

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ooo

Esecuzione immobiliare N. 473/2015 R.G.E.

promossa

da

[REDACTED]

ooo

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

del Geometra Carlo Cason

ooo

PREMESSA

Con comunicazione di cancelleria in data 18.04.2018 veniva trasmessa allo scrivente geometra CARLO CASON, con studio tecnico in Follina Piazza IV Novembre civico 20, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, la nomina ad esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con disposizione del G.E. dott.ssa ALESSANDRA BURRA di comparire innanzi al Cancelliere il giorno 07.11.2018 per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento.

Sono state eseguite presso le Pubbliche Amministrazioni le verifiche del caso direttamente agli sportelli o con modalità telematica, laddove sia risultato possibile, richiedendo la copia dei documenti disponibili ovvero il rilascio di certificati riguardanti lo stato agli atti; i predetti documenti e certificati sono qui allegati e nel prosieguo sarà fatto puntuale riferimento, essendo gli stessi di particolare utilità anche ai fini descrittivi dell'immobile.



Sono stati compiuti accertamenti presso:

- l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e per acquisire i dati catastali ed ipotecari;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavaso del Tomba per accertare la destinazione e la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili;
- gli Uffici Anagrafe, Tributi e Polizia Municipale del Comune di Cavaso del Tomba per conoscere se presso gli immobili pignorati vi siano dei residenti, nonché per verificare se risultino imposte non versate riconducibili ai medesimi immobili.

Nel corso del sopralluogo effettuato il 13.09.2018 congiuntamente con l'incaricato di Aste33 S.r.l., custode nominato, e nel successivo in data 14.01.2019 è stato possibile rilevare, anche metricamente, la consistenza, le caratteristiche dei beni pignorati ed eseguire riprese fotografiche col fine di documentare con adeguata chiarezza, al Signor Giudice, la tipicità dell'oggetto della presente esecuzione.

ooo

RELAZIONE DI STIMA

1 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di unico lotto di proprietà dell'esecutato costituito da abitazione ai piani terra e primo con area scoperta ad uso pertinenziale ed agricolo.

Si segnala la presenza di immobili non autorizzati per i quali il Comune di Cavaso del Tomba si è già espresso prevedendone la demolizione; alla data odierna non risulta nessun avvio di procedimento volto all'accertamento delle opere abusive.

ooo

2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Gli immobili sono ubicati in area isolata nella porzione periferica a sud - ovest del Comune di Cavaso del Tomba, in via Giovanni Pascoli n. 10. L'accesso dalla strada



pubblica avviene attraverso una strada asfaltata che grava, per un primo tratto, su fondi terzi alla presente procedura.

ooo

3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto della presente procedura sono così allibrati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali, Ufficio provinciale di Treviso:

Catasto dei Terreni

Comune di CAVASO DEL TOMBA

Foglio 15

- particella n. 93 - pascolo cespugliato 1[^] - ha. 0.17.20 - RD. € 0,89 - RA. € 0,53

- particella n. 206 - pascolo cespugliato 1[^] - ha. 0.06.30- RD. € 0,33 - RA. € 0,20

- particella n. 512 - prato arborato 4[^] - ha. 0.04.32- RD. € 1,23 - RA. € 1,12

- particella n. 535- prato arborato 4[^] - ha. 0.43.92 - RD. € 12,48- RA. € 11,34

Catasto dei Fabbricati

Comune di CAVASO DEL TOMBA

Sezione D - Foglio 1

- particella n. 536 sub. 3 - categoria A/7 - classe 1[^] - vani 9 - sup. cat. mq 242* - r.c. € 836,66 - via Giovanni Pascoli n. 10 - P. T-1;

- particella n. 536 sub. 4 - categoria A/2 - classe 1[^] - vani 5,5 - sup. cat. mq 146** - r.c. € 426,08- via Giovanni Pascoli n. 10 - P. T;

- particella n. 536 sub. 5 - categoria C/6 - classe 3[^] - mq 145 - sup. cat. mq 173- r.c. € 187,22- via Giovanni Pascoli n. 10 - P. T;

* Totale escluse le aree scoperte mq 226;

** Totale escluse le aree scoperte mq 146.

Note:



1) Dalla consultazione dell'elaborato planimetrico risulta che alle u.i.u. sopra descritte compete il diritto sui seguenti beni comuni:

- particella n. 536 sub. 1 bene non censibile – area scoperta di mq 5689 – comune a tutti i sub. del m.n. 536;

- particella n. 536 sub. 2 – bene non censibile – piscina di mq 80, doccia e vano tecnico, comune a tutti i sub del m.n. 536.

Nell'atto di pignoramento non risultano esplicitamente indicati i beni comuni non censibili succitati.

2) Sulla consistenza oggetto di pignoramento:

- particella n. 536 sub. 3, particella n. 536 sub. 4, particella n. 536 sub. 5, particella n. 536 sub. 2, particella n. 536 sub. 1, si veda quanto meglio precisato nel seguito a riguardo della legittimità urbanistica degli immobili.

3.2 **Intestazione**

Per l'intero di proprietà dell'esecutato - si vedano le visure catastali, **documento n. 2.**

3.3 **Conformità delle planimetrie**

In ottemperanza ed in conformità al disposto dell'art. 19 del D.L. 78/2010, è stato verificato che le schede urbane degli immobili pignorati risultano conformi allo stato di fatto.

Si deve tuttavia precisare che l'accertamento della conformità delle planimetrie non rileva per il caso in esame, posto che le unità immobiliari rappresentate sono affette da abusi edilizi non sanabili; le planimetrie dovranno essere quindi variate in seguito alla avvenuta demolizione delle consistenze non autorizzate.

Delle citate consistenze non autorizzate è data identificazione grafica negli elaborati qui allegati, **documento n. 3-2.**

Il costo delle attività catastali necessarie alla denuncia di variazione urbana calcolato



secondo la Determinazione dell'Agenzia del Territorio del 29 settembre 2009 - Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, è stimato in complessivi € 2.640,00 (di cui € 159,00 per diritti), oltre iva ed accessori di legge che sommati nella misura attuale importano € 3.337,16.

3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni

L'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati pignorati è identificata al C.T. del Comune di Cavaso del Tomba al foglio 15 con il m.n. 536, ente urbano di mq. 6.208, (derivato dalla riunificazione dei mm.nn. 181, 209, 216, 91, 92, 210 e porzione del m.n. 510 giusta tipo mappale protocollo n. TV0204581 del 21.09.2012), salvo quanto inanzi riferito sulla legittimità urbanistica dei beni e salva la necessità di aggiornamento della mappa e degli archivi del Catasto Terreni.

I dati suddetti sono fruibili attraverso i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali.

(Estratto di mappa vedi documento n. 1)

(Visure vedi documento n. 2 - Planimetrie vedi documento n. 3)

ooo

4 - CONFINI DEL LOTTO

Confini in mappa del C.T. degli immobili nel loro complesso:

a nord con i mm.nn. 61, 60, 551 e 550, ad est con i mm.nn. 550, 180, 149 e 207, a sud con i mm.nn. 513 e 511 e ad ovest con i mm.nn. 422 e 552, salvo se altri più precisi.

ooo

5 - TITOLI DI PROVENIENZA

I beni come sopra catastalmente individuati sono pervenuti all'esecutato in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Imparato di Asolo, rep. n. 128.723 del 17.06.2010, registrato a Montebelluna il 23.06.2010 al n. 510 serie 1T,



trascritto a Treviso il 24.06.2010 - Registro Particolare 13974 - Registro Generale

22744.

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E. è qui prodotta la copia del predetto atto di acquisto (**documento n. 8**), in quanto non già allegata alle note di deposito dell'esecutante.

Con riferimento alle norme in materia urbanistica ed edilizia, all'articolo n. 10 del citato titolo notarile, la parte venditrice attesta e dichiara: "le opere originarie di costruzione del fabbricato sono iniziate in data anteriore al primo settembre 1967 e che, è stato rilasciato, dal Comune di Cavaso del Tomba, nulla osta in data 27.5.1968, n. 885 di Prot. e n. 282 di fascicolo, per modifiche e restauro".

La dichiarazione non appare esaustiva essendovi i seguenti (rif. all'abitazione di cui al mappale 536 sub. 3 parziale): Autorizzazione per manutenzione straordinaria n. 4940 del 17/09/1999 prot. 6853), Autorizzazione per quanto concerne il vincolo di protezione delle bellezze naturali prot. 9949/EV/99 prat. 242/99 del 15/09/2000 – ampliamento abitazione tramite chiusura portico, Concessione n. 5408 del 10/06/2002 per l'esecuzione di lavori di chiusura perimetrale porticato per ricavo vano abitativo.

In ogni caso la dichiarazione della parte sembra attenere al solo fabbricato già identificato col m. n. 92 F.R. di mq 264 corrispondente all'attuale porzione est del fabbricato mn 536 sub 3.

ooo

6 - SERVITU'

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Francesco Imparato, richiamato al precedente punto, non cita di servitù in particolare se non, all'art. 2, con la generica formula di rito:

"La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, i terreni e l'area



scoperta del fabbricato a corpo e non a misura e con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti ed esercitate”.

ooo

7 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI

7.1 Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare risulta prodotta la documentazione ex art. 567, 2° comma C.P.C., formata da una relazione notarile con provenienze al ventennio (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 15.09.2015).

Le verifiche eseguite dallo scrivente in data 13.10.2020, mediante consultazione telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, hanno condotto ad accertare che non risultano ulteriori note a carico dell'esecutato (**documento n. 4**).

7.2 I tributi IMU e TASI risultano regolarmente versati al Comune di Cavaso del Tomba (**documento n. 9**).

7.3 Non è stato possibile accertare se esistano o meno altri procedimenti giudiziari aventi ad oggetto i beni pignorati.

ooo

8 - DESCRIZIONE DEL BENE

8.1 Il provvedimento de quo ha per oggetto un'abitazione ai piani terra e primo con area scoperta esclusiva e terreno agricolo pertinenziale.

All'interno del perimetro del fondo pignorato risultano catastalmente identificate altre unità immobiliari, oltre all'abitazione richiamata, autonome o comuni o in ampliamento dell'abitazione stessa, che però difettano di titolo abilitativo e che, secondo quanto riferito dal Comune di Cavaso del Tomba, dovranno essere demolite.

Dette unità prive di titolo edilizio non possono formare consistenza commerciabile, anche i fini della presente procedura, essendo dette opere abusivamente realizzate,



non sanabili.

Le richieste di titolo abilitativo all'esecuzione degli ampliamenti che non siano riferibili al portico antistante l'abitazione, tutte respinte, risultano presentate dal dante causa dell'esecutato in data anteriore alla vendita. Non è noto se la costruzione delle opere abusive risalga a data anteriore al rogito di cui al precedente punto 6) o in data successiva.

Il compendio in parola è ubicato nella zona periferica del Comune di Cavaso del Tomba, a sud-ovest, in una zona collinare prevalentemente agricola caratterizzata da presenza di fabbricati sparsi.

La zona è tranquilla, di buon contesto ambientale, salvo la porzione che volge verso l'arteria viaria principale, che caratterizzata da insediamenti produttivi; la viabilità è agevole; i servizi urbani ed i trasporti sono presenti ma non nelle vicinanze immediate.

L'intera consistenza oggetto del presente elaborato peritale ricade in zona urbanistica non idonea all'edificazione, soggetta a vincolo sismico classe 2 e vincolo ambientale/paesaggistico.

o

Abitazione ed area pertinenziale

Il fabbricato adibito ad abitazione è collocato nella sommità della fascia collinare in cui si trova. Sull'area scoperta pertinenziale sono stati eseguite opere edilizie realizzate senza titolo autorizzativo, in particolare:

- è stata pavimentata una porzione di area scoperta ed è stata realizzata una piscina ricadenti sul mappale n. 536 sub 1 area scoperta;

- è stato realizzato un volume tecnico e doccia, corrispondente al mappale n. 536 sub 2 di mc 28;

- è stato realizzato un ampliamento dell'abitazione, con ricavo di locali accessori,



corrispondente alla porzione ovest del mappale 536 sub 2, che si sviluppa oltre che al piano terra anche abbondantemente sotto terra, per complessivi **mc 333**;

- è stato edificato un nuovo volume seminterrato ad uso abitazione di **mc 398**, che catastalmente corrisponde al mappale 536 sub 4;

- è stato realizzato un ampliamento dell'abitazione al fine di ricavare un'autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato, corrispondente al mappale 536 sub 5, per complessivi **mc 351**.

La volumetria e le superfici sopra espressi devono essere considerati di massima ai fini della stima del costo di demolizione e ripristino.

L'abitazione (quella legittima meglio identificata all'allegato n. 3-2) è stata edificata in data anteriore al primo settembre 1967, e per la stessa porzione è stato rilasciato dal Comune di Cavaso nulla osta in data 27.05.1968 per modifiche e restauro, come si legge nel titolo di acquisto. Non risulta rilasciata l'abitabilità/agibilità.

Il fabbricato è strutturalmente costituito da struttura portante in pietra e mattoni con solai in legno e copertura con orditura in legno e manto in coppi, come si evince dalla documentazione agli atti del Comune.

Le murature non sono coibentate.

Lo stato di conservazione delle strutture non mostra, ad un esame visivo, criticità apparenti, ad eccezione di alcune fessurazioni che andranno monitorate.

Al piano terra si trovano cucina, ripostiglio, soggiorno e portico, e al piano primo ci sono un bagno e due camere.

I tramezzi divisorii sono laterizi con intonaco e pittura a civile; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono di legno, con vetro camera, e oscuri in legno; la porta d'ingresso e quelle verso l'esterno sono di legno e vetro mentre quelle interne sono in



legno.

Le finiture sono modeste; con riferimento agli impianti tecnologici l'esecutato riferisce che: quelli termo-idraulico, idrico-sanitario ed elettrico sono funzionanti; il riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia a gas metano e termosifoni; la caldaia, a camera stagna, è posta nell'autorimessa interrata; lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante il sistema della subirrigazione; sono presenti gli impianti telefonico, ADSL e di aspirazione centralizzata.

L'accesso dalla strada pubblica avviene, per un primo tratto, attraverso la strada asfaltata che grava su fondi privati e poi corre all'interno della titolarità eseguita.

L'area scoperta di uso esclusivo, parzialmente recintata, è utilizzata anche come parcheggio privato; l'area propriamente pertinenziale non è identificabile con quella catastalmente dichiarata, essendo parte di essa assimilabile alla restante area agricola.

L'abitazione non risulta accessibile secondo la vigente normativa per il superamento delle barriere architettoniche e non è dotata di alcun posto auto coperto.

Lo stato di conservazione dei beni esaminati è mediocre. Il fabbricato necessita quanto meno di manutenzione straordinaria. Sono manifesti i problemi di umidità, in particolare di risalita.

Si segnala che in prossimità del garage interrato non autorizzato esiste un manufatto già ad uso bellico di deposito, che però non risulta segnalato nella cartografia del piano urbanistico comunale.

o

Terreno agricolo

Trattasi appezzamento complementare a quello pertinenziale dell'abitazione, coltivato con piante d'olivo e in parte a bosco spontaneo. La porzione identificata dalle particelle n. 93 e n. 206 si trova a nord rispetto all'abitazione ed è caratterizzata da una



giacitura particolarmente acclive.

Si segnala che sul terreno di cui al m.n. 93 risulta edificata una costruzione precaria ad uso locali di deposito di mc 405 circa, non autorizzata, che quindi andrà demolita.

Il terreno formato dalle particelle n. 512 e 535 si trova a sud rispetto all'abitazione e attualmente vi sono piantati ulivi.

La consistenza dei terreni è desumibile dalla documentazione catastale, senza possibilità di ulteriori accertamenti sul posto in quanto i confini non sono stati puntualmente indicati.

Nel complesso i terreni appaiono in buono stato di manutenzione.

Tutte le particelle ricadono in zona E agricola.

o

Per una migliore descrizione si vedano gli elaborati grafici e la documentazione fotografica, con la precisazione che quest'ultima deve ritenersi quale corredo non essenziale della presente relazione.

Si evidenzia che le indagini sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare riferimento alla struttura del fabbricato e alla qualità del terreno. Non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte o costituite per destinazione del padre di famiglia.

8.2 Consistenza

La consistenza immobiliare del fabbricato è indicata con riferimento alla **superficie commerciale** (superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie relativa ai muri di confine), ponderata mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti e ragguagliata secondo la destinazione dei vani, la cui distinta applicazione è più oltre riportata. dei fabbricati non autorizzati è conteggiata la sola consistenza dell'area di



sedime.

L'area scoperta catastalmente pertinenziale identificata al C.F. è stata valutata distinguendo quella strettamente pertinenziale, quella attrezzata a quella di fatto coltivabile.

Alla superficie commerciale è applicato il valore venale unitario desumibile dal mercato locale per la tipologia immobiliare esaminata.

La consistenza immobiliare del terreno è indicata con riferimento alla **superficie catastale**.

8.3 Calcolo delle superfici

8.3.1 Superfici nette

Sono di seguito indicate anche le superfici nette per destinazione d'uso e ciò al solo fine di fornire una più concreta descrizione dell'effettiva estensione calpestabile dell'abitazione, arrotondata al mq.

Destinazioni coperte	Consistenza in mq
Cucina p.T	15
Disimpegno p.T	9
Soggiorno p.T	40
Retro p.T	12
Disimpegno p.1	2
Bagno p.1	5
Camera p.1	12
Camera p.1	15
SOMMANO	110
Portico p.T	34
Poggiolo p.1	4



La superficie netta dell'abitazione risulta di mq 110

oltre a quella del portico di mq 34

e del poggiolo di mq 4

8.3.2 Superfici lorde commerciali

Per la finalità della presente stima, come già accennato, la quantificazione della superficie è il parametro primario da individuarsi per la definizione del più probabile valore venale in comune commercio ed è qui ottenuto applicando alla superficie lorda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla “destinazione”:

Abitazione

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. T	111	1	111,0
vani principali p.1	59	1	59,0
portico p. T	39	0,5	19,5
poggiolo p. 1	4	0,25	1,0
area scoperta pertinenziale	450	0,05	22,5
area attrezzata	1300	0,02	26,0
Sup. commerciale complessiva mq.			239

La superficie commerciale (o convenzionale) dell'abitazione alla quale verrà applicato il valore unitario di mercato per la determinazione del più probabile valore venale in comune commercio risulta, arrotondata al metro quadro, di **mq. 239**.

Opere abusive

Volume complessivo di circa **mc 1500**.

Terreno

La superficie del terreno agricolo alla quale verrà applicato il valore unitario di mercato per la determinazione del più probabile valore venale in comune commercio



risulta di mq. 11.462, della quale circa mq 2.350 a bosco acclive e mq 9.112 a uliveto con prato.

ooo

9 - DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA'

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Cavaso del Tomba col fine di accertare la destinazione di zona e la sussistenza di autorizzazioni amministrative alle opere realizzate.

9.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico definisce la destinazione come **zona territoriale omogenea "E- agricola"**. Per una puntuale lettura delle norme richiamate e la presa visione dei vincoli di zona, si rimanda integralmente al certificato di destinazione urbanistica qui allegato (**documento n. 5-1**).

9.2 CONFORMITA' EDILIZIA (documento 5-2)

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

* Nulla osta per l'esecuzione di opere edili n. 855 di prot. , fasc. n. 282 del 27/05/1968 (rif. all'abitazione di cui al mappale 536 sub. 3 parziale);

* Autorizzazione per manutenzione straordinaria n. 4940 del 17/09/1999 prot. 6853 (rif. all'abitazione di cui al mappale 536 sub. 3 parziale);

* Autorizzazione per quanto concerne il vincolo di protezione delle bellezze naturali prot. 9949/EV/99 prat. 242/99 del 15/09/2000 - ampliamento abitazione tramite chiusura portico (rif. all'abitazione di cui al mappale 536 sub. 3 parziale);

* Diniego pratica n. 133/00 prot. 5603/EV/00 del 14/09/2000 - costruzione locale interrato ad uso ricovero attrezzi agricoli (rif. all'autorimessa di cui al mappale 536 sub. 5);



* Diniego pratica n. 193/01 prot. 8624/EV/01 del 23/11/2001 - costruzione

locale interrato ad uso ripostiglio e ricovero attrezzi agricoli (rif. all'autorimessa di cui al mappale 536 sub. 5);

* Concessione n. 5408 del 10/06/2002 per l'esecuzione di lavori di chiusura perimetrale porticato per ricavo vano abitativo (rif. all'abitazione di cui al mappale 536 sub. 3 parziale);

9.3 DIFFORMITA' DALL'AUTORIZZATO

Le verifiche sono state eseguite con riferimento all'ultimo titolo abilitativo, in ordine di tempo, fornito/rilasciato dal Comune di Cavaso del Tomba.

L'immobile rilevato non risulta conforme a quello autorizzato come risulta dal confronto con i titoli abilitativi sopra richiamati per opere in assenza di titolo:

- è stata pavimentata una porzione di area scoperta ed è stata realizzata una piscina ricadenti sul mappale n. 536 sub 1 area scoperta;

- è stato realizzato un volume tecnico e doccia, corrispondente al mappale n. 536 sub 2;

- è stato realizzato un ampliamento dell'abitazione al fine di ricavare locali accessori che si sviluppa oltre che al piano terra anche abbondantemente sotto terra, corrispondente alla porzione ovest del mappale 536 sub 3, inoltre è stato ampliato il poggiolo verso est e realizzati i tamponamenti del porticato in difformità dalle prescrizioni edilizie;

- è stato edificato un nuovo volume seminterrato ad uso abitazione, che catastalmente corrisponde al mappale 536 sub 4;

- è stato realizzato un ampliamento dell'abitazione al fine di ricavare un'autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato, corrispondente al mappale 536 sub 5;

- sul terreno di cui al m.n. 93 risulta edificata una costruzione ad uso locali di deposito (vedi allegato grafico comparativo **documento 5-3**);



A seguito di richiesta di parere sulla sanabilità di opere edilizie presentata dalla scrivette, su disposizione del G.E., all'Ufficio Tecnico del Comune di Cavaso del Tomba, è emerso che, ad eccezione della pavimentazione di area scoperta e della piscina, i succitati interventi realizzati senza titolo autorizzativo non risultano sanabili e sarà necessario provvedere alla loro demolizione con rimessa in pristino dei luoghi.

Si veda integralmente la determinazione dell'Ufficio tecnico comunale (**documento n. 5-4**).

Non è possibile stabilire a priori se le suddette opere abusive influiscano in tutto o in parte sulla struttura dell'edificio abitativo legittimo, sicché quanto esposto in ordine alle opere di ripristino deve intendersi, in ogni caso, subordinato alla verifica della normativa vigente in materia di sicurezza degli edifici (collaudo statico o certificazione di idoneità statica) e degli impianti.

Non sono evidenti altre sostanziali modifiche rispetto all'autorizzato.

I costi del ripristino sono stimati mediante valutazione a vista delle caratteristiche degli immobili, con l'impossibilità di far riferimento a preventive analisi tecnico-chimiche del sito e dei materiali; la stima avviene sul presupposto che i rifiuti provenienti dalle demolizioni siano riconducibili a materiali il cui smaltimento possa avvenire mediante conferimento ordinario a discariche autorizzate, senza quindi considerare volumi di rifiuti speciali i cui costi di smaltimento possono essere valutati solo dopo analisi analitica. Il valore sommario del costo dei ripristini e demolizioni, a mc o mq, è qui stimato in:

volume da demolire circa mc 1.500 x 20,00 €/mc vuoto per pieno = € 30.000,00

superfici da ripristinare mq 1.200 x 21,00 €/mq compreso rimozione sedime fabbricati e sistemazione terreno = € 25.200,00

Detti costi maggiorati dell'iva nella misura attuale di legge importano



complessivamente euro 67.344,00.

Il costo per spese e prestazioni tecniche alla sanatoria edilizio-urbanistica calcolato con i dati attualmente disponibili secondo i criteri del D.M. 140/2012, è stimato in complessivi € 12.600,00 che con gli accessori di legge e l'iva nelle misure attuali, importa complessivamente € 16.140,60; salvo diversa sanzione pecuniaria che potrebbe essere rilevata dai competenti Uffici, quella minima è di € 516,00.

Non risultano alla data della presente perizia provvedimenti sanzionatori in corso.

Relativamente alle difformità dall'autorizzato di cui è afflitta la consistenza pignorata, ed alle più approfondite verifiche sulla eventuale sanzionabilità/sanabilità della stessa, nonché sugli incombeni ed i costi per il ripristino dello stato dei luoghi anteriormente ai lavori non autorizzati, lo scrivente rileva l'impossibilità pratica di poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e conclusivo sul punto, nel rispetto dell'incarico ricevuto, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete.

D'altronde, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare plausibile intenderlo teso fin tanto 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, o sostituirsi alle ditte specializzate per la valutazione effettiva dei costi. Gli Uffici e le ditte medesimi, è da ribadire, subordinano le proprie manifestazione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

E' pertanto qui puntualizzato che, in ossequio del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi esposto in termini orientativi e previsionali e, particolarmente per quanto attiene gli importi economici,



in indirizzo prudenziale, ciò al fine di fornire un quadro di massima d'utilità esclusiva per le finalità peritali.

E' da precisarsi, pertanto, che le indicazioni peritali possono essere soggette a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Data quindi la complessità di definire, in questa fase, una computazione analitica dei costi e l'analisi degli incombenti dei ripristini, in particolare delle opere che potranno risultare in violazione delle norme sulla sicurezza degli impianti e degli edifici, si ritiene consigliabile per gli interessati all'acquisto di diritti sulla consistenza pignorata di procedere con ogni altro necessario approfondimento sia presso il competente Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Cavaso del Tomba sia presso ditte autorizzate alla demolizione e al ripristino dei luoghi.

9.4 CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato, ma la collocazione dell'unità immobiliare è presumibile tra le peggiori classi energetiche sotto il profilo del risparmio energetico.

9.5 DICHIARAZIONI LEGGE 13/89

Non sono state riscontrate dichiarazioni in relazione al superamento delle barriere architettoniche.

9.6 DOCUMENTAZIONE TECNICA

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente.

ooo

10 - DIVISIBILITÀ

Si ritiene che le unità pignorate non siano divisibili.



ooo

11 - DISPONIBILITÀ

Stato dei possessi e delle occupazioni.

11.1 E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che il fabbricato in oggetto è **attualmente occupato** dall'esecutato e da familiari e/o conviventi (**documento n. 7-1**).

11.2 Non risultano comunicazioni ai sensi art.12-D.L. 21/03/1978 n.59 come da comunicazione dell'Ufficio di Polizia Locale di Cavaso del Tomba (**documento n. 7-2**).

11.3 L'Agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente ausiliario, informa che non risultano registrati contratti di affitto a nome dell'esecutato per le unità pignorate (**documento n. 6**).

ooo

12 - STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

Si deve tuttavia precisare che la tipologia immobiliare in oggetto, pur classificabile in segmenti di mercato riscontrabili nella zona d'appartenenza, presenta caratteristiche peculiari tali da rendere assai difficoltosa ed incerta l'applicazione di metodi di confronto analitici, mancando comparabili significativi ed aggiornati. E' risultato possibile, tuttavia, far ricorso a metodi sintetici comparativi applicando valori unitari medi, sia a diretta personale conoscenza sia direttamente reperiti dagli operatori immobiliari della zona. Gli elementi attinti dalle indagini innanzi esposte al fine di raffrontare il bene da stimare con quelli di valore cognito, mediante opportune scale di



merito, sono sufficienti per la formulazione del giudizio.

Il modello di procedimento comparativo diretto adottato fa riferimento alle linee guida del "Codice delle valutazioni immobiliari" di TECNOBORSA.

Tale raffronto viene sintetizzato nel valore del parametro mq. lordo, che è espressione di tutte le considerazioni come dette in precedenza, dato dalla diretta conoscenza del mercato immobiliare locale confortata da indagini svolte presso professionisti ed operatori immobiliari della zona.

Alla luce delle fonti bibliografiche che si riconducono a indagini di mercato svolte da istituti di ricerca e osservatori del mercato immobiliare, si profila un mercato immobiliare congestionato, variato nel tradizionale rapporto tra valore e reddito capitale, i cui apici caratterizzati dalle contrattazioni dei primi anni duemila non sono ipotizzabili neppure a medio termine.

Dopo la precedente breve premessa il valore venale dell'immobile in oggetto viene così definito dallo scrivente esperto stimatore:

1) Superficie commerciale mq.	239
Valore unitario a mq	€ 600,00
valore parziale	€ 143.400,00
2) Superficie terreno agricolo bosco mq.	2350
Valore unitario a mq	€ 1,50
valore parziale	€ 3.525,00
3) Superficie terreno agricolo uliveto mq.	9112
Valore unitario a mq	€ 10,00
valore parziale	€ 91.120,00
VALORE COMPLESSIVO	€ 238.045,00
Costi demolizione opere abusive	-€ 67.344,00



Costi sanatoria edilizio urbanistica -€ 16.656,60

Costi pratiche catastali -€ 3.337,16

Valore dell'immobile stimato in € 150.707,24

che si arrotondano per leggero eccesso in:

€ 151.000,00 , diconsi Euro centocinquantunomila/00

ooo

13 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione, delle finiture e della necessità di interventi edilizi di ristrutturazione, tenuto conto che vi è la necessità di eseguire ripristini dello stato dei luoghi conseguenti ad opere non autorizzate e sanatorie edilizie, che gli accertamenti sono avvenuti a vista, che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, considerato che non mancano sul mercato offerte di beni ad analoga destinazione, si ritiene congruo valutare il valore per la vendita forzata in misura pari al 85% del valore in comune commercio.

€ 238.045,00 x 0,85 = € 202.338,25

costi in detrazione -€ 87.337,76

sommano € 115.000,49

che si arrotondano per leggero difetto in

€ 115.000,00 , diconsi Euro centoquindicimila/00

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo



14 - ELENCO ALLEGATI

1 - estratto di mappa

2 - visure catastali

3 - planimetrie catastali e di rilievo

4 - Ispezione ipotecaria

5 - Estratto strumento pianificazione urbanistica, titoli abilitativi edilizi, parere del Comune di Cavaso del Tomba in ordine alla sanabilità degli abusi

6 - Comunicazione Agenzia Entrate

7- Comunicazione del Comune di Cavaso del Tomba - Ufficio Anagrafe e Polizia Locale

8 - Atto notarile di provenienza

9 - Comunicazione Ufficio tributi del Comune di Cavaso del Tomba

10 - Documentazione fotografica

11 - Attestazione di invio alle parti

ooo



RIEPILOGO

1. Tipologia del lotto:

Trattasi di unico lotto di proprietà dell'esecutato costituito da abitazione ai piani terra e primo con area scoperta ad uso pertinenziale ed agricolo.

Si segnala la presenza di immobili non autorizzati per i quali il Comune di Cavaso del Tomba si è già espresso prevedendone la demolizione; alla data odierna non risulta nessun avvio di procedimento volto all'accertamento delle opere abusive.

2. Ubicazione:

Gli immobili sono ubicati in area isolata nella porzione periferica a sud - ovest del Comune di Cavaso del Tomba, in via Giovanni Pascoli n. 10. L'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso una strada asfaltata che grava, per un primo tratto, su fondi terzi alla presente procedura.

3. Identificativi catastali:

Catasto dei Terreni **Comune di CAVASO DEL TOMBA**

Foglio 15

- particella n. 93 - pascolo cespugliato 1[^] - ha. 0.17.20 - RD. € 0,89 - RA. € 0,53

- particella n. 206 - pascolo cespugliato 1[^] - ha. 0.06.30 - RD. € 0,33 - RA. € 0,20

- particella n. 512 - prato arborato 4[^] - ha. 0.04.32 - RD. € 1,23 - RA. € 1,12

- particella n. 535 - prato arborato 4[^] - ha. 0.43.92 - RD. € 12,48 - RA. € 11,34

Catasto dei Fabbricati **Comune di CAVASO DEL TOMBA**

Sezione D - Foglio 1

- particella n. 536 sub. 3 - categoria A/7 - classe 1[^] - vani 9 - sup. cat. mq 242* - r.c. € 836,66 - via Giovanni Pascoli n. 10 - P. T-1;

- particella n. 536 sub. 4 - categoria A/2 - classe 1[^] - vani 5,5 - sup. cat. mq 146** - r.c. € 426,08 - via Giovanni Pascoli n. 10 - P. T;



- particella n. 536 sub. 5 – categoria C/6 – classe 3[^] - mq 145 – sup. cat. mq 173– r.c. €

187,22– via Giovanni Pascoli n. 10 – P. T;

* Totale escluse le aree scoperte mq 226;

** Totale escluse le aree scoperte mq 146.

Note:

1) Dalla consultazione dell'elaborato planimetrico risulta che alle u.i.u. sopra descritte compete il diritto sui seguenti beni comuni:

- particella n. 536 sub. 1 bene non censibile – area scoperta di mq 5689 – comune a tutti i sub. del m.n. 536;

- particella n. 536 sub. 2 – bene non censibile – piscina di mq 80, doccia e vano tecnico, comune a tutti i sub del m.n. 536.

Nell'atto di pignoramento non risultano esplicitamente indicati i beni comuni non censibili succitati.

2) Sulla consistenza oggetto di pignoramento:

- particella n. 536 sub. 3, particella n. 536 sub. 4, particella n. 536 sub. 5, particella n. 536 sub. 2, particella n. 536 sub. 1, si veda quanto meglio precisato nel seguito a riguardo della legittimità urbanistica degli immobili.

4. Confini:

Confini in mappa del C.T. degli immobili nel loro complesso:

a nord con i mm.nn. 61, 60, 551 e 550, ad est con i mm.nn. 550, 180, 149 e 207, a sud con i mm.nn. 513 e 511 e ad ovest con i mm.nn. 422 e 552, salvo se altri più precisi.

5. Intestazione:

Per l'intero di proprietà dell'esecutato.

6. Servitù:

'atto di provenienza ai rogiti del notaio Francesco Imperato, richiamato al precedente



punto, non cita di servitù in particolare se non, all'art. 2, con la generica formula di rito:

“La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, i terreni e l'area scoperta del fabbricato a corpo e non a misura e con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti ed esercitate”.

7.

7.1 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

CC.RR.II. Treviso

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del 17/07/2008 - Registro Particolare 17891 Registro Generale 28456 Pubblico

ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 122650/35889 del 09/07/2008

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA IMMOBILIARE

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del 24/06/2010 - Registro Particolare 13974 Registro Generale 22744 Pubblico

ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 128723/39273 del 17/06/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE CONTRO

- del 24/06/2010 - Registro Particolare 5072 Registro Generale 22745 Pubblico

ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 128724/39274 del 17/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO

- del 23/10/2013 - Registro Particolare 4363 Registro Generale 31006 Pubblico

ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 137491/44215 del 22/10/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI



MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO

- del 15/07/2014 - Registro Particolare 2831 Registro Generale 18756 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2504 del 04/06/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO

- del 15/10/2014 - Registro Particolare 4224 Registro Generale 27481 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 6287 del 14/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO

- del 11/11/2014 - Registro Particolare 4623 Registro Generale 30657 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 7591/2014 del 17/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO

- del 25/03/2015 - Registro Particolare 1189 Registro Generale 7842 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2584 del 11/06/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO

- del 09/09/2015 - Registro Particolare 18363 Registro Generale 25702 Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO UFFICIALI GIUDIZIARI TREVISO Repertorio 6731 del 13/07/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7.2 Oneri e Tributi non versati

I tributi IMU e TASI risultano regolarmente versati al Comune di Cavaso del Tomba

8. Breve descrizione:



8.2 Il provvedimento de quo ha per oggetto un'abitazione ai piani terra e primo con area scoperta esclusiva e terreno agricolo pertinenziale.

Consistenza lorda:

Abitazione

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. T	111	1	111,0
vani principali p.1	59	1	59,0
portico p. T	39	0,5	19,5
poggiolo p. 1	4	0,25	1,0
area scoperta pertinenziale	450	0,05	22,5
area attrezzata	1300	0,02	26,0
Sup. commerciale complessiva mq.			239

Opere abusive

Volume complessivo di circa **mc 1500**.

Terreno

La superficie del terreno agricolo alla quale verrà applicato il valore unitario di mercato per la determinazione del più probabile valore venale in comune commercio risulta di **mq. 11.462**, della quale circa mq 2.350 a bosco acclive e mq 9.112 a uliveto con prato.

9. Destinazione urbanistica e conformità

9.1 Destinazione urbanistica

Il vigente strumento urbanistico definisce la destinazione come **zona territoriale omogenea "E- agricola"**.

9.2 Conformità edilizia

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:



* Nulla osta per l'esecuzione di opere edili n. 855 di prot., fasc. n. 282 del 27/05/1968

(rif. all'abitazione di cui al mappale 536 sub. 3 parziale);

* Autorizzazione per manutenzione straordinaria n. 4940 del 17/09/1999 prot. 6853

(rif. all'abitazione di cui al mappale 536 sub. 3 parziale);

* Autorizzazione per quanto concerne il vincolo di protezione delle bellezze naturali

prot. 9949/EV/99 prat. 242/99 del 15/09/2000 - ampliamento abitazione tramite

chiusura portico (rif. all'abitazione di cui al mappale 536 sub. 3 parziale);

* Diniego pratica n. 133/00 prot. 5603/EV/00 del 14/09/2000 - costruzione locale

interrato ad uso ricovero attrezzi agricoli (rif. all'autorimessa di cui al mappale 536

sub. 5);

* Diniego pratica n. 193/01 prot. 8624/EV/01 del 23/11/2001 - costruzione locale

interrato ad uso ripostiglio e ricovero attrezzi agricoli (rif. all'autorimessa di cui al

mappale 536 sub. 5);

* Concessione n. 5408 del 10/06/2002 per l'esecuzione di lavori di chiusura

perimetrale porticato per ricavo vano abitativo (rif. all'abitazione di cui al mappale 536

sub. 3 parziale);

L'immobile rilevato non risulta conforme a quello autorizzato per opere in assenza di

titolo:

- è stata pavimentata una porzione di area scoperta ed è stata realizzata una piscina

ricadenti sul mappale n. 536 sub 1 area scoperta;

- è stato realizzato un volume tecnico e doccia, corrispondente al mappale n. 536 sub 2;

- è stato realizzato un ampliamento dell'abitazione al fine di ricavare locali accessori

che si sviluppa oltre che al piano terra anche abbondantemente sotto terra,

corrispondente alla porzione ovest del mappale 536 sub 3, inoltre è stato ampliato il

poggiolo verso est e realizzati i tamponamenti del porticato in difformità dalle



prescrizioni edilizie;

- è stato edificato un nuovo volume seminterrato ad uso abitazione, che catastalmente corrisponde al mappale 536 sub 4;

- è stato realizzato un ampliamento dell'abitazione al fine di ricavare un'autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato, corrispondente al mappale 536 sub 5;

- sul terreno di cui al m.n. 93 risulta edificata una costruzione ad uso locali di deposito

A seguito di richiesta di parere sulla sanabilità di opere edilizie presentata dalla scrivette, su disposizione del G.E., all'Ufficio Tecnico del Comune di Cavaso del Tomba, è emerso che, ad eccezione della pavimentazione di area scoperta e della piscina, i succitati interventi realizzati senza titolo autorizzativo non risultano sanabili e sarà necessario provvedere alla loro demolizione con rimessa in pristino dei luoghi.

9.3 Certificazioni energetiche

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato, ma la collocazione dell'unità immobiliare è presumibile tra le peggiori classi energetiche sotto il profilo del risparmio energetico.

9.4 Dichiarazioni Legge 13/89

Non sono state riscontrate dichiarazioni in relazione al superamento delle barriere architettoniche.

9.5 Documentazione tecnica

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente.

10. Divisibilità:

Si ritiene che le unità pignorate non siano divisibili.

11. Disponibilità dell'immobile:

Immobile è attualmente occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.



Il fabbricato è attualmente occupato dall'esecutato e da familiari e/o conviventi

12. Stima del più probabile valore di mercato:

€ 151.000,00, *diconsi Euro centocinquantunomila/00*

13. Stima del valore di vendita forzata:

€ 115.000,00 , *diconsi Euro centoquindicimila/00*

ooo

Il presente elaborato unitamente agli allegati è trasmesso telematicamente tramite PCT in Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad inoltrare, o a rendere disponibile, al creditore procedente, al custode ed ai debitori, a mezzo posta elettronica, lettera raccomandata o mediante deposito in cancelleria, copia dell'elaborato peritale.

Dell'avvenuta spedizione viene fornita prova mediante deposito in cancelleria della "attestazione di invio".

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto, e ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

Follina, 28/10/2020

L'esperto stimatore

Geom. Carlo Cason

documento firmato digitalmente

