1/15), contro l'esecutato ed altra persona con altri beni, per l'importo capitale di € 27.080,45 e totale di € 50.000,00;

- **iscrizione, IPOTECA LEGALE**, da decreto ingiuntivo rep.n. [REDACTED] del Tribunale di Treviso – SEZ. di Conegliano, in data [REDACTED] in favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED], (c.f. [REDACTED]) iscritta il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED], per la piena proprietà del bene immobile descritto al paragrafo B.1.1., contro l'esecutato ed altra persona con altri beni, per l'importo capitale di € 115.926,39 e totale di € 150.000,00;
- **iscrizione, IPOTECA LEGALE**, da decreto ingiuntivo rep.n. [REDACTED] del Tribunale di [REDACTED], in data [REDACTED], in favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), iscritta il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] per la piena proprietà del bene immobile descritto al paragrafo B.1.1., contro l'esecutato ed altra persona con altri beni, per l'importo capitale di € 230.554,14 e totale di € 200.000,00;
- **iscrizione, IPOTECA LEGALE**, da decreto ingiuntivo rep.n. 682 del Tribunale di Treviso- Sez. dist. di Montebelluna in data [REDACTED], in favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED], (c.f. [REDACTED]), iscritta il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED], per l'intera piena proprietà del bene immobile descritto al paragrafo B.1.1.(salvo mn 743,752,753 per la quota di 1/10), contro l'esecutato ed altra persona con altri beni, per l'importo capitale di € [REDACTED] interessi di € 47.549,82, spese di € 23.010,18 e totale di € 185.000,00;



- **trascrizione, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, rep. n. [REDACTED] dell'[REDACTED] trascritto a Treviso in data [REDACTED] ai n.ri [REDACTED], a favore della società [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED] (TV), [REDACTED]), contro l'esecutato e gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile sopra descritto ad esclusione del mn 743 come da annotazione del 24/02/2010 nn. 6520/1000;
- **trascrizione, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, rep. n. [REDACTED] del [REDACTED], trascritto a Treviso in data [REDACTED] ai n.ri [REDACTED], a favore della società [REDACTED], con sede in [REDACTED], (c.f. [REDACTED]), contro l'esecutato e gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile sopra descritto ad esclusione del mn 743.

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

B.2 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

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

Circa la disponibilità si segnala che è occupato dall'esecutato.

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

B.2.1 Caratteristiche del territorio

L'immobile oggetto di perizia si trova nell'ambito a sud/est del territorio comunale di Volpago del Montello, nell'aggregato residenziale che si sviluppa attorno alla località di Selva.



Il lotto che comprende l'unità da stimare si sviluppa a ridosso della strada comunale Via Schiavonesca Vecchia che ne delimita il lato sud, è inserito in un'area formata da cinque unità residenziali (due unifamiliari ed un blocco trifamiliare) risalenti al 1979, che si trova a circa 500 m più a sud dal centro della località di Selva.

L'intorno è caratterizzato da tratti di aree urbanizzate con prevalente destinazione residenziale che si sviluppano lungo la viabilità pubblica, mentre più a sud/est ha inizio l'estensione di un'ampia area agricola.

B.2.2 Confini

Il mappale n. 741 pignorato confina, nella mappa del Catasto Terreni, partendo da nord in senso orario con m.n. 748, 743, 1302 del foglio 35 in Comune di Volpago del Montello.

La strada privata, mn 743 (è necessario provvedere con istanza di rettifica dei numeri della mappa catastale perché non è aggiornata con la soppressione delle particelle n. 753 e 752 ed unificazione al mn 743 in atti dal 12/05/2010 - ALL.N. 6), confina, nella mappa del Catasto Terreni, partendo da nord in senso orario con m.n. 748, 749, 750, 751, 805, sedime demaniale della strada comunale, mn 1302, 741 del foglio 35 in Comune di Volpago del Montello.

B.2.3. Caratteristiche dell'edificato

L'immobile d'interesse è un villino con garage, scoperto esclusivo e pertinente comproprietà della strada privata di accesso, edificato nel 1979.

L'abitazione (mn 741 sub. 1) è ubicata in Via Schiavonesca Vecchia n. 84 (ALL.N. 3, foto), si articola in due livelli fuori terra ed uno interrato, così disposti:

- al piano terra (altezza netta 2,66 m/2,16 m) si trovano ingresso, cucina, soggiorno, lavanderia/wc, garage, scala di collegamento ai piani;



- al piano primo (altezza utile 2,85/2,65 m) si trovano atrio, tre camere, bagno e due terrazze, scala di collegamento al piano inferiore;
- al piano interrato (altezza netta 2,16 m) si trovano magazzino, cantina, centrale termica e scala di collegamento al p.T.

Complessivamente l'edificato si estende per una superficie coperta di mq 77, una superficie lorda pari a mq 195, oltre a terrazze per mq 8, e sviluppa una volumetria fuori terra vuoto per pieno di mc 430. La superficie di calpestio è pari 146,95 mq.

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

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

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

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

Gli infissi esterni dell'unità sono costituiti da finestre e portefinestre con telaio di legno portante vetrocamera con oscuranti in tapparelle di pvc, salvo la chiusura del portico che ha serramento in telaio di alluminio e vetro singolo, la finestra del garage che ha telaio metallico e vetro singolo ed è dotata di inferriata metallica. La finestra del vano scale è sprovvista di oscurante ma vi è un secondo infisso con telaio di alluminio e vetro singolo.

I pavimenti del piano terra e interrato sono in piastrelle di ceramica, come pure il bagno al piano primo, mentre nella zona notte vi sono palchetti di legno levigati in opera ed aventi doghe posate a spina di pesce. I gradini della scala sono rivestiti in lastre di marmo.



Le pareti interne sono intonacate a civile e successiva pittura ad eccezione dell'angolo cottura e dei servizi igienici che hanno rivestimento in piastrelle di ceramica, nonché delle camere che hanno carta da parati e del magazzino al piano interrato che è rivestito in perline di legno. In quest'ultimo ambiente è presente un caminetto in muratura e con focolare aperto.

I soffitti sono con intonacati e pitturati.

Le porte interne sono con legno tamburato, mentre il portone del garage è del tipo basculante a struttura metallica.

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

- Impianto elettrico sottotraccia (salvo nel vano garage), con autonomo contatore di misura interno (nel garage) e dispositivo salvavita;
- Impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia murale (al piano interrato) ed altro generatore di calore al piano terra con corpi radianti in acciaio lamellare;
- Impianto idrico, con contatore collocato nell'area esterna;
- Impianto fognario;
- Citofono;
- Antenna televisiva.

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

Sono visibili segni di deterioramento della pittura esterna, in particolare nel parapetto del terrazzo a nord/est (ALL.N. 3 foto n. 4 e 5) e delle linee di gronda.

Nello scoperto a nord/ovest si trova un precario manufatto avente struttura primaria lignea alla quale sono fissate lastre ondulate in vetroresina (ALL.N. 3 foto n. 9, 10).



Sviluppa le misure di pianta di 2,26 x 2,20 m ed altezza media di circa 2,00 m ed è collocato ad una distanza di 95 cm dal confine di proprietà. Si tratta di una costruzione realizzata in assenza di titolo edilizio, che non risulta sanabile e di conseguenza non può essere inclusa nella consistenza dell'immobile da valutare.

Lo scoperto di uso esclusivo, mn 741 sub. 2, sviluppa la superficie nominale di 334 mq ed è interamente delimitato da una vetusta recinzione con addossata una siepe. E' destinato a percorsi carrai e pedonali aventi pavimento in piastre di porfido, mentre la restante parte è sistemata a verde con presenza di alcune alberature ornamentali. Ha accesso carraio e pedonale attraverso la cancellata che si trova lungo il lato nord/est e si immette nella strada privata comune (mn 743 di mq 272) che ha fondo asfaltato e consente di raggiungere la viabilità pubblica. In tale area sono presenti le condutture dei principali sottoservizi.

La superficie commerciale convenzionale dell'immobile oggetto di valutazione, fabbricato residenziale con corte pertinenziale (l'area comune come per prassi estimativa non viene considerata), è stata determinata pari a mq 197,12. Il dettaglio di calcolo è il seguente:

descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale convenzionale
- abitazione (p. terra)	mq 60	1,00	mq 60,00
- garage (p. terra)	mq 17	0,50	mq 8,50
- abitazione (p. primo)	mq 72	1,00	mq 72,00
- terrazza (p. primo)	mq 8	0,25	mq 2,00
- locali accessori (p. interrato)	mq 46	0,50	mq 23,00
- corte scoperta di pertinenza Mq 334	mq 166	0,15	mq 24,90



	mq 168	0,04	mq	6,72
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			MQ	197,12

Classe energetica dell'immobile

L'unità è sprovvista di certificazione energetica, pertanto tale documento, se richiesto, verrà prodotto successivamente all'aggiudicazione del bene, così come disposto nel quesito peritale.

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

Descrizione zona urbanistica dell'immobile

Il vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale – P.A.T.I. e P.I.) assegna all'area in esame la destinazione di **ZONA "C1.1/32" RESIDENZIALI INTERMEDIE DI ESPANSIONE**, aree parzialmente edificate ove è previsto l'intervento edilizio diretto.

L'attività edilizia è regolata dagli artt. 4 e 8 delle Norme Tecniche Operative di cui si riporta uno stralcio del testo:

Art. 4. NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI.

1. Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari quali:

- esercizi commerciali di vicinato con superficie netta di vendita fino a 150mq; nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art.11 l.r. 37/'99, possono altresì essere ammesse medie strutture di vendita fino a 400 mq per unità di sup. di vendita; sono fatte salve le maggiori superfici esistenti;
- strutture terziarie (uffici in genere);
- attrezzature per lo svago ed il divertimento purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo);
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- attrezzature turistico- ricettive senza limite massimo di superficie, nel rispetto degli indici di zona.

2. Possono altresì essere ammesse attività di artigianato di servizio alla residenza, alle seguenti condizioni:

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq, compresa l'eventuale superficie commerciale, con un rapporto di copertura fondiario inferiore al 50%; tali rapporti possono essere superati unicamente per le attività già insediate e opportunamente individuate nelle tavole di piano e disciplinate da apposita scheda;



b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;

c) le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, previo parere SISP, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali.

3. Standard urbanistici

3.1 Ad eccezione delle zone di espansione per le quali vale la normativa specifica per le aree a standard da reperire obbligatoriamente, ogni intervento di:

- nuova edificazione;
 - ristrutturazione edilizia (con esclusione delle pertinenze non autonomamente utilizzabili), con cambio di destinazione d'uso "urbanisticamente rilevante" (ovvero quando esso implichi una variazione degli standard ex D.M. 2.4.68 n. 1444);
 - cambio di destinazione d'uso anche parziale e senza opere purché "urbanisticamente rilevante"
- ;

comporta l'individuazione di una superficie da destinare a verde e parcheggio aperto al pubblico, con atto registrato e trascritto, pari almeno:

- al 10% della superficie del lotto interessato se la destinazione d'uso è produttiva;
- a 0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività stessa nel caso di destinazione d'uso commerciale e/o terziaria, comprese le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero.

3.2 Le superfici destinate a verde e a parcheggio in base al presente articolo concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

3.3. Qualora le superfici a parcheggio di cui ai commi precedenti non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito o il Comune, date le caratteristiche del sito, non ne ritenesse opportuna la realizzazione o non raggiungessero almeno una superficie di 12.5 mq, ne è consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione della Giunta.

3.4. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a parcheggio rispetto a quelle realizzate in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo, andranno individuate solo le ulteriori aree.

4. Gli interventi di nuova edificazione, con esclusione dell'ampliamento di edifici esistenti, dovranno prevedere l'attuazione, anche per stralci funzionali, di almeno il 75% della potenzialità edificatoria di ciascun lotto.

5. Per ogni unità abitativa esistente in zona residenziale alla data di adozione della variante al P.R.G. 2000 che abbia raggiunto alla stessa data il massimo volume consentito dall'indice di zona, è consentito per una sola volta l'ampliamento fino a 30 mc, in deroga all'indice di edificabilità, per l'adeguamento igienico sanitario purché il nuovo volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente.

6. Sui beni ambientali – architettonici individuati da apposita schedatura si applica la disciplina di cui all'allegato "A" alle presenti norme.

7. I volumi esistenti residenziali, anche staccati dal corpo principale, se legittimi, possono essere demoliti e ricostruiti in altro sedime, all'interno del lotto di pertinenza, mantenendone la volumetria esistente, nel rispetto delle distanze dai confini e tra fabbricati, in deroga all'indice fondiario.

8. Nelle zone B1 e B2 di cui al successivo Art. 7, nonché nelle zone C1 di cui al successivo Art. 8 e zone C2 di cui al successivo Art. 9 laddove risultino collaudate le opere di urbanizzazione



convenzionate nei PUA, sono comunque consentiti gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti alla data di entrata in vigore del PAT (fino a un massimo di 150 m3 per unità edilizia e per un'unica volta) a prescindere dalla superficie fondiaria corrispondente, senza incrementi del numero di unità immobiliari, per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.⁴

9. In tutte le Zone Territoriali Omogenee, ad esclusione delle zone agricole, nonché negli ambiti di edificazione diffusa, di cui al successivo articolo 17, in aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone e allo *jus ædificandi* assegnato per i lotti o ambiti di intervento, è ammessa la realizzazione delle seguenti superfici accessorie:

a) autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative residenziali nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo rispettivamente:

di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa, se realizzate senza corsia di manovra coperta e con altezza massima di ml 2,40;

25 mq di superficie accessoria se realizzate con corsia di manovra coperta; oltre sono

comutate come Superficie Accessoria per la parte aggiuntiva.

b) Verande, Terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 25% della Superficie Utile, oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte eccedente⁵.

Art. 8. Z.T.O. DI TIPO "C1" RESIDENZIALI INTERMEDIE DI ESPANSIONE

1. Comprendono aree residenziali parzialmente edificate: in tali aree il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto.

2. La nuova edificazione deve essere tipologicamente conseguente a quella prevalente nella zona e i nuovi inserimenti non dovranno risultare dissonanti con il tessuto edilizio già formato: per le zone ricadenti nel perimetro dei centri e nuclei rurali, la tipologia edilizia sarà conforme a quanto previsto per le zone agricole. Sono comunque ammesse soluzioni progettuali adeguatamente motivate e circostanziate in relazione a riferimenti culturali condivisi dalla Commissione edilizia.

3. Parametri edificatori comuni alle Z.T.O. di tipo C:

d) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.

e) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.

f) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

C1.1 if=1,5mc/mq r.c.f : 35%	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	X	X			X	8,7
h. fronte	X	X			X	7,8

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

Pratiche edilizie del fabbricato

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

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



- Concessione edilizia n. 94/77 del 31/10/1977 per lavori di costruzione n. 2 fabbricati per complessivi 5 appartamenti (ALL.N. 11);
- Concessione edilizia n. 183/77 del 9/12/1977 per lavori di variante a lic. N. 94/77 per costruzione di n. 3 fabbricati per complessivi 5 appartamenti e recinzione, con stralcio elaborati grafici, comunicazione inizio lavori e verbale di sopralluogo (ALL.N. 12);
- Permesso di abitabilità n. 94/77 – 183/77 dell' 11/12/1978 (ALL.N. 13).

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

- a) Nella tavola n. 2 (ALL.N. 11) di dettaglio la sagoma del fabbricato è specchiata rispetto a quanto rappresentato nella tavola n. 1 (ALL.N. 11) planimetrica (il garage ed il portico sono a sud anziché a nord);
- b) E' stata prolungata la copertura adiacente alla lavanderia realizzando un portico (ora lo sporto supera la profondità di 1,50 m) e sono stati installati degli infissi di chiusura dei lati perimetrali (ALL.N. 3 foto n. 8);
- c) La superficie coperta (mq 77,23) del fabbricato è leggermente superiore (+ 1,40 mq) rispetto a quella di progetto (mq 75,83);
- d) Le altezze interne dei vani abitativi al piano terra e di alcuni al piano superiore sono state leggermente ridotte (realizzato 2,66 m in luogo di 2,70 m) come pure quella dei vani accessori al piano interrato e del garage al piano terra (realizzato 2,16 m in luogo di 2,20 m);
- e) Le misure in pianta del garage risultano più ridotte rispetto al progetto autorizzato di circa 30 cm in lunghezza e di 4 cm in larghezza;
- f) Vi sono delle modifiche interne per ricavo di disimpegno al piano terra, maggior larghezza del servizio al piano terra, apertura e chiusura vani porta, modifica partiture al piano primo ed interrato;



- g) Modifiche estetiche per inserimento di una canna fumaria a sud, spostamento di un'altra e modifica dei fori porta/finestra;
- h) Installazione nell'area scoperta esclusiva di un manufatto accessorio (ALL.N. 3 foto n. 9, 10);
- i) Realizzazione di ulteriori tratti di recinzione, nel progetto erano previsti solo quelli perimetrali all'intero complesso immobiliare e non quelli di divisione interna tra i lotti delle diverse proprietà.

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

- Le modifiche di sagoma descritte alla lett. a), nonché quelle interne di cui alle lett. e) ed f) ed esterne lett. g) e della recinzione lett. i) sono suscettibili di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01.
I relativi costi posso essere stimati in € 516,00 quale sanzione amministrativa, oltre ad € 100,00 diritti di segreteria, nonché alle spese tecniche ed amministrative € 3.500,00.
- La riduzione delle altezze interne indicate alla lett. d) appare suscettibile di sanatoria limitatamente ai vani principali abitativi ed al garage, previo parere favorevole alla richiesta di deroga alle norme sanitarie da inoltrare al Servizio Igiene e Sanità Pubblica Dipartimento di Prevenzione AULSS2 - MARCA TREVIGIANA; la pratica di sanatoria può essere inclusa con quella descritta al punto che precede, pertanto **vi è solo da aggiungere l'onere dei diritti sanitari pari ad € 74,00.**
- **Con la riduzione di altezza del vano interrato, parte lett. d), lo stesso risulta inferiore al limite minimo pari a 2,20 m stabilito dal regolamento comunale, di conseguenza non appare sanabile ed il costo dell'intervento di riduzione in pristino è stimato pari ad € 5.000,00.**



- Il lieve incremento della superficie coperta, lett. c), rientra nei limiti delle tolleranze costruttive (2%) previste dall'art. 34-bis. del DPR 380/01 (testo unico in materia edilizia), e non costituisce violazione edilizia.
- La realizzazione del porticato, lett. b) e la costruzione del manufatto, lett. h) non sono sanabili per contrasto con le vigenti norme antisismiche e dovranno essere ridotti in pristino. **Il costo dell'intervento può essere quantificato in € 2.000,00.**

In merito alla conformità dello stato di fatto con quanto riportato nelle planimetrie catastali del 06/12/1979, relative alle unità in proprietà per l'intero, (legge n. 122/2010), si rileva la necessità di aggiornare quella dell'abitazione, mn 741 sub. 1, per eliminare il portico e per indicare la corretta destinazione del garage in luogo di magazzino. **Il costo di tale attività professionale è pari ad € 800,00 incluso le spese dei diritti catastali.**

B.3 STIME E VALUTAZIONI

B.3.1 criteri generali di valutazione

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopradescritto, è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore del bene in esame con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Allo scopo è stata effettuata un'ampia ricerca di mercato presso periti immobiliari e mediatori della zona, nonché sono stati reperiti ed esaminati i valori dichiarati in recenti compravendite di immobili simili a quello in esame, che ha permesso di definire i valori unitari pari ad €/mq 900,00 per superficie commerciale di fabbricati con caratteristiche similari a quello oggetto della presente valutazione.



B.3.2 divisibilità del compendio

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

B.3.3 stima del lotto

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

descrizione	Superficie Commerciale	valori unitari €/mq	valore di mercato
VILLINO con garage, corte esclusiva e pertinenze comuni	mq 197,12	900,00	€ 177.408,00
TOTALE			€ 177.408,00

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

- per vendita all'asta, senza garanzia in ordine ai vizi, del 25% :
€ 44.352,00;
- oneri per adeguamento urbanistico
€ 11.190,00;
- oneri per adeguamento catastale
€ 800,00.

Conclusivamente per effetto delle suddette riduzioni il valore di vendita forzata, arrotondato, è pari ad € 121.000,00 (diconsi Euro centoventunomila/00).

3. CONTRADDITTORIO CON LE PARTI

Ho trasmesso la relazione di stima completa dei suoi allegati ai legali del creditore procedente, dell'intervenuto, dell'esecutato ed al custode mezzo posta elettronica certificata in data 26/4/2022.



Mi è prevenuto solo [REDACTED], una nota che contiene un'osservazione (ALL.N. 14). Provvedo a sintetizzare in carattere corsivo il testo della stessa seguito, con scrittura normale, dalla mia replica.

Osservazione

Il legale rileva che la stima è stata compiuta nel presupposto che l'esecutrice provvederà all'estensione del pignoramento anche sul mn 743, strada privata di accesso all'abitazione. In realtà al momento attuale l'immobile è stato valutato come se fosse fornito di accesso alla strada pubblica che in questo momento non esiste perché la strada di accesso non è stata pignorata e così non potrà essere oggetto di vendita all'asta.

A suo dire questa circostanza non può non essere considerata ai fini della stima del valore del compendio. Segnala che tale problematica era già emersa nella precedente procedura esecutiva (R.E. n. 359/2009) ed in quel caso il Giudice aveva dichiarato l'estinzione perché un bene intercluso non sarebbe stato appetibile all'asta.

Qualora l'esecutante estendesse effettivamente il pignoramento anche alla strada privata allora la perizia potrebbe essere integrata ed adeguata.

Risposta

Alle pagg. 4 e 5 della relazione di stima ho segnalato che compete al lotto ove insiste il fabbricato pignorato anche l'utilizzo della strada privata (identificata al Catasto Fabbricati al mn 743 bene comune non censibile – ALL.N. 6) di collegamento alla via pubblica Schiavonesca Vecchia.

Ho precisato che tale particella n 743 non è indicata nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso.

Atteso che si tratta di un bene comune non censibile (così descritto al Catasto Fabbricati dal 23/7/1996) e che in casi analoghi il Giudice dell'Esecuzione dispone l'estensione del pignoramento in un momento successivo al deposito della relazione di stima, ho incluso nella stima dell'immobile dell'intera piena proprietà dell'esecutato (mn 741 sub. 1 e sub. 2) anche la quota parte spettante



sulla strada privata, mn 743, quale pertinenza comune di competenza anche dell'unità principale (mn 741).

Con riguardo alla precedente procedura R.G.E. n. 359/2009 rilevo che quest'altra esecuzione aveva interessato più lotti (vi erano anche altri beni dell'esecutato ed alcuni di altra proprietà) e per il mn 741 si è conclusa con dichiarazione di estinzione del 30/1/2015.

Trattandosi comunque di un argomento di valenza giuridica, resto a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori necessità.

4. CONCLUSIONI

Con quanto sin qui esposto ritengo di aver risposto ai quesiti posti nell'incarico estimativo.

Segnalo di aver replicato all'unica osservazione che mi è pervenuta da una delle parti al precedente punto 3 e confermato il corpo della relazione già trasmessa il 26/4/2022.

Allego alla relazione la seguente documentazione:

1. estratti di mappa, urbanistico e foto satellitare;
2. planimetria e piante del fabbricato;
3. documentazione fotografica;
4. visure catastali storiche, mn 741;
5. planimetrie catastali mn 741;
6. visura storica e planimetria catastale mn 743;
7. aggiornamento visure ipotecarie;
8. esito ricerca atti del registro (contratti di locazione o comodato);
9. atto di compravendita del notaio dr. [REDACTED] rep. n. [REDACTED] n. data [REDACTED];
10. atto di cessione di quota del notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED] in data [REDACTED];



11. Concessione edilizia n. 94/77 del 31/10/1977 per lavori di costruzione n. 2 fabbricati per complessivi 5 appartamenti;
12. Concessione edilizia n. 183/77 del 9/12/1977 per lavori di variante a lic. N. 94/77 per costruzione di n. 3 fabbricati per complessivi 5 appartamenti e recinzione, con stralcio elaborati grafici, comunicazione inizio lavori e verbale di sopralluogo;
13. Permesso di abitabilità n. 94/77 – 183/77 dell'11/12/1978;
14. Osservazione dell'avv. [REDACTED] per la parte eseguita.

Cornuda, il 14 maggio 2022

L'Esperto Stimatore
geom. DE ZEN Francesco

