

Tipo procedimento: **Esecuzioni Immobiliari**
Promossa da **JULIET SPA (per SIENA NPL 2018 SRL.)**
contro **[REDACTED]**
N. di ruolo generale **473/2017 R.G. Esec. Imm.ri**
Giudice Esecutore: **Dr.ssa PAOLA TORRESAN**
C.T.U.: **Arch. ANTONIO E.G. BORTOLUZZI**
Udienza **17 giugno 2020 poi rinviata al 24 febbraio 2021, V Piano, ore 11.25**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

-Aggiornata a seguito delle Osservazioni di Parte Intervenuta del 01.06.2020-

	pagina
INDICE SOMMARIO :	01
INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA	02
INDICE DELLE TAVOLE	03
INDICE DELLE TABELLE	03
<hr/>	
0 - PREMESSA	04
1 - OPERAZIONI PERITALI	04
2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	05
2.1. <i>Identificazione e rilievi, consistenza, inquadramento catastale ed edilizio dei beni</i>	05
2.2. <i>Descrizione degli Appartamenti, dei materiali e delle finiture</i>	07
2.2.1. <i>- LOTTO 1</i>	08
2.2.2. <i>- LOTTO 2</i>	10
2.3. <i>Iter concessori e autorizzativi</i>	11
2.4. <i>Inquadramento urbanistico</i>	12
3 - METODI DI STIMA, CRITERI E CONSIDERAZIONI	13
3.1. <i>Il probabile valore di mercato</i>	13
3.2. <i>Il valore da porre a base d'asta</i>	14
4 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI	15
4.1. <i>LOTTO 1 - Tabella 3</i>	15
4.2. <i>LOTTO 2 - Tabella 4</i>	16
5 - RISPOSTE PUNTUALI AI PUNTI DEL QUESITO E RIFERIMENTI DOCUMENTALI	17
5.1. <i>Identificazione esatta dei beni pignorati</i>	17
5.2. <i>Verifica ulteriori Intervenuti all'esecuzione Immobiliare</i>	17
5.3. <i>Determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta ai sensi dell'art.568 c.p.c.</i>	17
5.4. <i>Elementi utili per la vendita</i>	17
6 - CONCLUSIONI	18



INDICE DEGLI ALLEGATI:

ALLEGATO N. 01	ROGITO DEL NOTAIO ROSANNA TURCHETTO DI TREVISO IN DATA 02.12.1970	
ALLEGATO N. 02	VISURA STORICA PER IMMOBILE	VEDI VISURA N. TV0013223-1/3
ALLEGATO N. 03	ELABORATO PLANIMETRICO IN ATTI DAL 26.02.2013 (soppresso)	VEDI VISURA N. TV0072210
ALLEGATO N. 04	ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI (soppresso)	VEDI VISURA N. TV0072211
ALLEGATI N. 03 BIS e 04 BIS		
<i>ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI RISULTANTE DA VARIAZIONE IN ATTI PROT. N. TV0082617 DEL 05.08.2019 CHE SOSTITUISCE I PRECEDENTI</i>		
<i>VEDI VISURA n. TV0051590-1</i>		
ALLEGATO N. 05	TAVOLA 01 - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO AL PIANO TERRA DEL COMPENDIO	
<i>(aggiornata dopo Osservazione depositata)</i>		
ALLEGATO N. 06	TAVOLA 02 - RILIEVO DELL'APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA E DI TUTTE LE PERTINENZE ESCLUSIVE IN USO AI RISPETTIVI COMPROPRIETARI	
<i>(aggiornata dopo Osservazione depositata)</i>		
ALLEGATO N. 07	TAVOLA 03 - RILIEVO DELL'APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO	
<i>(aggiornata dopo Osservazione depositata)</i>		
ALLEGATO N. 08	ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 5 - SCALA 1:1000	VEDI VISURA N. TV0072205
ALLEGATO N. 09	PIANTA APPARTAMENTO PIANO TERRA - SCALA 1:200 (soppresso)	VEDI VISURA N. TV0072212
ALLEGATO N. 09 BIS		
<i>PLANIMETRIA VARIATA IN ATTI PROT. N. TV0082617 DEL 05.08.2019 CON VISTA PERTINENZE ESCLUSIVE APPARTAMENTO P. TERRA - SCALA 1:200 - VEDI VISURA n. TV0051588 del 17.06.2020</i>		
ALLEGATO N. 10	PIANTA APPARTAMENTO PRIMO PIANO - SCALA 1:200 (soppresso)	VEDI VISURA N. TV0072215
ALLEGATO N. 10 BIS		
<i>PLANIMETRIA VARIATA IN ATTI PROT. N. TV0082617 DEL 05.08.2019 CON VISTA PERTINENZE ESCLUSIVE APPARTAMENTO 1° PIANO - SCALA 1:200 - VEDI VISURA n. TV0051589 del 17.06.2020</i>		
ALLEGATO N. 11	PIANTA GARAGE E PORTICO ESECUTATO - SCALA 1:200	VEDI VISURA N. TV0072213
ALLEGATO N. 12	PIANTA GARAGE PERTINENZA 1°PIANO - SCALA 1:200	VEDI VISURA N. TV0072214
ALLEGATO N. 13	VISURA PER SOGGETTO (soppressa)	VEDI VISURA N. TV0072197-1/2
ALLEGATO N. 13 BIS		
<i>VISURA PER SOGGETTO (che sostituisce la precedente)</i>		
<i>VEDI VISURA n. TV0052137-1/2</i>		
ALLEGATO N. 14	VISURA PER IMMOBILE CATASTO TERRENI	VEDI VISURA N. TV0013224
ALLEGATO N. 15a	VISURA PER IMMOBILE CATASTO FABBRICATI	VEDI VISURA N. TV0011871
ALLEGATO N. 15b	VISURA PER IMMOBILE CATASTO FABBRICATI	VEDI VISURA N. TV0011872
ALLEGATO N. 16	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO PIANO TERRA - LOTTO n. 1	
ALLEGATO N. 17	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO PRIMO PIANO - LOTTO n. 2	
ALLEGATI N. 18	DOCUMENTAZIONE PRIMA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 0050 DEL 1964	
ALLEGATI N. 19	DOCUMENTAZIONE SECONDA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 0071 DEL 1964	
ALLEGATI N. 20	DOCUMENTAZIONE TERZA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 0706 DEL 1969	
ALLEGATI N. 21	CONCESSIONE PER MANUTENZIONE ORDINARIA N. 1567 DEL 1978	
ALLEGATI N. 22	ULTIMA CONCESSIONE EDILIZIA N. 91 DEL 1985	
ALLEGATO N. 23	ESTRATTO DA VARIANTE N. 6 PIANO INTERVENTI - TAV. 5.01 - CONSCIO	
ALLEGATO N. 24	ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'	
ALLEGATI N. 25 <i>OSSERVAZIONI DELL'INTERVENUTA CON ALLEGATI quivi riportati</i>		
ALLEGATO N. 26 A	INVIO RELAZIONE AGGIORNATA ALLE PARTI CON .PEC	
ALLEGATO N. 26 B	RICEVUTE AVVENUTA CONSEGNA RELAZIONE AGGIORNATA ALLE PARTI CON .PEC	
ALLEGATO N. 27 A	INVIO RELAZIONE AGGIORNATA ALL'ESECUTATO CON posta1	
ALLEGATO N. 27 B	RICEVUTA INVIO RELAZIONE ALL'ESECUTATO CON posta1	



INDICE DELLE TAVOLE

TAVOLA 01	RILIEVO DELLO STATO DI FATTO AL PIANO TERRA DEL COMPENDIO sviluppo in formato A4 <i>(aggiornata dopo Osservazione depositata)</i>
TAVOLA 02	RILIEVO DELL'APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA E DI TUTTE LE PERTINENZE ESCLUSIVE IN USO AI RISPETTIVI COMPROPRIETARI scala 1:100 - in formato A3 <i>(aggiornata dopo Osservazione depositata)</i>
TAVOLA 03	RILIEVO DELL'APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO scala 1:100 - in formato A3 <i>(aggiornata dopo Osservazione depositata)</i>

INDICE DELLE TABELLE

TABELLA 1	DATI CLASSAMENTO TERRENO FOGLIO 5 - PARTICELLA N. 51	6
TABELLA 2	DATI CLASSAMENTO PARTICELLA N. 51 - SEZ. A - FOGLIO 5 - SUB. 2-6-8-7 <i>(in rosso corsivo i dati variati in corso di procedura - v. ALL. 13 che sostituisce ALL. 13)</i>	6
TABELLA 3	STIMA A VALORE DI MERCATO E A VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1	15
TABELLA 4	STIMA A VALORE DI MERCATO E A VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 2	16



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

-Aggiornata a seguito delle Osservazioni di Parte Intervenuta del 01.06.2020-

0 - PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Antonio Bortoluzzi, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 805, a seguito degli atti di pignoramento immobiliare e dell'istanza per la vendita dei beni pignorati depositati da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, è stato nominato C.T.U. nel Procedimento in epigrafe tramite comunicazione PEC pervenutagli in data 12 giugno 2019 ed ha giurato telematicamente nel giorno successivo.

Al Verbale di **Esecuzione N. 473/2017 R.G.E.** era allegata una scheda di **CHIARIMENTI** di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C. come modificato dal D.L. n. 83/2015, ai quali la presente Relazione dà -di seguito- risposte puntuali.

Al termine delle operazioni peritali, il sottoscritto C.T.U. inviava la propria Relazione Tecnica alle Parti in data 14.05.2020, invitandole -come di rito- a fargli pervenire eventuali Osservazioni entro 15 gg. prima dell'udienza fissata per il 17.06.2020.

In data 01.06.2020, l'Avv. Elena Zennaro, Legale di Parte Intervenuta, presentava le seguenti **Osservazioni con Allegati** quivi riportati (**ALLEGATI N. 25**):

"Preg.mo Architetto, come da invito Le espongo alcune brevi osservazioni.

In data 05.08.2019 ovvero quasi un mese dopo il Suo accesso all'Agenzia delle Entrate territorio di Treviso, con protocollo n. TV0082617, i Vettore hanno presentato una variazione catastale per frazionamento.

Per effetto di questa variazione i civici nn. 20 e 21 sono diventati rispettivamente 101 e 103; i sub 2, 8, 9 sono stati soppressi; i sub 10 e 11 sono stati creati.

La variazione per frazionamento riporta esattamente quanto delimitato con le recinzioni esistenti e rispecchia la Sua rilevazione, ma impone il cambiamento di tutti i numeri indicati in perizia, nonché del fatto che i due lotti sono divisi e catastalmente frazionati senza necessità di ulteriori interventi.

Le allego la visura catastale aggiornata e la variazione presentata per una migliore comprensione di quanto su scritto. Cordiali saluti.

avv. Elena Zennaro"

Premesso che,

- queste variazioni non sono state pubblicate dai Servizi Catastali contestualmente alla loro denuncia;
- che esse ancora non risultavano nelle Visure di verifica da me effettuate nei giorni 03 e 05.02.2020 (**VEDASI VISURA n. TV0013223-Visura storica per immobile 1/3-ALLEGATO N. 02; VISURA n. TV0013224-Visura per immobile Catasto Terreni-ALLEGATO N. 14 e VISURE TV0011871-TV0011872-Visure per immobile Catasto Fabbricati-ALLEGATI N. 15a/b**);
- che nel corso dei due distinti sopralluoghi agli immobili operati rispettivamente nei giorni 19 (Piano Terra) e 23 (Primo Piano) dicembre 2019, le variazioni predette non ci sono state documentate,
- il sottoscritto C.T.U. -presone atto- provvedeva quindi nei giorni 17 e 18 giugno 2020 agli ulteriori supplementi di istruttoria presso i Servizi Catastali di Treviso indi procedendo al conseguente aggiornamento della presente Relazione per tutte le parti interessate.

NOTA BENE: Di seguito, **le parti corrette** (che rimangono nel testo ma sono barrate) vengono espone con **carattere corsivo** come pure **le parti integrate e/o sostituite** ma che vengono indicate con **inchiostro rosso**.

1 - OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 13 giugno 2019 con presa visione della documentazione e delle certificazioni depositate a cura della Procedente agli atti.

Il C.T.U. si è poi recato in successive e diverse occasioni:

- a) il 08.07.2019 presso l'Agenzia del Territorio di Treviso -Catasto Fabbricati- per l'effettuazione di visure per soggetto e storica per immobile, richiesta di Planimetrie ed Estratti Planimetrici degli immobili situati nel Comune di Casale sul Sile (TV);



- b) idem il 08.07.2019 presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso per l'effettuazione delle ordinarie ispezioni;
- c) il 10.07.2019 inviata richiesta con *pec* al Custode *-Aste 33 srl. di Treviso-* per effettuare i sopralluoghi alle due abitazioni;
- d) il 15.07.2019 richiesta con *pec* di copia del Rogito del Notaio Rosanna Turchetto all'Archivio Notarile di Treviso;
- e) il 19.09.2019 richiesto appuntamento con *pec* per l'accesso agli Atti di Urbanistica e del Servizio Edilizia Privata del Comune di Casale sul Sile (TV) per verificare la rispondenza dei beni alle vigenti norme in materia amministrativa e urbanistico-edilizia;
- f) il 09.12.2019 depositata Istanza di proroga dei termini, accordata il 20.12.2019 e comunicata il 02.01.2020;
- g) il 19.12.2019 presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per il 1° sopralluogo ed i rilievi metrici e fotografici interni ed esterni all'abitazione del Piano Terra insieme al Custode nominato ed alla presenza dell'esecutato;
- h) il 23.12.2019 presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per il 2° sopralluogo ed i rilievi metrici e fotografici interni ed esterni all'abitazione del Primo Piano insieme al Custode nominato ed alla presenza del comproprietario ricorrente;
- i) il 20.01.2020 per accesso agli Atti di Edilizia Privata presso il Comune di Casale sul Sile (TV);
- j) il 03 e 05.02.2020 presso l'Agenzia del Territorio di Treviso *-Catasto Terreni-* per l'effettuazione di verifiche sulle variazioni di superficie intervenute nell'area cortilizia con consultazione cartacea, visure per immobile e storica per immobile.
- k) *il 17 e 18.06.2020 -previa richiesta telematica di appuntamento e facendo seguito all'Osservazione presentata dall'Avv. Zennaro- nuovamente presso l'Agenzia del Territorio di Treviso -Catasto Terreni- per supplementi di istruttoria e per rilascio delle nuove Planimetrie variate, dei subalterni assegnati, delle visure per soggetto e storica per immobile variate.*

2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono inserite in un terreno tenuto parte a giardino, parte a orti, all'interno del quale vi è una villetta a due piani con due unità abitative, una a Piano Terra e l'altra al Primo Piano, che furono realizzate in Via Peschiere, rispettivamente ai civici n. *20 e 22 101 e 103 (anagrafici che sembrerebbero tuttora ignoti al competente ufficio postale che ha consegnato la copia cartacea ad una persona -diversa dall'esecutato- la quale dichiara di essere lei a risiedere in quello che è il civico 101 da almeno 7 anni-N.d.R.),* in località Consco di Casale sul Sile (TV) con inizio nel Maggio dell'anno 1964.

Ai beni oggetto dell'esecuzione si accede da via Peschiere dal lato ad ovest ed il terreno su cui giacciono confina a Nord con Via Francesco Baracca, ad Est con la Particella n. 859 *(di proprietà esclusiva della Famiglia del Comproprietario non esecutato)* ed a sud con altra proprietà.

Come premesso e previi appuntamenti -richiesti e concordati dal Custode nominato *di Aste 33 srl. di Treviso-* sono stati effettuati congiuntamente due accessi distinti per i sopralluoghi ed i rilievi prescritti:

- giovedì 19 dicembre 2019 alle ore 15,00, all'abitazione del Piano Terra ed ai relativi accessori e pertinenze;
- lunedì 23 dicembre 2019 alle ore 11,00, all'abitazione del Primo Piano ed ai relativi accessori e pertinenze.

2.1. Identificazione e rilievi, consistenza, inquadramento catastale ed edilizio dei beni

L'esecutato detiene il diritto di comproprietà al 50% con il fratello *-ivi residente nell'appartamento al Primo Piano-* del terreno agricolo originariamente di qualità "seminativo arborato"- classe 4- di 2090 mq. di superficie totale, acquisito con Atto di Compravendita in data 02.12.1970 a rogito del Notaio Rosanna Turchetto di Treviso, Rep. n. 13879/n. 5307 di Raccolta, registrato a Montebelluna in data 21.12.1970 al n. 1784 - Volume 99 Atti Pubblici.

ALLEGATO N. 01

Detto terreno mutò poi la propria qualità in "ente urbano" al fine dell'edificazione dei fabbricati attuali e fu successivamente frazionato così come risulta censito nel **Catasto Terreni** nel Comune di Casale sul Sile (TV) dell'Agenzia del Territorio, in Fig. 5 – Particella n. 51 come riepilogato nella seguente:



TABELLA 1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA
N.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie m ²	Frazionamento del 22.02.2013 prot. n. TV0033434 in atti dal 22.02.2013
1	5	51	ENTE URBANO	1954	

VEDI VISURA n. TV0013223-1/3

Visura per storica per immobile

ALLEGATO N. 02**VEDI VISURA n. TV0072210**~~Elaborato Planimetrico ed Elenco dei subalterni assegnati in atti Prot. n. TV0036688 del 26.02.2013 scala 1:500 (soppresso)~~**ALLEGATO N. 03****VEDI VISURA n. TV0072211**~~Elenco dei subalterni assegnati da cui si evince che la superficie dell'area cortilizia sub. 9 risultante dalla succitata ultima variazione catastale è di 1739 mq. (misura assunta e riproporzionata su base grafica nella presente stima come riportato nel successivo ALL. 05 - n.d.R.). (soppresso)~~**ALLEGATO N. 04****VEDI VISURA n. TV0051590-1**~~Elaborato Planimetrico ed Elenco dei subalterni assegnati risultante da Variazione in atti Prot. n. TV0082617 del 05.08.2019 che sostituisce i precedenti~~**ALLEGATI N. 03 BIS e 04 BIS**

L'esecutato detiene altresì il diritto di comproprietà sempre al 50% con il fratello dei seguenti immobili così censiti nel **Catasto Fabbricati** nel Comune di Casale sul Sile (TV) dell'Agenda del Territorio, in Fig. 5 – Particella n. 51 come ripilogato nella seguente:

(in rosso corsivo i dati variati in corso di procedura - v. ALLEGATO 13BIS che sostituisce ALLEGATO 13)

TABELLA 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					NOTE
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	A	5	51	2 10	A/2	3	6,5 6 vani	Totale 133 164 m ² ; escluse aree scoperte 130 132 m ²	€uro 671,39 619,75	Via Peschiere, n. 2 101 - Piano terra
2	A	5	51	6	C/6	3	Totale 23 m ²	Totale 33 m ²	€ 71,27	Piano Terra
3	A	5	51	8 11	A/2	3	7 8 vani	Totale 155 175 m ² ; escluse aree scoperte 142 m ²	€uro 723,04 826,33	Via Peschiere, n. 103 - Piano T-1°
4	A	5	51	7	C/6	3	Totale 20 m ²	Totale 23 m ²	€ 61,97	Piano Terra - si completa con Mapp. n. 859-sub.3

Essi constano **al Piano Terra:**

- in ~~un terreno~~ **due terreni oggi catastalmente distinti** (-sub 10 e sub. 11 / ~~ex sub. 9 soppresso~~)- divisi all'interno da recinzioni metalliche che delimitano le due rispettive pertinenze;
- in un appartamento -sub. 10 (~~ex sub. 2 soppresso~~)- con pertinenza esclusiva di un Portico e di un Garage - entrambi sub. 6 (ALL. 11)- a cui si accede dal civico n. 101 (~~ex 20~~), attuale residenza dell'esecutato;
- in un Garage di pertinenza esclusiva dell'appartamento del Primo Piano a cui si accede dal civico n. 103 (~~ex 22~~); si precisa che una porzione di detto Garage (ALL. 12) giace sulla Particella n. 859 ed è censita come -sub. 2.

al Primo Piano:

- in un appartamento -sub.11 (~~ex sub. 8 soppresso~~)- attuale residenza del fratello dell'esecutato, con pertinenza esclusiva di un Terrazzo, di cui una parte è coperta e chiusa sui quattro lati e l'altra è scoperta; una porzione scoperta del Terrazzo giace sulla Particella n. 859 ed è censita come -sub. 3.

VEDI TAV. 01 - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO AL PIANO TERRA DEL COMPENDIO(sviluppo in formato A4 - *corretto dopo Osservazione depositata*)**ALLEGATO N. 05****VEDI TAV. 02 - RILIEVO DELL'APPARTAMENTO SITO AL PIANOTERRA E DI TUTTE LE PERTINENZE ESCLUSIVE IN USO AI RISPETTIVI COMPROPRIETARI**scala 1:100 (in formato A3 - *corretto dopo Osservazione depositata*)**ALLEGATO N. 06**

VEDI TAV. 03 - RILIEVO DELL'APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANOscala 1:100 (in formato A3 - *corretto dopo Osservazione depositata*)**ALLEGATO N. 07****VEDI VISURA n. TV0072205**

Estratto di Mappa scala 1:2000

ALLEGATO N. 08~~VEDI VISURA n. TV0072212~~~~Pianta Appartamento al Piano Terra scala 1:200~~~~ALLEGATO N. 09~~**VEDI VISURA n. TV0051588 del 17.06.2020****Planimetria Variata in atti Prot. n. TV0082617 del 05.08.2019 con vista pertinenze esclusive App. P. Terra - scala 1:200****ALLEGATO N. 09 BIS**~~VEDI VISURA n. TV0072215~~~~Pianta Appartamento al Primo Piano scala 1:200~~~~ALLEGATO N. 10~~**VEDI VISURA n. TV0051589 del 17.06.2020****Planimetria Variata in atti Prot. n. TV0082617 del 05.08.2019 con vista pertinenze esclusive App. 1° Piano - scala 1:200****ALLEGATO N. 10 BIS****VEDI VISURA n. TV0072213**

Pianta Garage e Portico Esecutato-scala 1:200

ALLEGATO N. 11**VEDI VISURA n. TV0072214**

Pianta Garage pertinenza 1° Piano-scala 1:200

ALLEGATO N. 12~~VEDI VISURA n. TV0072197 1/2~~~~Visura per soggetto (soppressa)~~~~ALLEGATO N. 13~~**VEDI VISURA n. TV0052137-1/2****Visura per soggetto (che sostituisce la precedente)****ALLEGATO N. 13 BIS**

Si precisa e si certifica che il terreno censito nel FG. 5-Particella n. 859 di 373 mq. come pure le porzioni di Garage e di Terrazzo in esso ricadenti e rispettivamente identificate con sub.2 e sub.3, sono interamente di proprietà della Famiglia residente al Primo Piano e non fanno parte della presente esecuzione

VEDI VISURA n. TV0013224

Visura per immobile Catasto Terreni

ALLEGATO N. 14**VEDI VISURE TV0011871-TV0011872**

Visure per immobile Catasto Fabbricati

ALLEGATI N. 15a/b**2.2. Descrizione degli Appartamenti, dei materiali e delle finiture**

Come premesso, i beni pur risultando agli atti in proprietà indivisa, si riferiscono a due ambiti ben precisamente distinti e delimitati da recinzioni.

Per essere alienato quanto è **tuttora indiviso ed è** in comproprietà al 50% dovrà essere ~~diviso~~ **separato, mentre è stato** catastalmente **già** frazionato **in corso di procedura.**

Saranno quindi -di seguito- descritti ed articolati in due Lotti distinti.



LOTTO N. 01

2.2.1.

AMBITO E PERTINENZE DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Via Peschiere, 101 - Piano Terra (sub 10) + garage (sub 6) + area scoperta

Al **LOTTO 1**, contrassegnato dal civico n. ~~22~~ **101**, si accede attraversando un largo ponte -comune al civico n. ~~20~~ 103- di scavalco del fossato sottostante e scendendo di quota rispetto al piano stradale di Via Peschiere.

Le soglie esterne sono coperte superiormente da una tettoia in c.a. sostenuta da un pilastro centrale e da due muretti laterali dove ci sono i rispettivi campanelli con le cassette postali.

Tramite due cancelli, carraio e pedonale, ci si immette nell'area di pertinenza dell'Esecutato. L'accesso esterno è lastricato, nella parte antistante all'ingresso dell'abitazione, con piastrelloni di cemento con disegno "a porfido"; nella parte laterale con piastre di ghiaino lavato.

L'ingresso dell'abitazione, orientata ad ovest, è pavimentata con gres ceramico e avviene da una zona a Portico di 9,21 mq., tramite contro-porta in alluminio anodizzato con apertura verso l'esterno ed indi tramite portoncino in legno con vetro centrale -protetto da inferriata a motivo floreale- e con apertura verso l'interno, entrambi a due ante.

I pavimenti interni dell'abitazione appaiono poco sopra al livello di campagna (~3÷4cm.) anziché essere rialzati di almeno 54cm. (come previsto dal Progetto originario - v. successivo ALLEGATO 18) per essere al livello della quota dell'adiacente piano stradale; sono ovunque in piastrelle di monocottura, di diversa dimensione, disposizione, motivo e colore a seconda delle stanze. Solo in Soggiorno il pavimento è rivestito di moquette.

L'altezza media misurata al soffitto di tutto il piano è di 2,85 ml..

L'Appartamento è composto (misure nette interne) nella parte giorno da :

- un Ingresso di 8,95 mq. che si collega ad angolo retto con
- un Corridoio di 8,15 mq. - entrambi illuminati dalle vetrate delle porte delle stanze- che immettono ad
- un Soggiorno di 17,23 mq., orientato ad ovest e illuminato da una finestra interna in legno a tre ante;
- una stanza da Pranzo di 9,77 mq. con una finestra in legno con vetri semplici e con corrispondenti contro-finestre esterne in anodizzato, entrambe orientate ad est;
- una Cucina di 5,37 mq. con una finestra a due ante con vetro semplice, orientata a sud, e con una porta con contro-porta in alluminio anodizzato con apertura verso l'esterno - entrambe orientate ad est- di uscita su
- un Portico di 15,66 mq. interamente recintato con un muretto basso di elementi forati che conduce
- alla Centrale Termica di 9,57 mq. a cui si accede tramite una porta in ferro a due ante con vetri nella parte superiore.

Alla zona notte si passa dal Corridoio che fa accedere ad:

- un Bagno di 5,07 mq. con vaso, lavabo e vasca; illuminato da una finestra di legno a due ante orientata a nord munita di contro-finestra esterna in anodizzato;
- una Camera (1) di 17,71 mq., con finestre in legno a tre ante a vetratura semplice orientate ad ovest;
- una Camera (2) di 11,90 mq., con una finestra interna in legno a due ante con vetratura semplice orientata ad ovest;
- una Camera (3) di 11,13 mq. con finestre in legno a due ante con vetrate semplici e dotata di controfinestre -del tipo sopra descritto- orientate ad est; sulle pareti ad est ed a nord di questa stanza si notano fortissime tracce di umidità -con muffa nera- di risalita da quota pavimento, unite anche a forti tracce di condensa che si concentrano nella parte alta dell'angolo di nord-est; la carta da parati appare ammalorata e distaccata in più punti nella parte bassa; sulla parete est vi è traccia di un intervento di sanificazione delle murature che parrebbe aver avuto scarso successo non essendo state tagliate le murature stesse alla base;
- una Camera (4) di 17,48 mq. orientata a nord, con una finestra in legno a tre ante con vetrate semplici e controfinestre del tipo sopra descritto; questa camera è dotata di un armadio a muro che occupa tutta la parete di nord-est; sugli altri lati le pareti sono rivestite da perline in legno fino ad un'altezza di 1,30 ml.~; si notano forti tracce di umidità che contornano tutta la parete nord al di sopra ed ai due lati della finestra.

Tutte le finestre sono dotate di tapparelle da oscuro interposte tra finestre interne e le contro-finestre esterne (che sono in alluminio anodizzato ma sono posizionate solo sui prospetti a nord e ad est).

L'appartamento è dotato delle seguenti pertinenze esclusive:



- un Portico Anti-Garage di 23,15 mq., coperto da tetto con solaio di laterizi e coppi; chiuso da murature su tre lati e con il quarto sul lato ovest aperto per poter entrare
- in un Garage di 22,31 mq. *-usato come magazzino-* tramite una porta in ferro posizionata sul lato nord, a due ante con vetri nella parte superiore; il locale ha anche una finestra sul lato sud;
- da un'area cortilizia di circa ~~1077,00~~ 1107,00 mq. interamente recintata.

Le murature perimetrali (e i setti portanti interni) dell'appartamento hanno uno spessore di ~26 cm., sono intonacate a civile e dipinte in bianco all'esterno. Non vi è isolamento termico.

Le tramezzature divisorie interne in laterizi forati, compresi gli intonaci, hanno spessore di cm. 10~.

Le pareti di quasi tutte le stanze sono rivestite di carta da parati che mostrano ovunque i segni del tempo (esclusi Bagno e Cucina rivestiti con piastrelle, la stanza Pranzo, Camera 1 e parte di Camera 4 rivestite ad intonaco); i soffitti delle camere sono tutti intonacati a civile ed ovunque colorati di bianco.

L'abitazione, considerate la vetustà delle sue dotazioni e delle sue finiture, appare complessivamente in mediocre stato di manutenzione, oltre ai problemi evidenziati sopra in alcune delle sue parti.

L'impianto di Riscaldamento è di tipo tradizionale ed è costituito da una Caldaia a basamento posizionata in Centrale Termica, alimentata a gasolio -marca Hoval- munita di bollitore per acqua calda sanitaria; da qui si dipartono gli impianti di distribuzione per i sanitari e per il riscaldamento costituito da una serie di termosifoni in acciaio posizionati in ogni stanza.

Riassumendo quindi, la superficie commerciale dell'appartamento -al lordo delle murature perimetrali, divisorie e di quelle confinanti calcolate al 50%- risulta essere di 143,48 mq.; a queste devono aggiungersi 48,02 mq. di Portici più 22,31 mq. lordi per il Garage nonché l'area scoperta *di 1107 mq.*, per un totale di 182,12 mq.

(Vedasi TABELLA 3)

All'esterno, lo stato di conservazione appare abbastanza ordinato anche se il Pianoterra sembra necessitare, almeno a nord, di interventi di manutenzione e di ridipintura esterna. L'abitazione è stata ultimata nel luglio 1966 ed è abitabile con autorizzazione del Sindaco dal 03.09.1966 e tale risulta a tutt'oggi in ogni sua parte.

Le pertinenze, costruite successivamente, sono invece agibili dal 19.09.1985.

L'edificio non è risultato oggetto di modifiche di sostanza, nè di alcun contenzioso in atto con il Comune.

VEDI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1

ALLEGATO N. 16



LOTTO N. 02

2.2.2.

AMBITO E PERTINENZE DELL'APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

Via Peschiere, 103 - Primo Piano (sub 11) + garage (sub 7) + area scoperta

Al **LOTTO 2**, contrassegnato dal civico ~~n.20~~ **103**, si accede come sopra descritto da Via Peschiere.

Anche qui, tramite due cancelli, carraio e pedonale, ci si immette nell'area di pertinenza della Famiglia del comproprietario non eseguito.

L'accesso esterno è pavimentato, nella parte antistante alle due scale di salita all'abitazione, con manufatti di cemento aperti per l'inerbimento e intervallati con motivi di ciottolame grosso; nella parte di sud-est antistante all'accesso ai Garage il terreno è coperto parte con ghiaio, parte con piastrelloni color mattone.

Gli ingressi all'abitazione, avvengono, come premesso, tramite due scale distinte: una a due rampe addossata alla parete sud del fabbricato che conduce alla loggia di 12,34 mq. orientata ad ovest; l'altra scala è a rampa unica e conduce ad un'altra loggia di 13,81 mq. orientata a sud-est.

Entrambe le logge sono pavimentate con gres ceramico. Sul lato ovest si accede all'appartamento tramite un portoncino in legno a due ante con vetro centrale a riquadri (Ingresso). Sul lato sud (Cucina 2) si accede tramite un portoncino in legno con vetro centrale ad anta unica.

I pavimenti interni dell'abitazione sono in parquets di legno lucidato naturale in tutte le Camere da letto; sono in piastrelle di monocottura di diversa fattura, disposizione, motivo e colore in tutte le altre stanze.

L'altezza media misurata al soffitto di tutto il piano è di 2,80 ml..

L'Appartamento è composto (misure nette interne) nella parte giorno da :

- un Ingresso di 9,10 mq. che si collega ad angolo retto con
- un Corridoio di 7,99 mq. -entrambi illuminati dalle vetrature delle porte delle stanze- che immettono ad
- un Soggiorno di 17,24 mq., orientato ad ovest e illuminato da una finestra interna in legno a tre ante;
- una Sala da pranzo-Cucina 1 di 15,44 mq. illuminata da due finestre, una orientata a sud e l'altra - che insieme ad una porta vetrata di uscita sulla Loggia sono orientate a est- risultano invece entrambe dotate di corrispondenti controporta e controfinestra esterne in anodizzato;
- una Loggia di 13,81 mq, interamente protetta da una ringhiera in ferro che conduce ad:
- una Cucina 2 di 9,16 mq. -a cui si accede come sopra descritto- dotata di una finestra orientata a nord;
- un Terrazzo di 60,74 mq. totali a cui si accede liberamente dalla loggia scendendo due gradini; questo spazio risulta diviso in due parti: la prima di 25,43 mq. è interamente coperta e chiusa su tre lati da orditure lignee leggere chiuse con lastre di metacrilato trasparente e porta scorrevole; la seconda di 35,31 mq. è interamente scoperta e delimitata sui tre lati da un muretto che si eleva dal sottostante Garage di pertinenza; come precisato in precedenza, una parte a est di questo Terrazzo insiste sul Mapp. 859 ed è censita come sub.3.

Alla zona notte si passa dal Corridoio che fa accedere ad:

- un Bagno (1) di 6,04 mq. con vaso, bidet, lavabo e vasca; illuminato da una finestra di legno a due ante orientata a nord e dotata di contro-finestra esterna in anodizzato;
- una Camera (1) di 18,06 mq., con finestre in legno a tre ante a vetratura semplice orientate ad ovest;
- una Camera (2) di 11,99 mq., con una finestra interna in legno a due ante con vetratura semplice orientata ad ovest;
- una Camera (3) di 11,16 mq. con finestre in legno a due ante con vetrature semplici e dotata di controfinestre -del tipo sopra descritto- orientate ad est;
- uno spazio di passaggio (Anti) di 3,49 mq.;
- un Bagno (2) di 4,09 mq. con vaso, bidet, lavabo e doccia; illuminato da una finestra di legno a due ante orientata a nord
- una Camera (4) di 9,52 mq. orientata a nord, con una finestra in legno a tre ante con vetrature semplici.

Tutte le finestre sono dotate di tapparelle da oscuro interposte tra finestre interne e le contro-finestre esterne [che sono in alluminio anodizzato ma sono posizionate solo sui prospetti a nord (1) e ad est (3)].

L'appartamento è dotato delle seguenti pertinenze esclusive:



- un Garage -sub.7- di 22,60 mq., coperto da solaio di laterizi portante il terrazzo sovrastante; chiuso da murature su tre lati e con il quarto sul lato sud con foro aperto per poter accedere da portone basculante in acciaio; come precisato in precedenza parte di questo Garage insiste sul Mapp. 859 e censito come sub.2.
- da un'area cortilizia di circa ~~662,00~~ 692,00 mq. interamente recintata.

Le murature perimetrali (e i setti portanti interni) dell'appartamento hanno uno spessore di ~26 cm., sono intonacate a civile e dipinte in bianco all'esterno sui fronti nord, ovest e sud; il fronte sud-est -compresa parte del Garage- è tinteggiata color arancio pesca. Non vi è isolamento termico.

Le tramezzature divisorie interne in laterizi forati, compresi gli intonaci, hanno spessore di cm. 10~.

Le pareti di quasi tutte le stanze ed i soffitti delle camere sono tutti intonacati a civile ed -in genere- colorati di bianco tranne Ingresso, Corridoio e Camera 4 che hanno altre tinte.

L'Appartamento -considerate dotazioni e finiture- appare generalmente in ottimo stato di manutenzione in tutte le sue parti.

L'impianto di Riscaldamento è di tipo tradizionale ed è costituito da una Caldaia murale a gas metano, posizionata in Cucina 2 da cui si dipartono gli impianti di distribuzione per i sanitari e per il riscaldamento costituito da una serie di termosifoni in acciaio posizionati in ogni stanza. L'impianto di Riscaldamento è integrato inoltre da una stufa a pellets posizionata a cavallo tra Ingresso e Corridoio.

Riassumendo quindi, la superficie commerciale dell'appartamento -al lordo delle murature perimetrali, e divisorie- risulta essere di 144,50 mq.; a queste devono aggiungersi 66,74 mq. di Terrazzi più 26,15 mq. di Logge coperte, 22,60 mq. lordi per il Garage nonché l'area scoperta **di 692 mq.** -per un totale di **196,93 mq.**

(Vedasi TABELLA 4)

All'esterno, lo stato di conservazione del Primo Piano appare molto ordinato e non pare necessitare di interventi di manutenzione e di ridipintura esterna. L'Appartamento è stato ultimato nel settembre 1971, è abitabile con autorizzazione del Sindaco dal 20.09.1971 e tale risulta a tutt'oggi in ogni sua parte.

Le pertinenze, costruite successivamente, sono invece agibili dal 19.09.1985.

Non è risultato oggetto di modifiche di sostanza, nè oggetto di alcun contenzioso con il Comune.

VEDI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2

ALLEGATO N. 17

2.3. Iter concessori e autorizzativi

2.3.1. La prima domanda di autorizzazione edilizia per la costruzione di **un'abitazione al piano terra con annessa stalla e cantina** fu presentata dalla madre e dalla zia dell'esecutato il 23.04.1964, prot. n. 2039, su Progetto del Geom. Angelo Doriguzzi di Treviso. Allora al Primo Piano erano previsti un fienile ed un granaio sullo stesso sedime di pianta.

La costruzione, estremamente semplice, non prevedeva opere in c.a. ma solo uno zoccolo di calcestruzzo per le fondazioni perimetrali e dei setti portanti; murature di mattoni e tramezzi forati; solai e soffitti in laterocemento su travetti di c.a. prefabbricati; tetto di tavelloni su travetti di c.a. prefabbricati e copertura di coppi tradizionali.

Pavimenti in marmette di graniglia e piastrelle di rivestimento alle pareti in cucina ed in bagno.

Nel progetto originale era previsto che il pavimento finito risultasse rialzato di almeno 54 cm. sul piano di campagna e che la costruzione di fienile, stalla e cantina venissero realizzati successivamente.

La Commissione Edilizia approvò il progetto nella seduta del 18.05.1964 e, contestualmente **con prot. n. 50**, il Sindaco autorizzò quanto richiesto rilasciando il previsto nulla-osta. I lavori, che risultano iniziati nella medesima data, furono ultimati nel luglio del 1966 (Domanda di abitabilità 28.07.1966 e dichiarazione di conformità della Committente in data 07.09.1966).

Il Sindaco, verificata la conformità della costruzione al progetto ed alle norme vigenti, rilasciò il relativo **Certificato di Abitabilità** a decorrere dal 03.09.1966. **ALLEGATI N. 18**

In data 17.06.1964 le suddette Committenti presentarono domanda per la costruzione di un accesso carraio, sempre su Progetto del Geom. Angelo Doriguzzi di Treviso, consistente in un ponticello a scavalco del fossato parallelo a Via Peschiere di dimensioni 5,80 ml. (comprese le due spallette in calcestruzzo da 0,40 ml./cd.) di lunghezza x 4,20 ml. di larghezza e posa di tubo passante di cemento vibrato posato al fondo del fossato.



Dalla Sezione del fianco del ponte si evince che la quota del piano stradale è più alta di 0,50 ml. rispetto al piano di campagna su cui sorge l'edificio.

Il Sindaco autorizzò la costruzione con prot. n. 71 del 15.07.1964.

ALLEGATI N. 19

Successivamente, il 02.04.1969 con prot. n. 1420, le Committenti predette presentarono la Domanda di **sopraelevazione del fabbricato** su Progetto del Geom. Rainerio Cester di Casale sul Sile avente caratteristiche costruttive identiche al precedente progetto ma modificando sia la pianta che i prospetti dell'edificio che assunsero la conformazione attuale. Gli appartamenti al 1°Piano -che oggi risultano in un corpo unico- dovevano essere due: uno di 5 stanze e l'altro di tre stanze con scale di accesso autonome addossate alla casa (una fu poi realizzata in diagonale).

Con **Licenza Edilizia n. 706 del 04.04.1969**, il Sindaco autorizzò la sopraelevazione richiesta.

I lavori furono iniziati in data 01.03.1979 furono ultimati il 20.09.1971.

Il 15.09.1971 il fratello dell'esecutato, in qualità di comproprietario, presentò la Domanda di **Abitabilità** la cui Dichiarazione relativa venne successivamente rilasciata dal Comune in data **20.09.1971**.

ALLEGATI N. 20

2.3.2. Il 18.09.1978 l'esecutato ed il fratello presentarono congiuntamente Domanda, prot. n. 5007, per eseguire lavori di ordinaria manutenzione consistenti nella ripassatura del tetto e nella sostituzione delle grondaie che venne approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta n. 72 del 12.10.1978.

Il 09.12.1978, visti gli atti, il Sindaco rilasciò la **Concessione n. 82/1567-78** che, trattandosi di manutenzione ordinaria, non richiese il rilascio di Certificato di abitabilità/agibilità.

ALLEGATI N. 21

2.3.3. Il 30.05.1985 -prot. n. 4742- l'esecutato congiuntamente al fratello ed alla madre (*che già in data 02.12.1979 aveva sciolto la comunione immobiliare con la sorella con Divisione a rogito del Notaio Rosanna Turchetto, Rep, n. 13878/n. 5306 di Raccolta-n.d.R.*) presentarono Domanda per ottenere la Concessione Edilizia in zona agricola per la **"costruzione di un portico e rifacimento della copertura piana"** nel fabbricato in oggetto su Progetto e D.L. del Geom. Loredano Marcassa di Quarto d'Altino.

Dai disegni allegati si evince la modifica (*rispetto al precedente progetto del Geom. Cester*) delle posizioni delle due scale di salita al 1°Piano che corrispondono alla situazione attuale, come pure corrispondono all'attuale le restanti parti del fabbricato.

Il Sindaco rilasciò la **Concessione Edilizia n. 91/4123** il 20 luglio 1985, prot. n.4742.

L'Impresa presentò la Denuncia delle opere in cemento armato e relativa Relazione illustrativa il 20.07.1985.

I lavori furono affidati all'Impresa Edile Bonato Alfonso di Casier, che li iniziarono il 22.07.1985 e li ultimarono il 06.09.1985. (*Vedasi le rispettive Denunce di inizio e di fine lavori allegate*)

Vedasi inoltre con prot. n. 7482, la Dichiarazione di fine lavori con contestuale richiesta di permesso di Agibilità e la Dichiarazione di conformità da parte dei Committenti; il Certificato di regolare esecuzione del D.L. e dell'Impresa dell'11 e 12.09.1985.

Il **Certificato di Agibilità n. 42** fu quindi rilasciato a decorrere dal 19.09.1985.

Il Certificato di Collaudo statico fu redatto dall'Ing. Ezio Benvegnù di Treviso e sottoscritto il 19 novembre 1985.

Dagli Atti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono stati estratti e quivi allegati anche copie del Rogito di Divisione Rep, n. 13878 ut supra, l' Atto di Compravendita Rep, n. 13879 intestato all'esecutato ed al fratello (già cit. ALLEGATO 01); le relative Note di trascrizione a loro favore in Conservatoria, che -come ricevute dall'Ufficio- si allegano unitamente alla documentazione a suffragio del presente punto 2.3.3. in

ALLEGATI N. 22

2.4. Inquadramento urbanistico

Il Comune di Casale sul Sile (TV) è dotato di P.A.T.- Piano di Assetto del Territorio approvato con Delibera di G.R. n. 2292 del 24.07.2007.

In questo ambito di indirizzi il Comune ha successivamente elaborato il proprio **P.I.-Piano degli Interventi** che nella sua **Variante n. 6**, approvata con Delibera di C.C. n. 44 del 26.11.2015, con **TAV. 5.01 - Elaborato 17** del Gennaio 2016 ha determinato lo **Zoning-Zone significative-Conscio**, Scala 1:2000.

Nello specifico dell'area in **ZTO E-Area agricola** in cui sorge il fabbricato in oggetto, essa ricade in una fascia di rispetto per elettrodotti **E** ed in una fascia di rispetto stradale **S** che, intersecandosi tra loro, la interessano per quasi tutta la superficie complessiva.



Nelle allegate **N.T.O.-Norme Tecniche Operative** vigenti **-Elaborato 40-** le suddette fasce sono rispettivamente normate da:

ART.49 - SERVIZI A RETE E PUNTUALI: ELETTRODOTTI (estratto)

1. - 2. - omissis.

3. Ai sensi dell'Art. 4, comma 1, lettera h) della L. 36/2008, all'interno delle fasce dei rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.

4. Nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, **è consentita** : (cfr. Art. 8-Definizione tipologie d'intervento)

-la manutenzione ordinaria e straordinaria;

-il restauro;

-il risanamento conservativo;

-la demolizione senza ricostruzione;

-la demolizione e ricostruzione di tutta la volumetria esistente degli edifici residenziali ricadenti in Zona Agricola e/o Z.T.O. diverse dalla zona agricola, al di fuori delle suddette fasce, nello stesso fondo di proprietà, o in un altro fondo, entro il limite di 100 m. di distanza dal fabbricato esistente, e nel rispetto dei parametri fissati dalle presenti N.T.O. ad eccezione degli indici di densità edilizia. Non è ammessa la ricostruzione nelle Zone Agricole del Parco Regionale del Fiume Sile individuate dalle presenti N.T.O..

Nel caso di trasferimento delle volumetrie di fabbricati esistenti si applicano le disposizioni dell'articolo 5, comma 3, della legge 12/7/2011, n.106;

-l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia dei fabbricati residenziali esistenti, qualora comportino il mantenimento o la riduzione delle unità immobiliari esistenti e non sopravanzino verso il vincolo;

-i cambi di destinazione d'uso degli edifici, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa della Z.T.O. di appartenenza, solo al fine di garantirvi tempi di permanenza delle persone inferiori alle quattro ore;

-il trasferimento degli edifici a destinazione non residenziale esclusivamente in zona propria.

- e dal punto 8 dell'art. 53 (AUTOSTRADE E STRADE):

8. Per gli edifici esistenti, nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione degli interventi previsti dall'Art.3 lettere a),b),c), del DPR 380/2001. Nelle fasce di rispetto stradale è comunque consentito l'ampliamento degli edifici residenziali per documentate esigenze igieniche e/o abitative, nella misura massima di 150 mc. nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, purché l'ampliamento non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto e previo parere dell'ente proprietario della strada. La ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione è consentita purché l'edificio nel rispetto delle distanze venga spostato fuori dalla fascia di vincolo.

**VEDI ESTRATTO -TAV. 5.01- da Variante n. 6 al su citato Piano degli Interventi
Zone Significative "Conscio" – Scala 1:2000 (ingrandimento)**

ALLEGATO N. 23

Trattandosi di porzione di immobile urbano la cui area di pertinenza è inferiore a 5.000 mq., i beni in oggetto non necessitano di certificato di destinazione urbanistica in sede di trasferimento.

3 - METODI DI STIMA, CRITERI E CONSIDERAZIONI

Dalle ispezioni e dalle indagini effettuate si è accertato che, rispetto all'esistente, non sono state realizzate ulteriori opere né modifiche soggette a nuovo provvedimento autorizzativo o concessorio.

3.1. Si è pervenuti alla determinazione del probabile **valore di mercato delle due abitazioni e del terreno** comparandolo ad altre tipologie similari della zona di cui sono stati esperiti i più recenti prezzi di mercato, nonché alla luce delle **"Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie/2018", della Norma UNI 10750/2005, dell'Allegato C al DPR. N.138/98 e dell'UNI/PdR 53:2019.**

Nella valutazione complessiva, si è tenuto conto puntualmente:

- ✓ della zona e del contesto urbanistico della località denominata Mella di Conscio di Casale sul Sile in cui sono siti;
- ✓ della costruzione del Piano terra poco sopra al livello di campagna che lo espone ai problemi di umidità ascendente rilevati;
- ✓ della distanza rispetto ai servizi urbani ed alle infrastrutture di mobilità passanti;
- ✓ della sua facile accessibilità rispetto al suo posizionamento;
- ✓ dell'età di costruzione (1966 Piano Terra-1971 1° Piano- 1985 pertinenze accessorie);
- ✓ dei rispettivi -e diversi tra P.T. e 1°P.- stati di manutenzione attuale;
- ✓ della tipologia costruttiva non isolata;



- ✓ della vetustà delle finiture, dei servizi e degli impianti di cui sono dotate;
- ✓ del diverso grado di manutenzione ordinaria rilevato tra i due appartamenti.

E' stato quindi dedotto, per analogia e per ognuna, il valore forfetario a corpo, acquisendo dati da operatori diversi, sia con disponibilità immobiliari nella zona considerata, sia operanti sul web; sono stati considerati i valori esposti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

Sono state quindi determinate le superfici reale e commerciale, *allineando le superfici delle rispettive aree scoperte esclusive ai valori dichiarati al Catasto (di cui rispettivamente ai sub 10 e 11 con Prot. n. TV0082617 del 05.08.2019 -vedasi ALLEGATI N. 04 BIS e TER).*

Ciò premesso, il prezzo di mercato viene stimato rispettivamente:

- per il **LOTTO 1** in **820 €/mq.** per un valore commerciale di **€uro 149.845,90;**
- per il **LOTTO 2** in **830 €/mq.** per un valore commerciale di **€uro 163.449,16.**

3.2. Per la determinazione finale del valore di vendita forzata degli immobili in oggetto nell'attuale fase di recessione economica e di stagnazione delle compravendite, aggravata dalla pandemia da Covid-19 in atto, si può ritenere che il prezzo esitabile in pubblica asta potrà variare in base alla domanda realmente attivabile.

Il valore da porre a base d'asta, come calcolato nelle successive:

- **TABELLA 3**, viene stimato in **€uro 119.876,72 per l'Appartamento a Piano Terra;**
- **TABELLA 4**, viene stimato in **€uro 130.759,33 per l'Appartamento al Primo Piano.**

In merito alla classificazione energetica dei due Appartamenti si riprecisa che il Piano Terra risulta agibile dal 03.09.1966 e il Primo Piano dal 20.09.1971 (dal 19.09.1985 per le pertinenze accessorie del portico, dei garages e della terrazza); considerati pertanto: le loro caratteristiche costruttive similari; le rispettive disposizioni altrettanto simili con affacci sia ad Ovest che ad Est, sia a Sud che a Nord; il loro rispettivo -seppur diversificato- stato di conservazione e di manutenzione; il tipo di serramenti con finestre in legno e con controfinestre esterne in anodizzato a vetro semplice, essi sono tali da indicare che i beni appartengano alla classe più bassa sotto il profilo del risparmio energetico.



4 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI

4.1. In base alle considerazioni fin qui svolte, il prezzo da porre a base d'asta dell'**Appartamento di Piano Terra** è stato determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come riportato nella seguente:

TABELLA 3

LOTTO 1 - STIMA A VALORE DI MERCATO E A VALORE DI VENDITA FORZATA										
Dati di Classamento			Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale				
			A/2	3	6,5 vani	Sub. 2 - Totale 133 m ² - escluso aree scoperte 130 m ²				
			C/6	3	23 m ²	Sub. 6 - Totale 33 m ²				
				B.C.N.C.	1077 m ²	Sub. 9 - Pertinenza di area scoperta di 1739 m ² totali				
Via Peschiere, 22 - Conscio di Casale sul Sile (TV)										
N.	ORIENTAMENTO	Vano	SUPERFICI				VALORI			
			Altezza = H.ml.	Superficie per Vano e totale = m ²	Coefficiente di Ponderazione %	Superficie Comm.le = m ²	Stima a Prezzo di Mercato = € / m ²	Valore di Mercato per Vano e totale = €	Stima a Prezzo di Vendita Forzata = € / m ²	Valore di Vendita per Vano e totale = €
PIANO TERRA										
1	Ovest	INGRESSO	2,85	8,95	100%	8,95	820,00	7339,00	656,00	5871,20
2		CORRIDOIO	2,85	8,15	100%	8,15	820,00	6683,00	656,00	5346,40
3	Ovest	SOGGIORNO	2,85	17,23	100%	17,23	820,00	14128,60	656,00	11302,88
4	Est	PRANZO	2,85	9,77	100%	9,77	820,00	8011,40	656,00	6409,12
5	Sud Est	CUCINA	2,85	5,37	100%	5,37	820,00	4403,40	656,00	3522,72
6	Nord	BAGNO	2,85	5,07	100%	5,07	820,00	4157,40	656,00	3325,92
7	Ovest	CAMERA 1	2,85	17,71	100%	17,71	820,00	14522,20	656,00	11617,76
8	Ovest	CAMERA 2	2,85	11,90	100%	11,90	820,00	9758,00	656,00	7806,40
9	Est	CAMERA 3	2,85	11,13	100%	11,13	820,00	9126,60	656,00	7301,28
10	Nord	CAMERA 4	2,85	17,48	100%	17,48	820,00	14333,60	656,00	11466,88
11	Nord	CENTRALE TERMICA	2,85	17,48	35%	6,12	820,00	5016,76	656,00	4013,41
MURATURE (PERIM.+ 50% CONF.)				13,24	100%	13,24	820,00	10856,80	656,00	8685,44
TOTALE APPARTAMENTO PIANO TERRA = MQ.				143,48						
12	Est Ovest	PORTICI (INGR. + LATO EST)		24,87	25%	6,22	820,00	5098,35	656,00	4078,68
13	Nord Ovest	PORTICO ANTI-GARAGE	2,85	23,15	35%	8,10	820,00	6644,05	656,00	5315,24
14	Sud	GARAGE	2,85	22,31	60%	13,39	820,00	10976,52	656,00	8781,22
15	Nord Est	CORTE ESCLUSIVA NORDEST	***	1107,00	2,07%	22,91	820,00	18790,22	656,00	15032,17
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = MQ.						182,74				
VALORE DI MERCATO TOTALE €								149.845,90		
VALORE DI VENDITA FORZATA TOTALE A BASE D'ASTA €								119.876,72		
*** Superficie calcolata al 5% fino a 25 mq. commerciali e al 2% per l'eccedenza residua										

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il prezzo da porre a base d'asta per la piena proprietà delle unità immobiliari in questione sia stimabile a corpo per il:

- **LOTTO 1** in **€uro 119.876,72**



4.2. In base alle considerazioni fin qui svolte, il prezzo da porre a base d'asta dell'**Appartamento del Primo Piano** è stato determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come riportato nella seguente:

TABELLA 4

LOTTO 2 - STIMA A VALORE DI MERCATO E A VALORE DI VENDITA FORZATA										
Dati di Classamento			Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale				
			A/2	3	7 vani	Sub. 8 - Totale 155 m² - escluso aree scoperte 142 m²				
			C/6	3	20 m²	Sub. 7 - Totale 23 m²				
				B.C.N.C.	662 m²	Sub. 9 - Pertinenza di area scoperta di 1739 m² totali				
Via Peschiere, 20 - Conscio di Casale sul Sile (TV)										
N.	ORIENTAMENTO	Vano	SUPERFICI				VALORI			
			Altezza = H.ml.	Superficie per Vano e totale = m²	Coefficiente di Ponderazione %	Superficie Comm.le = m²	Stima a Prezzo di Mercato = € / m²	Valore di Mercato per Vano e totale = €	Stima a Prezzo di Vendita Forzata = € / m²	Valore di Vendita per Vano e totale = €
PRIMO PIANO										
1	Ovest	INGRESSO	2,85	9,10	100%	9,10	830,00	7553,00	664,00	6042,40
2		CORRIDOIO	2,85	7,99	100%	7,99	830,00	6631,70	664,00	5305,36
3	Ovest	SOGGIORNO	2,85	17,24	100%	17,24	830,00	14309,20	664,00	11447,36
4	Est	CUCINA-PRANZO	2,85	15,44	100%	15,44	830,00	12815,20	664,00	10252,16
5	Nord	BAGNO 1	2,85	6,04	100%	6,04	830,00	5013,20	664,00	4010,56
6	Ovest	CAMERA 1	2,85	18,08	100%	18,08	830,00	15006,40	664,00	12005,12
7	Ovest	CAMERA 2	2,85	11,99	100%	11,99	830,00	9951,70	664,00	7961,36
8	Est	CAMERA 3	2,85	11,16	100%	11,16	830,00	9262,80	664,00	7410,24
9		ANTI	2,85	3,49	100%	3,49	830,00	2896,70	664,00	2317,36
10	Nord	BAGNO 2	2,85	4,09	100%	4,09	830,00	3394,70	664,00	2715,76
11	Nord	CAMERA 4	2,85	9,52	100%	9,52	830,00	7901,60	664,00	6321,28
12	Nord	CUCINA 2	2,85	9,16	100%	9,16	830,00	7602,80	664,00	6082,24
MURATURE (PERIM.+ 50% CONF.)				21,20	100%	21,20	830,00	17596,00	664,00	14076,80
TOTALE APPARTAMENTO PRIMO PIANO = MQ.				144,50						
13	Est Ovest	LOGGE (INGR. + LATO EST)		26,15	25%	6,54	830,00	5426,13	664,00	4340,90
14	Sud Est	TERRAZZO COPERTO		25,43	35%	8,90	830,00	7387,42	664,00	5909,93
15	Sud Est	TERRAZZO SCOPERTO		35,31	25%	8,83	830,00	7326,83	664,00	5861,46
16	Sud	GARAGE	2,85	22,60	60%	13,56	830,00	11254,80	664,00	9003,84
17	Sud Est	CORTE ESCLUSIVA SUDOVEST	***	692,00	2,11%	14,60	830,00	12119,00	664,00	9695,20
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = MQ.						196,93				
VALORE DI MERCATO TOTALE €								163.449,16		
VALORE DI VENDITA FORZATA TOTALE A BASE D'ASTA €										130.759,33
*** Superficie calcolata al 5% fino a 25 mq. commerciali e al 2% per l'eccedenza residua										

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il prezzo da porre a base d'asta per la piena proprietà delle unità immobiliari in questione sia stimabile a corpo per il:

- **LOTTO 2** in **€uro 130.759,33**



5 - RISPOSTE PUNTUALI AI PUNTI DEL QUESITO E RIFERIMENTI DOCUMENTALI

5.1. - *Identificazione esatta dei beni pignorati*

- a) **INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI, DEI CONFINI E DELL'INSERIMENTO URBANISTICO (VEDI ALL.TI da N. 01 a 23)**
b) **VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA**
Lo stato di possesso delle unità immobiliari in oggetto risulta intestata all'esecutato come sotto descritto.

c) **LA LORO ESATTA PROVENIENZA**

L'esecutato detiene il diritto di comproprietà al 50%, acquisito con Atto di Compravendita in data 02.12.1970 a rogito del Notaio Rosanna Turchetto di Treviso, Rep. n. 13879/n. 5307 di Raccolta, registrato a Montebelluna in data 21.12.1970 al n. 1784 - Volume 99 Atti Pubblici.

VEDI ATTO IN COPIA DIGITALE CONFORME ALL'ORIGINALE

ALLEGATO N. 01

~~VEDI VISURA n. TV0072197-1/2~~ ~~Visura per soggetto (soppressa)~~ ~~ALLEGATO N. 13~~

VEDI VISURA n. TV0052137-1/2 **Visura per soggetto (che sostituisce la precedente)** **ALLEGATO N. 13 BIS**

d) **ACCERTAMENTO SE SUL BENE GRAVANO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

In Ispezione ordinaria alla richiesta dati all'anagrafica dell'esecutato, in relazione ai beni considerati nel Comune di Treviso, sono stati verificati a conferma gli Atti e i dati contenuti nel Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567-c.2 del c.p.c., redatti a cura del Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA):

A Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico.

ALLEGATO N. 24

5.2. – *Verifica ulteriori Interventuti all'esecuzione Immobiliare*

Da consultazione sul Portale **pst.giustizia.it** si è verificato che, alla data odierna (di invio degli Elaborati Peritali alle Parti-ndR.) **non** risultava depositato alcun ricorso per ulteriore intervento oltre ad ETHICALFIN NPL Srl. e CENTROMARCA BANCA (che nel frattempo aveva ceduto il proprio credito a Marte SPV srl.).

Con .pec del 09.12.2019, la Cancelleria ha comunicato l'atto di assegnazione termine alle Parti a seguito del ricorso ex art. 600 c.p.c. del fratello dell'esecutato, comproprietario dei beni al 50%, che ci è pervenuto in copia con .pec del 20.12.2019.

Sono state successivamente comunicati due depositi di costituzione del creditore per successione del credito, in data 30.01.2020 e in data 14.02.2020.

5.3. – *Determinazione del valore del beni da porre a base d'asta ai sensi dell'art.568 c.p.c.*

I criteri ed il metodo di stima sono stati riportati al paragrafo 3.

5.3.1. Il prezzo degli immobili da indicare a base d'asta, per il LOTTO 1, è stimato come valutato nella **Tabella 3** in **€uro 119.876,72 e viene arrotondato ad:**
€ 119.877,00 (€uro CENTODICIANNOVEMILAOTTOCENTOSETTANTASETTE/00).

5.3.2. Il prezzo degli immobili da indicare a base d'asta, per il LOTTO 2, è stimato come valutato nella **Tabella 4** in **€uro 130.759,33 e viene arrotondato ad:**
€ 130.760,00 (€uro CENTOTRENTAMILASETTECENTOESSANTA/00).

5.4. - *Elementi utili per la vendita*

Gli elementi utili per la vendita sono puntualmente elencati ai paragrafi 2 -*omnes*), 5.1.), 5.3.1), 5.3.2), e nelle Tabelle 3 e 4.



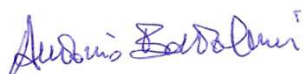
6 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ✓ Sopralluoghi distinti esterni e interni agli immobili dei due Lotti, Rilievi metrici e fotografici e successiva trasposizione grafica.
- ✓ Effettuazioni di visure e ricerche planimetriche presso l'Agencia del Territorio di Treviso in due occasioni diverse.
- ✓ Effettuazione di ispezioni ipotecarie sommarie e puntuali presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Treviso.
- ✓ Eseguite indagini presso i Servizi Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Casale sul Sile (TV) per verificare la rispondenza dei beni in oggetto alle vigenti norme comunali in materia amministrativa e urbanistico-edilizia.
- ✓ Eseguite stime dei relativi valori immobiliari previi esperimenti di indagine di mercato ed in loco.
- ✓ Disamina delle documentazioni e richiesta di certificati.
- ✓ Predisposizione delle risposte puntuali al Quesito postogli.
- ✓ Redazione Scheda riassuntiva dei dati necessari per il trasferimento allegata alla presente.
- ✓ Preso atto in data odierna che non risultano intervenuti ulteriormente altri soggetti,
- ✓ ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita la presente Relazione rimanendo a disposizione del Giudice Delegato per ogni eventuale chiarimento o necessità in merito.

Il C.T.U.

-Dott. Arch. Antonio Bortoluzzi-



Mogliano Veneto, 14 maggio 2020.

Al termine delle operazioni peritali, il sottoscritto C.T.U. inviava la propria Relazione Tecnica alle Parti in data 14.05.2020, invitandole -come di rito- a fargli pervenire eventuali Osservazioni entro 15 gg. prima dell'udienza fissata per il 17.06.2020.

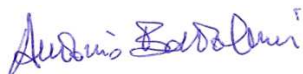
In data 01.06.2020, l'Avv. Elena Zennaro, Legale del Comproprietario intervenuto, presentava le proprie **Osservazioni con Allegati** quivi riportati (**ALLEGATI N. 25**) e citati in Premessa.

A seguito delle Osservazioni suddette con cui si comunicava che: *"In data 05.08.2019 con protocollo n. TV0082617, i Vettore hanno presentato una variazione catastale per frazionamento."*, Il sottoscritto C.T.U., effettuate nei giorni 17 e 18.06.2020 nuove visure e verifiche planimetriche presso l'Agencia del Territorio di Treviso, ha provveduto a rielaborare -per le tutte le parti interessate- la presente Relazione Tecnica ed i correlativi Allegati che sono stati aggiornati nella presente forma, che viene reinviata alle Parti in data odierna.

(vedasi **ALLEGATI N. 26A - 26B - 27A - 27B**)

Il C.T.U.

-Dott. Arch. Antonio Bortoluzzi-



Mogliano Veneto, 25 gennaio 2021.

