

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ooo

Esecuzione immobiliare N. 475/2017 R.G.E.

promossa

da **BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

con l'avvocato Antonella Lillo

ooo

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

del Geometra Carlo Cason

ooo

PREMESSA

Con comunicazione di cancelleria in data 28.03.2019 veniva trasmessa allo scrivente geometra CARLO CASON, con studio tecnico in Follina Piazza IV Novembre civico 20, Cod. Fisc. CSN CRL 68B08 F190R, 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. MARCO SARAN di depositare, con modalità telematica in Cancelleria, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, incombenza effettuato in data 18.04.2019.

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 Godega di Sant'Urbano per accertare la regolarità edilizio-urbanistica;
- gli Uffici Anagrafe, Tributi e Polizia Municipale del Comune di Godega di Sant'Urbano 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 del 06.11.2019 e successivo del 11.06.2020, effettuati congiuntamente con l'incaricato della Aste33 S.r.l., custode nominato, 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

La presente procedura esecutiva ha per oggetto un fabbricato abitativo con pertinenze coperte e scoperte ed un terreno agricolo, entrambi utilizzabili in maniera autonoma. Si ritiene pertanto opportuna la formazione di due lotti distinti come nel seguito meglio precisati.

Tutti i beni ricadono nel Comune di Godega di Sant'Urbano.

LOTTO 1: complesso immobiliare costituito da un fabbricato ad uso abitativo, con area pertinenziale esclusiva e con locale accessorio ad uso garage; vi è inoltre una area



pertinenziale non esclusiva comune ad altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento.

LOTTO 2: terreno agricolo non edificato.

ooo

2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Gli immobili sono ubicati in via Ugo Costella, zona centrale del Comune di Godega di Sant'Urbano: quelli di cui al lotto 1 si trovano al civ. 7 e sono direttamente accessibili dalla strada pubblica; quello che forma il lotto 2 è raggiungibile dalla strada pubblica attraverso una servitù di passaggio ricadente su aree pertinenziali non esclusive o aree di titolarità non oggetto di pignoramento. L'accesso carrabile dalla strada pubblica è il medesimo per i due lotti.

ooo

3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

LOTTO 1

Catasto dei Fabbricati

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO

Sezione A - Foglio 3

- particella n. 77 sub. 4 - categoria A/7 - classe 1[^] - consistenza vani 9 - sup. cat. mq.

207* - r. c. € 883,14 - via U. COSTELLA n. 1/A - P. S1-T;

- particella n. 77 sub. 6 - categoria C/6 - classe 4[^] - consistenza mq 69 - sup. cat. mq.

83 - r. c. € 106,91 - via U. COSTELLA n. 1/A - P. S1-T;

- particella n. 939, area urbana di mq 18 - via U. COSTELLA n. 1/A - P. T;



* Totale escluse le aree scoperte mq 198.

Si precisa che:

la particella 939, area urbana, è occupata dalla sede stradale pubblica;

le unità urbane m.n. 77 sub. 4 e 77 sub. 6 catastalmente dichiarate al civ. 1/a sono di fatto nella toponomastica comunale al civ. 7.

Si evidenzia inoltre che:

1) nell'atto notarile di provenienza, oltre alle succitate particelle, viene trasferita anche la proporzionale comproprietà delle parti ed impianti dell'intero fabbricato comuni per legge, ed in particolare dell'area di manovra distinta con il m.n. 77 sub 9, bene non censibile, comune ai m.n. 77 subb. 2 (*rectius* 10), 3, 4, 5, 6, 7; detto bene comune m.n. 77 sub 9 non risulta esplicitamente indicato negli atti di pignoramento;

2) con frazionamento n. 4137/98 del C.T. veniva stralciata dalla originaria particella m.n. 77 la derivata m.n. 939; faceva seguito la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati prot. 242700 del 23.07.2001, con la quale si sopprimevano le particelle m.n. 77 sub 1 di mq 182 e 77 sub 2 di mq 549 (beni comuni non censibili interessati dal frazionamento al CT) e sostituite con le particelle n. 77 sub 9, n. 77 sub 10 e m.n. 939. Non venivano indicate con la richiamata variazione le superfici delle derivate m.n. 77 sub 9 e 77 sub 10.

o

LOTTO 2

Catasto dei Terreni

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO

Foglio 3

- particella n. 1252 - seminativo arborato 3[^] - ha. 0.05.84 - RD. € 3,62 - RA. € 1,96;

3.2 Intestazione



Entrambi i lotti sono per l'intero di proprietà della ditta esecutata - 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:

- quanto alla planimetria dell'unità abitativa m.n. 77 sub. 4 in via principale, manca la rappresentazione di porzione del fabbricato interrato sottostante la zona soggiorno e pranzo; inoltre non è aggiornato il distributivo interno e la destinazione d'uso conseguente le opere autorizzate di ristrutturazione ed ampliamento. Occorre precisare però che i lavori di ristrutturazione ed ampliamento non sono stati ancora completati essendo l'unità al grezzo avanzato;
- quanto alla planimetria dell'unità uso garage m.n. 77 sub. 6 deve essere aggiornato il distributivo interno e la destinazione d'uso conseguente le opere autorizzate di ristrutturazione; anche nel presente caso occorre precisare che i lavori di ristrutturazione ed ampliamento non sono stati ancora completati.
- Non sono stati considerati fra le difformità planimetriche gli accessori che devono ancora essere demoliti come da titolo abilitativo.

Di quanto sopra è data rappresentazione grafica nelle planimetrie qui allegate, **documento n. 3-3.**

Si precisa che si tratta di difformità che appaiono influire sul calcolo della rendita catastale e quindi di dare luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

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 € 1182,62 oltre iva ed accessori di legge che sommati nella misura attuale importano € 1.486,84.

3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni

LOTTO 1

L'area di sedime e di pertinenza del complesso immobiliare di cui le unità pignorate fanno parte, è identificata al C.T. del Comune di Godega di Sant'Urbano al foglio 3 con i m.n. 77, ente urbano di mq. 2282 (superficie comprensiva anche di immobili terzi)

L'area scoperta m.n. 939, risulta censita al C.T. quale ente urbano di mq. 18.

o

LOTTO 2

Il terreno pignorato è identificato al C.T. del Comune di Godega di Sant'Urbano al foglio 3 con il m.n. 1252, seminativo arborato di mq. 584.

Il suddetto mappale deriva da:

- frazionamento della particella n. 77 di mq 6358 da cui sono derivati i mappali n. 77 di mq 2300, n. 642 di mq 1858 e n. 643 di mq 2200, giusta tipo n. 13.1/1971 del 24/03/1971;

- frazionamento della particella n. 643 di mq 2200 da cui sono derivati i mappali n. 1252 di mq 584, n. 1253 e n. 1254, giusta tipo prot. n. TV0101181 del 15.05.2013.

I dati suddetti sono fruibili attraverso i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali vedi **documenti n. 1 e n. 2.**

ooo

4 - CONFINI DEI LOTTI

LOTTO 1

Confini da nord verso sud in senso orario: via Ugo Costella, mappali n. 964, 642, 77



sub 3, 77 sub 7, 517 e 1032, salvo se altri più precisi.

LOTTO 2

Confini in mappa del C.T. :

da nord verso est con il m.n. 77, 1253, 162 e 517, salvo se altri più precisi.

ooo

5 - TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili come sopra catastalmente individuati sono così pervenuti alla ditta eseguita:

LOTTO 1

– per la quota di 1/3 in forza di successione legittima (in morte del padre dell'esecutato) giusta denuncia n. 67 volume 354 presentata presso l'Ufficio del Registro di Conegliano il 01.10.1987 e trascritta a Treviso il 03.03.1988 ai numeri 6148/4770;

– per la restante quota di 2/3 in forza dell'atto di donazione e divisione ai rogiti del notaio Giuseppe Coco di Vittorio Veneto, rep. n. 62.963 del 14.04.2003, registrato a Vittorio Veneto il 29.04.2003 al n. 505 serie 1V, trascritto a Treviso il 09.05.2003 ai numeri RP 12357 - RG 18167 la donazione e ai numeri RP 12358 - RG 18168 la divisione;

LOTTO 2

atto di donazione e divisione ai rogiti del notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano, rep. n. 120.883 del 10.07.2013, trascritto a Treviso il 23.07.2013 ai numeri RP 15465 - RG 23131 la donazione e ai numeri RP 15466 - RG 15466 la divisione.

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E. è qui prodotta la copia dei predetti atti di donazione e divisione (**documento n. 8**), in quanto non già allegata alle note di deposito dell'esecutante.



ooo

6 - SERVITU'

LOTTO 1

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Giuseppe Coco, richiamato al precedente punto, cita alla pagina 3:

“Quanto oggetto del presente atto viene rispettivamente donato, attribuito ed accettato nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e con tutti i diritti, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive in atto esistenti per stato dei luoghi e titoli derivativi, ed in particolare con le servitù di transito nonché di elettrodotto, ben note alle parti.”

La servitù di transito cui fa riferimento l'atto citato è quella costituita con atto ai rogiti del Notaio Luigi di Francia rep. n. 37.786 del 30.06.1971 trascritto a Treviso ai numeri RP 12171 – RG 13713, della quale si riporta il tenore:

“Si è costituita servitù di transito pedonale e con qualsiasi mezzo a carico del M.N. 77^A e a favore del M.N. 77^C in Comune di Godega di S.Urbano, Sezione A – Foglio III°, da esercitarsi su una striscia di terreno larga metri 4,50 (metri quattro e cinquanta centimetri) lungo tutto il confine sud-ovest del M.N. 77^A detti Comune, Sezione e Foglio, larghezza comprensiva delle canalette.”

I mappali n. 77^A e n. 77^C, successivamente all'atto sono stati frazionati; attualmente la consistenza del m.n. 77^A corrisponde ai mm. nn. 77 e 939 mentre quella del m.n. 77^C ai mm.nn. 1252 (lotto 2), 1253 e 1254.

LOTTO 2

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Giuseppe Ferretto, richiamato al precedente punto, non cita di servitù in particolare se non, all'art. 3, con la generica formula di rito:



“La presente donazione viene fatta ed accettata con tutti, degli immobili in oggetto, i relativi diritti, azioni, ragioni servitù attive e passive, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di provenienza, con le pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, noto ai donatari.”

Con atto ai rogiti del Notaio Luigi di Francia rep. n. 37.786 del 30.06.1971 trascritto a Treviso ai numeri RP 12171 – RG 13713 viene costituita servitù di transito a favore anche del m.n. 1252 (parte dell'ex m.n. 77^C) e a carico dei m.n. 77 e 939 (ex m.n. 77^A) della quale si riporta il tenore:

“Si è costituita servitù di transito pedonale e con qualsiasi mezzo a carico del M.N. 77^A e a favore del M.N. 77^C in Comune di Godega di S. Urbano, Sezione A – Foglio III^o, da esercitarsi su una striscia di terreno larga metri 4,50 (metri quattro e cinquanta centimetri) lungo tutto il confine sud-ovest del M.N. 77^A detti Comune, Sezione e Foglio, larghezza comprensiva delle canalette.”

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 certificati ipo-catastali con provenienze al ventennio (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 10.04.2018).

Le verifiche eseguite dallo scrivente in data 17.03.2020, mediante consultazione telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, hanno condotto ad accertare che non risultano ulteriori note a carico della ditta esecutata, fatta eccezione delle seguenti iscrizione contro:

- del 08/11/2019 ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo -
Registro Particolare 7173 Registro Generale 43620 – Agenzia delle Entrate –



Riscossione repertorio 3147/11319 del 07/11/2019;

- del 08/11/2019 ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo - Registro Particolare 7175 Registro Generale 43623 - Agenzia delle Entrate - Riscossione repertorio 3148/11319 del 07/11/2019

(vedasi **documento n. 4**).

7.2 Non risultano versati al Comune di Godega di Sant'Urbano i seguenti importi per il solo **LOTTO 1**:

- TASI anno 2014 per € 301,00 (a cui si aggiungono € 4,76 per interessi, € 90,30 per sanzioni ed € 4,00 per spese di notifica).

complessivamente € 400,06 (Euro quattrocento/06) (**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

LOTTO 1

Trattasi di unità residenziale su fabbricato abbinato, composta da un'abitazione ai piani seminterrato e terra, un garage al piano terra e un'area scoperta di mq. 549 oltre ad una porzione di area urbana di mq 18, di fatto occupata dalla strada comunale.

I beni sono ubicati in zona centrale del capoluogo comunale.

La zona è tranquilla ma di modesta qualificazione urbana e carente di parcheggi pubblici; la viabilità è agevole; i servizi urbani ed i trasporti sono presenti.

L'unità oggetto di pignoramento, nel complesso, di trova in uno stato di abbandono.

L'accesso carrabile alla via pubblica avviene tramite l'area scoperta adibita a



passaggio e manovra, comune ad altre unità immobiliari non oggetto del presente procedimento; detta area scoperta è altresì gravata di passaggio in favore del lotto n. 2 e di altri immobili estranei alla procedura. Il passaggio pedonale alla via pubblica è diretto sul giardino esclusivo.

L'area scoperta ad uso esclusivo è parzialmente recintata ed ivi risultano accatastati rifiuti di cantiere, nonché risulta parcheggiato un camper in stato di abbandono. Non risulta al momento quantificabile il costo per lo sgombero e lo smaltimento dei rifiuti e del trasporto del camper a deposito.

In aderenza al fronte nord dell'abitazione è stato edificato un ampio portico a struttura metallica, mentre nella parte antistante il garage un portico di legno. Detti addossamenti risultano privi di titolo edilizio ed andranno quindi rimossi (foto n. 29 e n. 30).

In corrispondenza dell'accesso carrabile e lungo il fronte stradale vi è passaggio di cavi aerei di elettrodotto, cui è riconducibile la servitù richiamata nella dichiarazione di successione e nell'atto di donazione e divisione che costituiscono i titoli di provenienza.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità pignorate è costituito da due alloggi.

Abitazione al piano terra

L'abitazione in questione risulta edificata con licenza di costruzione per lavori edili pratica n. 1155 del 16.07.1971 ed è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 22.08.1973. L'unità è stata in seguito oggetto di lavori di ristrutturazione ed ampliamento che non risultano tutt'ora conclusi, trovandosi l'unità allo stato grezzo avanzato. L'unità non risulta perciò abitabile.

Il fabbricato è strutturalmente costituito da muratura portante in c.a. e/o



blocchi di cemento al piano seminterrato e da muratura laterizia al piano terra, con solaio e tetto in latero-cemento.

Le murature non sono coibentate.

Il piano terra è disposto su più livelli, superabili con gradini.

Lo stato di conservazione delle strutture non mostra, ad un esame visivo, criticità apparenti. Sono però evidenti infiltrazioni d'acqua, sia nel soffitto dell'ampliamento che nelle camere.

I tramezzi divisorii originari sono laterizi con intonaco e pittura a civile, mentre quelli di recente esecuzione non sono intonacati; la pavimentazione originaria è stata rimossa e al momento è presente solo il massetto di posa. L'unità è priva di serramenti, sia interni che esterni.

Per quanto riguarda gli impianti vi è solo la predisposizione dell'impianto idrico-sanitario. Non sono presenti gli impianti elettrico e di riscaldamento; non è noto se sia completato quello fognario.

L'abitazione risulta adattabile secondo la vigente normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

Una camera del piano terra è rimasta inaccessibile alla data dei sopralluoghi.

Locali accessori al piano seminterrato

La consistenza originaria è costituita da tramezzi divisorii laterizi con intonaco e pittura a civile, pavimentazione in legno e serramenti in legno. Il locale taverna è caratterizzato dal rivestimento delle pareti con perlinato di legno.

La porzione oggetto di ristrutturazione invece è costituita da tramezzi in cartongesso, piastrelle in ceramica e serramenti in p.v.c.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.



Il magazzino e la cantina sono caratterizzati per l'altezza dei locali inferiori alle medie previste nei regolamenti.

Garage al piano terra

Il garage è stato edificato con concessione edilizia prat. n. C0006967 prot. 6574 del 20.12.1994 per lavori di ampliamento di fabbricato residenziale per ricavo di n. 2 alloggi. L'abitabilità risulta attestata per silenzio-assenso in data 06.11.1998.

Il fabbricato è in aderenza a quello della ditta confinante e si sviluppa al solo piano terra.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti; i serramenti sono in p.v.c. tranne il portone carrabile che è metallico.

Lo stato di conservazione del lotto 1 è mediocre, ad eccezione del garage che si presenta in buono stato. Il fabbricato necessita di opere di completamento.

o

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 utilizzato quale pertinenza. Non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte.

LOTTO 2

Trattasi di terreno a giacitura piana non edificato, in posizione pressoché centrale del Comune di Godega di Sant'Urbano. L'utilizzazione è attualmente a prato.

L'immobile si conforma a rettangolo senza demarcazione apparente con i fondi finitimi.

La consistenza è desumibile dalle mappe catastali, senza possibilità di ulteriori accertamenti sul posto non essendo tutti i confini materializzati.



Nel complesso i beni appaiono in buono stato di manutenzione.

La particella ricade totalmente in zona agricola. Considerate le dimensioni e la forma del lotto è da ritenere remota un effettiva autonoma potenzialità edificatoria, mentre appare più prossima la destinazione di area pertinenziale.

Non è stato possibile accertare se il terreno sia gravato del passaggio in favore dei terreni oggetto del medesimo atto di provenienza.

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 qualità del terreno. Non è stata eseguita la verifica dei confini.

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.

8.2 Consistenza

LOTTO 1

La consistenza immobiliare 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.

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

LOTTO 2

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

8.3 Calcolo delle superfici

8.3.1 Superfici nette (rif. tavole ultime di progetto)

LOTTO 1



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, arrotondata al mq.

Destinazioni coperte	Consistenza in mq
Magazzino p.S1	32
w.c. p.S1	3
C.T. p.S1	5
Taverna p.S1	25
Disimpegno p.S1	12
Ripostiglio p.S1	24
Cantina p.S1	22
Entrata p.T	10
Soggiorno p.T	24
Cucina p.T	25
Bagno e anti p.T	7
Disimpegno p.T	2
Corridoio P.T	5
Camera p.T	19
Cabina armadio p.1	5
Bagno p.T	5
Bagno p.T	7
Disimpegno p.T	2
Camera p.T	13
Camera p.T	19
SOMMANO	266



Terrazze e portici p.T	41
------------------------	----

Garage p.T	35
------------	----

La superficie netta dell'abitazione risulta di mq **266**

oltre a quella del garage di mq **35**

e delle terrazze e portici di mq **41**

8.3.2 Superfici lorde commerciali

LOTTO 1

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”:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. T	169	1	169,0
vani accessori p. S1 (H > di 2,50m)	85	0,5	42,5
vani accessori p. S1 (H < di 2,50m)	72	0,25	18,0
Garage p. T	39	0,5	19,5
Terrazze e porticato p.T	43	0,25	10,8
Area scoperta esclusiva	549	0,04	22,0
Sup. commerciale complessiva mq.			282

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. 282**. Non è conteggiata la superficie del m.n. 939 essendo di fatto occupato dalla strada pubblica.

LOTTO 2

La superficie del terreno alla quale verrà applicato il valore unitario di mercato per la



determinazione del più probabile valore venale in comune commercio risulta di mq.
584 catastali.

ooo

9 - DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA'

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Godega di Sant'Urbano col fine di accertare la destinazione di zona richiedendo il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni e la sussistenza di autorizzazioni amministrative alle opere realizzate.

9.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO 1

Ricade in "Z.T.O. C1 zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi" con intervento edilizio diretto.

LOTTO 2

Ricade in "Zone E territorio agricolo".

Entrambi i lotti ricadono all'interno della delimitazione centro urbano (L.R. 50/2012). Per una puntuale lettura delle norme di zona e la presa visione dei vincoli si rimanda integralmente al certificato di destinazione urbanistica ed agli estratti grafici qui allegati che delle norme costituiscono un estratto; si veda il **documento n. 5-1**.

9.2 CONFORMITA' EDILIZIA (documento 5-2)

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

- 1) Licenza di costruzione per lavori edili pratica n. 1155 del 16.07.1971 per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione e relativa autorizzazione di abitabilità pratica n. 1466 del 22.08.1973;
- 2) Autorizzazione ad eseguire attività edilizia prot. n. 3128 P.E. n. A0006287 del 21.05.1992 per costruzione di recinzione;



3) Concessione ad eseguire attività edilizia pratica n. C0006967 prot. n. 6574 del 20.12.1994 per lavori di ampliamento di fabbricato residenziale per ricavo di due alloggi;

4) D.I.A. Presentata in data 25.10.1997 prot. n. 12727 per variante a concessione n. C0006967 prot. n. 6574 del 20.12.1994 per lavori di demolizione e ricostruzione di fori esterni, camini e pareti interne non portanti;

5) Autorizzazione ad eseguire attività edilizia pratica n. A0008293 del 30.10.2000 per lavori di tinteggiatura esterna fabbricato residenziale;

6) Certificato di abitabilità del fabbricato per il quale in data 20.12.1994 venne rilasciata concessione edilizia nonché presa d'atto a D.I.A. in data 10.12.1997, relativamente a lavori di ampliamento di fabbricato residenziale per ricavo n. 2 alloggi;

7) Permesso di costruire per interventi di ristrutturazione ed ampliamento pratica n. P0008953 del 09.08.2004;

8) Permesso di costruire per interventi di ristrutturazione ed ampliamento pratica n.P0009455 del 08.11.2007 (RINNOVO pratica n. P0008953 del 09.08.2004);

9) Permesso di costruire per interventi di completamento opere del permesso di costruire n. P0008953 per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato residenziale pratica n. P0009784 del 16.07.2012.

Si precisa che il certificato di abitabilità è riferito ad uno stato di fatto antecedente i lavori di ristrutturazione ed ampliamento di cui al Permesso di costruire pratica n. P0008953 del 09.08.2004 e seguenti.

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 Godega di Sant'Urbano.

L'immobile rilevato non risulta conforme a quello autorizzato come risulta dal



confronto con i titoli abilitativi sopra richiamati, per modeste modifiche di posizione delle pareti interne, della consistenza e forma del terrazzo esterno; diversa ripartizione dei vani al piano seminterrato e chiusura di un foro finestra; lungo il fronte nord dell'abitazione è stato edificato un ampio portico a struttura metallica, mentre nella parte antistante il garage si rileva un portico in legno entrambi privi di titolo edilizio (vedi allegato grafico comparativo **documento 5-3**). Non sono evidenti altre sostanziali modifiche rispetto all'autorizzato.

Le varianti andranno ripristinate e/o rimosse.

Qualora dette difformità interessassero parti strutturali dell'edificio, quanto più oltre esposto in ordine alla sanabilità delle stesse 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.

Il costo della rimozione delle opere abusive è stimabile in € 5.000,00 oltre accessori ed iva.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

Non sono calcolati i costi di ripristino, anche parziali, delle opere che potranno risultare in violazione delle norme sulla sicurezza degli impianti e degli edifici; si ritiene consigliabile, pertanto, per gli interessati all'acquisto di diritti sul medesimo immobile di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso il competente Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Godega di Sant'Urbano.

Relativamente alle difformità dall'autorizzato di cui è afflitta l'unità immobiliare, ed alle più approfondite verifiche sulla eventuale sanzionabilità/sanabilità delle stese, 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. Gli Uffici 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.

9.4 CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato, e attualmente la collocazione dell'unità immobiliare non è classificabile.

9.5 DICHIARAZIONI LEGGE 13/89

Allegata alla richiesta di permesso di costruire presentata in data 06.12.2003 è stata presentata dichiarazione che l'edificio è stato progettato secondo le modalità ed i criteri di cui al D.M.L.P. del 14.06.1989 n. 236 relativo al superamento delle barriere architettoniche.

9.6 DOCUMENTAZIONE TECNICA

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente, non essendo le opere ancora terminate.



ooo

10 - DIVISIBILITA'

Si ritiene che le unità pignorate siano divisibili secondo i lotti inanzi formati.

ooo

11 - DISPONIBILITA'

Stato dei possessi e delle occupazioni.

11.1 E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che:

- il fabbricato di cui al LOTTO 1 **non è attualmente occupato**, anche se la ditta esecutata ha ivi mantenuto la residenza (si veda **documento n. 7-1**),

- il terreno di cui al LOTTO 2 non è in stato di abbandono, ma non è stato possibile accertare chi sia a mantenerlo in buono stato, se la ditta esecutata o parti terze alla presente procedura.

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 Godega di Sant'Urbano (si veda **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 della ditta esecutata per le unità pignorate (**documento n. 6**).

ooo

12 - STIMA DEL PIU' 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.

Il giudizio di stima, rispecchiando le caratteristiche tecniche dei beni sull'andamento del mercato, assume valenza oggettiva discostandosi a volte sensibilmente dalle quotazioni concrete di mercato ad opera di singoli contraenti, per i quali invece prevalgono considerazioni di ordine prettamente soggettivo. Non sembri superflua la precedente considerazione dato che ogni formulazione del giudizio di stima è principalmente funzione di una caratterizzazione economica, la quale, almeno in generale non presenta difficoltà d'individuazione e conseguentemente di contrasto



nelle interpretazione dei terzi. Si specifica che il valore attribuito al terreno agricolo è relativo allo stato in cui attualmente si trova senza attrattiva alcuna di tipo speculativo.

Dopo la precedente breve premessa il valore venale dell'immobile in oggetto, nel quale si ricomprende il valore degli accessori comuni, viene così definito dallo scrivente esperto stimatore:

LOTTO 1 Abitazione ed area di pertinenza

Superficie commerciale mq.	282
Valore unitario a mq	€ 600,00
Valore immobiliare	€ 169.200,00
Costi pratiche catastali	-€ 1.486,84
Costi sanatoria edilizio urbanistica	-€ 5.000,00
Valore dell'immobile stimato in	€ 162.713,16

che si arrotondano per leggero difetto in:

€ 162.700,00, *diconsi Euro centosessantaduemilasettecento/00*

LOTTO 2 Terreno non edificato

Superficie commerciale mq.	584
Valore unitario a mq	€ 10,00
Valore dell'immobile stimato in	€ 5.840,00

che si arrotondano per leggero difetto in:

€ 5.800,00 , *diconsi Euro cinquemilaottocento/00*

ooo

13 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari dei beni, dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione, delle finiture e della necessità di interventi edilizi di manutenzione straordinaria, pur tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a



vista, e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, anche 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 80% del valore in comune commercio.

LOTTO 1

$$€ 169.200,00 \quad x \quad 0,8 \quad = \quad € 135.360,00$$

costi in detrazione -€ 6.486,84

sommano **€ 128.873,16**

che si arrotondano per leggero eccesso in

€ 128.900,00, *diconsi Euro centoventottomilanovecento/00*

LOTTO 2

$$€ 5.840,00 \quad x \quad 0,8 \quad = \quad € 4.672,00$$

sommano **€ 4.672,00**

che si arrotondano per leggero eccesso in

€ 4.700,00, *diconsi Euro quattromilasettecento/00*

ooo



14 - ELENCO ALLEGATI

1 - Estratto di mappa

2 - Visure catastali

3 - Planimetrie catastali e di rilievo

4 - Ispezione ipotecaria

5 - Certificato di destinazione urbanistica, estratto strumento di pianificazione urbanistica e titoli abilitativi edilizi

6 - Comunicazione Agenzia Entrate

7- Comunicazione del Comune di Godega di Sant'Urbano - Ufficio Anagrafe e Polizia Locale

8 - Atti notarili di provenienza

9 - Comunicazione Ufficio Tributi del Comune di Godega di Sant'Urbano

10 - Documentazione fotografica

11 - Attestazione di invio alle parti

ooo



RIEPILOGO

1. Tipologia del lotto:

Trattasi di due lotti distinti entrambi nel Comune di Godega di Sant'Urbano.

LOTTO 1: complesso immobiliare costituito da un fabbricato ad uso abitativo, con area pertinenziale esclusiva e con locale accessorio ad uso garage; vi è inoltre una area pertinenziale non esclusiva comune ad altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento.

LOTTO 2: terreno agricolo non edificato.

2. Ubicazione:

Entrambi i lotti sono ubicati in via Ugo Costella, zona centrale del Comune di Godega di Sant'Urbano:

lotto 1: si trova al civ. 7 ed è direttamente accessibile dalla strada pubblica;

lotto 2: è raggiungibile dalla strada pubblica attraverso una servitù di passaggio ricadente su aree pertinenziali non esclusive o aree di titolarità non oggetto di pignoramento.

L'accesso carrabile dalla strada pubblica è il medesimo per i due lotti.

3. Identificativi catastali:

LOTTO 1

Catasto dei Fabbricati

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO

Sezione A – Foglio 3

- particella n. 77 sub. 4 - categoria A/7 - classe 1[^] - consistenza vani 9 – sup. cat. mq.

207* - r. c. € 883,14 - via U. COSTELLA n. 1/A – P. S1-T;

- particella n. 77 sub. 6 - categoria C/6 - classe 4[^] - consistenza mq 69 – sup. cat. mq.

83 - r. c. € 106,91 - via U. COSTELLA n. 1/A – P. S1-T;



- particella n. 939, area urbana di mq 18 - via U. COSTELLA n. 1/A - P. T;

* Totale escluse le aree scoperte mq 198.

LOTTO 2

Catasto dei Terreni

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO

Foglio 3

- particella n. 1252 - seminativo arborato 3[^] - ha. 0.05.84 - RD. € 3,62 - RA. € 1,96;

4. Confini:

LOTTO 1

Confini da nord verso sud in senso orario: via Ugo Costella, mappali n. 964, 642, 77 sub 3, 77 sub 7, 517 e 1032, salvo se altri più precisi.

LOTTO 2

Confini in mappa del C.T. :

da nord verso est con il m.n. 77, 1253, 162 e 517, salvo se altri più precisi.

5. Intestazione:

Entrambi i lotti sono per l'intero di proprietà della ditta esecutata.

6. Servitù:

LOTTO 1

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Giuseppe Coco, richiamato al precedente punto, cita alla pagina 3:

“Quanto oggetto del presente atto viene rispettivamente donato, attribuito ed accettato nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e con tutti i diritti, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive in atto esistenti per stato dei luoghi e titoli derivativi, ed in particolare con le servitù di transito nonché di elettrodotto, ben note alle parti.”



La servitù di transito cui fa riferimento l'atto citato è quella costituita con atto ai rogiti del Notaio Luigi di Francia rep. n. 37.786 del 30.06.1971 trascritto a Treviso ai numeri RP 12171 – RG 13713, della quale si riporta il tenore:

“Si è costituita servitù di transito pedonale e con qualsiasi mezzo a carico del M.N. 77^A e a favore del M.N. 77^C in Comune di Godega di S.Urbano, Sezione A – Foglio III°, da esercitarsi su una striscia di terreno larga metri 4,50 (metri quattro e cinquanta centimetri) lungo tutto il confine sud-ovest del M.N. 77^A detti Comune, Sezione e Foglio, larghezza comprensiva delle canalette.”

I mappali n. 77^A e n. 77^C, successivamente all'atto sono stati frazionati; attualmente la consistenza del m.n. 77^A corrisponde ai mm. nn. 77 e 939 mentre quella del m.n. 77^C ai mm.nn. 1252 (lotto 2), 1253 e 1254.

LOTTO 2

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Giuseppe Ferretto, richiamato al precedente punto, non cita di servitù in particolare se non, all'art. 3, con la generica formula di rito:

“La presente donazione viene fatta ed accettata con tutti, degli immobili in oggetto, i relativi diritti, azioni, ragioni servitù attive e passive, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di provenienza, con le pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, noto ai donatari.”

Con atto ai rogiti del Notaio Luigi di Francia rep. n. 37.786 del 30.06.1971 trascritto a Treviso ai numeri RP 12171 – RG 13713 viene costituita servitù di transito a favore anche del m.n. 1252 (parte dell'ex m.n. 77^C) e a carico dei m.n. 77 e 939 (ex m.n. 77^A) della quale si riporta il tenore:

“Si è costituita servitù di transito pedonale e con qualsiasi mezzo a carico del M.N. 77^A e a favore del M.N. 77^C in Comune di Godega di S. Urbano, Sezione A – Foglio III°, da



esercitarsi su una striscia di terreno larga metri 4,50 (metri quattro e cinquanta centimetri)

lungo tutto il confine sud-ovest del M.N. 77^A detti Comune, Sezione e Foglio, larghezza comprensiva delle canalette.”

7.

7.1 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

CC.RR.II. Treviso

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del 03/03/1988 - Registro Particolare 4770 Registro Generale 6148 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE CONTRO

- del 21/10/1998 - Registro Particolare 21433 Registro Generale 31398 Pubblico ufficiale COCO GIUSEPPE Repertorio 57014 del 28/09/1998 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del 09/05/2003 - Registro Particolare 12357 Registro Generale 18167 Pubblico ufficiale COCO GIUSEPPE Repertorio 62963 del 14/04/2003 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO

- del 09/05/2003 - Registro Particolare 12358 Registro Generale 18168 Pubblico ufficiale COCO GIUSEPPE Repertorio 62963 del 14/04/2003 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

ISCRIZIONE CONTRO

- del 22/11/2004 - Registro Particolare 11659 Registro Generale 49144 Pubblico ufficiale COCO GIUSEPPE Repertorio 64081/7942 del 17/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



FONDIARIO

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del 23/07/2013 - Registro Particolare 15465 Registro Generale 23131 Pubblico
ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 120883/42384 del 10/07/2013 ATTO

TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO

- del 23/07/2013 - Registro Particolare 15466 Registro Generale 23132 Pubblico
ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 120883/42384 del 10/07/2013 ATTO

TRA VIVI - DIVISIONE

ISCRIZIONE CONTRO

- del 04/06/2015 - Registro Particolare 2480 Registro Generale 15156 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3810 del 28/05/2015 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO

- del 11/08/2015 - Registro Particolare 4072 Registro Generale 23800 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3532/2015 del 06/08/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO

- del 10/11/2015 - Registro Particolare 5545 Registro Generale 32891 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Repertorio 990/15 del 15/10/2015 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO

- del 25/07/2017 - Registro Particolare 18035 Registro Generale 25980 Pubblico
ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Repertorio 7442/2017 del
13/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI



PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO

- del 08/03/2018 - Registro Particolare 5861 Registro Generale 7854 Pubblico ufficiale

UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Repertorio 1366/2018 del

28/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE CONTRO

- del 08/11/2019 - Registro Particolare 7173 Registro Generale 43620 Pubblico

ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3147/11319 del

07/11/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da

RUOLO

ISCRIZIONE CONTRO

- del 08/11/2019 - Registro Particolare 7175 Registro Generale 43623 Pubblico

ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3148/11319 del

07/11/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da

RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

7.2 Oneri e Tributi non versati

A carico del **LOTTO 1** complessivamente € 400,06 (Euro quattrocento/06) al Comune

di Godega di Sant'Urbano.

8. Breve descrizione:

LOTTO 1

Unità immobiliare composta da un fabbricato ad uso abitativo, con area pertinenziale esclusiva e con locale accessorio ad uso garage.

Consistenza lorda:

DESTINAZIONE

SUPERFICI mq

COEFF.

SUP. COMM. mq



vani principali p. T	169	1	169,0
vani accessori p. S1 (H > di 2,50m)	85	0,5	42,5
vani accessori p. S1 (H < di 2,50m)	72	0,25	18,0
Garage p. T	39	0,5	19,5
Terrazze e porticato p.T	43	0,25	10,8
Area scoperta esclusiva	549	0,04	22,0
Sup. commerciale complessiva mq.			282

LOTTO 2

Terreno agricolo pianeggiante non edificato.

Superficie catastale: mq. **584** .

9. Destinazione urbanistica e conformità

9.1 Destinazione urbanistica

LOTTO 1

Ricade in "Z.T.O. C1 zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi" con intervento edilizio diretto.

LOTTO 2

Ricade in "Zone E territorio agricolo".

Entrambi i lotti ricadono all'interno della delimitazione centro urbano (L.R. 50/2012).

Per una puntuale lettura delle norme di zona e la presa visione dei vincoli si rimanda integralmente al certificato di destinazione urbanistica ed agli estratti grafici qui allegati che delle norme costituiscono un estratto; si veda il **documento n. 5-1**.

9.2 Conformità edilizia

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

- 1) Licenza di costruzione per lavori edili pratica n. 1155 del 16.07.1971 per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione e relativa autorizzazione di abitabilità



pratica n. 1466 del 22.08.1973;

2) Autorizzazione ad eseguire attività edilizia prot. n. 3128 P.E. n. A0006287 del 21.05.1992 per costruzione di recinzione;

3) Concessione ad eseguire attività edilizia pratica n. C0006967 prot. n. 6574 del 20.12.1994 per lavori di ampliamento di fabbricato residenziale per ricavo di due alloggi;

4) D.I.A. Presentata in data 25.10.1997 prot. n. 12727 per variante a concessione n. C0006967 prot. n. 6574 del 20.12.1994 per lavori di demolizione e ricostruzione di fori esterni, camini e pareti interne non portanti;

5) Autorizzazione ad eseguire attività edilizia pratica n. A0008293 del 30.10.2000 per lavori di tinteggiatura esterna fabbricato residenziale;

6) Certificato di abitabilità del fabbricato per il quale in data 20.12.1994 venne rilasciata concessione edilizia nonché presa d'atto a D.I.A. in data 10.12.1997, relativamente a lavori di ampliamento di fabbricato residenziale per ricavo n. 2 alloggi;

7) Permesso di costruire per interventi di ristrutturazione ed ampliamento pratica n. P0008953 del 09.08.2004;

8) Permesso di costruire per interventi di ristrutturazione ed ampliamento pratica n. P0009455 del 08.11.2007 (RINNOVO pratica n. P0008953 del 09.08.2004);

9) Permesso di costruire per interventi di completamento opere del permesso di costruire n. P0008953 per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato residenziale pratica n. P0009784 del 16.07.2012.

Si precisa che il certificato di abitabilità è riferito ad uno stato di fatto antecedente i lavori di ristrutturazione ed ampliamento di cui al Permesso di costruire pratica n. P0008953 del 09.08.2004 e seguenti.

L'unità immobiliare abitativa è afflitta da irregolarità edilizio-urbanistica per modifiche



interne e prospettiche e per l'edificazione di due portici privi di titolo edilizio. Le varianti andranno ripristinate e/o rimosse.

Nessun provvedimento sanzionatorio in corso.

9.3 Certificazioni energetiche

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato, e attualmente la collocazione dell'unità immobiliare non è classificabile.

9.4 Dichiarazioni Legge 13/89

Allegata alla richiesta di permesso di costruire presentata in data 06.12.2003 è stata presentata dichiarazione che l'edificio è stato progettato secondo le modalità ed i criteri di cui al D.M.L.P. del 14.06.1989 n. 236 relativo al superamento delle barriere architettoniche.

9.5 Documentazione tecnica

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente, non essendo le opere ancora terminate.

10. Divisibilità

Si ritiene che le unità pignorate siano divisibili secondo i lotti inanzi formati.

11. Disponibilità dell'immobile:

Alla data del sopralluogo l'abitazione non era occupata, ma si precisa che la ditta esecutata ha ivi mantenuto la residenza.

12. Stima del più probabile valore di mercato:

LOTTO 1 Abitazione ed area di pertinenza

€ 162.700,00 , *diconsi Euro centosessantaduemilasettecento/00*

LOTTO 2 Terreno non edificato

€ 5.800,00 , *diconsi Euro cinquemilaottocento/00*

13. Stima del valore di vendita forzata:



LOTTO 1

€ 128.900,00 , *diconsi Euro centoventottomilanovecento/00*

LOTTO 2

€ 4.700,00 , *diconsi Euro quattromilasettecento/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, 31.07.2020

L'esperto stimatore

Geom. Carlo Cason

documento firmato digitalmente

