

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

TRIBUNALE DI TREVISO
sezione esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Imm.re n. 468/2021 R.G.

Promossa da:

IQERA ITALIA S.P.A.
PER AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY
S.P.A.

Contro

Esecutato

Giudice Esecuzione:
dott. Leonardo BIANCO

Cornuda, li 04/10/2023

L'Esperto Stimatore
geom. DE ZEN Francesco



INDICE

A. PREMESSA	2
B. RICERCHE IMMOBILIARI	3
B.1.1 ricerca catastale	3
B.1.2 ricerche presso il servizio di pubblicità immobiliare	5
B.2 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ	9
B.2.1 Caratteristiche del territorio	10
B.2.2 Confini	11
B.2.3. Caratteristiche dell'edificio	11
B.2.4. destinazione urbanistica della zona, verifica regolarità edilizia del fabbricato e conformità catastale	17
B.3 STIME E VALUTAZIONI	22
B.3.1 criteri generali di valutazione	22
B.3.2 stima del lotto	23
C. ALLEGATI	23

A. PREMESSA

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione – comunicazione dell'08.07.2022 veniva nominato esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede a Napoli (NA) Via Santa Brigida, n. 39, P.IVA n. 05828330638, a mezzo della procuratrice speciale **IQERA ITALIA S.P.A.** con sede a Roma (RM) Piazzale Sturzo n. 15, P.IVA n. 07710101002 rappresentata, difesa e domiciliata dall'avv.to Alessandro Romoli con studio in Treviso (TV) Vicolo Pescatori, n. 1; contro l'esecutato, contumace.

Nella procedura è intervenuto [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 2, ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo.

La presente perizia prende in esame esclusivamente i beni immobili indicati nell'atto di pignoramento, dove sono così descritti:

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati – Sezione D – Foglio 3
- Mapp. N. 2619 sub. 7 e Mapp. N. 2619 sub. 8 (graffati) – Via Contea –

2/24

geom. Francesco DE ZEN



cat.A/2 – p. T, cl. 3, vani 5,5 – Rce 567,25;

- mapp. 2619 sub. 26 – Via Contea – cat. C/6 – p. S1, cl. 5, mq 25 – Rce 108,46.

Dall'esame dei luoghi ho constatato che l'immobile sopradescritto costituisce un alloggio con scoperto esclusivo al piano terra e con autorimessa al piano interrato inseriti nel complesso edificato denominato "Residence Contea" situato nel Comune di MONTEBELLUNA/TV, in Via Contea, n. 50 int. 2.

B. RICERCHE IMMOBILIARI

B.1.1 ricerca catastale

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

Catasto dei Fabbricati

Comune di MONTEBELLUNA/TV

Sez.	fg.	mapp.	sub.	Via	piano	cat.	cl.	cons.	Sup.C.	rendita
D	3	2619	7 8	Contea	T	A/2	3	5,5v.	101 m ²	€ 567,25
D	3	2619	26	Contea	S1	C/6	5	25m ²	28 m ²	€ 108,46

Tale descrizione catastale corrisponde con quanto riportato nell'atto di pignoramento del 21/9/2021, tuttavia nello stesso atto non vi è riferimento alle pertinenze comuni, descritte nei capoversi che seguono, e che comunque costituiscono parti condominiali del complesso immobiliare denominato "RESIDENCE CONTEA".

Le unità pignorate hanno diritto sulla quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato "C" di cui fa parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e in particolare dei beni comuni non censibili, così riportati nel medesimo Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna (TV) Sezione D,



Foglio n.3, particella 2619:

- **subalterno 1**, Via Contea, piano S1-T - b.c.n.c. ai subalterni dal 19 al 28 - rampa piana al piano terra, rampa accesso al piano interrato, rampa coperta al piano interrato;
- **subalterno 2**, Via Contea, piano T - b.c.n.c. ai subalterni dal 7 al 18 - area scoperta di mq. 20 (venti) ad uso vialetto pedonale;
- **subalterno 3**, Via Contea, piano S1-T-1 - b.c.n.c. ai subalterni dal 7 al 28 - vano scala e corridoio di distribuzione ai vari piani;
- **subalterno 4**, Via Contea, piano T - b.c.n.c. ai subalterni dal 7 al 18 - area scoperta di mq. 30 (trenta);
- **subalterno 5**, Via Contea, piano T - b.c.n.c. ai subalterni dal 7 al 18 - area scoperta di mq. 74 (settantaquattro);
- **subalterno 6**, Via Contea, piano T - b.c.n.c. ai subalterni dal 7 al 18 - area scoperta di mq. 15 (quindici).

Inoltre costituiscono pertinenze comuni ai fabbricati "A", "B" e "C", le aree destinate a parcheggio di uso pubblico riportate nel Catasto dei Terreni, foglio 20, con i **MM.N. 2616 di mq. 96, 2606 di mq. 69 e 2613 di mq. 42.**

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il corpo di fabbrica "C" di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, è riportata nel Catasto dei Terreni come segue:

fg.	m.n.	Superficie - Ha	Qualità	R.D. €	R.A. €
20	2619	0.10.69.-	Ente Urbano	-----	-----

Questa situazione catastale deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

- frazionamento tipo mappale del 18/05/2004 pratica n. TV0126508 con il quale viene soppresso il mapp. n. 2107 e suddiviso in nuove particelle



tra cui il mn 2612;

- tipo mappale del 18/05/2004 pratica n. TV0126558 con il quale viene soppresso il mapp. n. 2612 ed inserito in mappa il contorno del nuovo fabbricato;
- denuncia di accatastamento del 27/05/2004 prot. n. TV0174090 per costituzione nuovo fabbricato.

B.1.2 ricerche presso il servizio di pubblicità immobiliare

Il creditore ha allegato la certificazione notarile ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c., sottoscritta dal notaio dr. Rocco MANCUSO di Lecce, riferita alla data del 19/11/2021 e relativa all'immobile pignorato.

L'attività dello scrivente ha riguardato la verifica della completezza dei documenti prodotti e all'aggiornamento delle ispezioni con indagini presso il Servizio di Pubb. Imm.re dell'Agenzia delle Entrate di Treviso - ex Conservatoria dei RR.II. (ALL.N. 6) - e Servizi Catastali (ALL.N. 4).

Inoltre ho reperito copia dell'ultimo titolo di provenienza dell'immobile de quo (ALL.N. 10) e di due trasferimenti precedenti (ALL.N. 8 e N. 9), nonché di una ulteriore iscrizione ipotecaria (ALL.N. 7) registrata successivamente alla data di redazione della relazione notarile summenzionata.

Dalle risultanze emerge che l'assetto dell'intestazione dei beni immobili sopradescritti è a favore **dell'esecutato per l'intero diritto di piena proprietà.**

Detta intestazione deriva dai seguenti atti pubblici:

- **COMPRAVENDITE**, a rogito del notaio P. PELLIZZARI di Valdobbiadene, rep.n. 64659 in data 05/12/1997 (ALL.N. 8), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 29/12/1997 ai nn. 38435/27695 con il quale il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto, in diversa consistenza ed identificativo (allora mn 2107), venivano acquistati dalla società [REDACTED] con sede a Montebelluna/TV per



la piena proprietà dell'intero;

- **VENDITA**, a rogito del notaio Andrea MARCHIO di Montebelluna, rep.n. 22316 in data 22/04/2004 (ALL.N. 9), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 26/04/2004 ai nn. 17687/11387 con il quale il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto, in diversa consistenza ed identificativo (allora mn 2107), ed altri beni, diventava di piena ed esclusiva proprietà della società ██████████;
- **VENDITA**, a rogito del notaio Andrea MARCHIO di Montebelluna, rep.n. 26174 in data 20/06/2005 (ALL.N. 10), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 23/06/2005 ai nn. 27272/17181 con il quale i beni immobili in oggetto, nella loro attuale consistenza, diventavano di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato.

Circa i vincoli e pesi gravanti sull'immobile, dalla certificazione ventennale ipotecaria agli atti ed i relativi aggiornamenti risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli, tutte opponibili:

- **iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA**, a garanzia di mutuo fondiario con atto del notaio Andrea MARCHIO di Montebelluna in data 20/06/2005 rep. n. 26175, in favore della società **VENETO BANCA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L.** con sede in MONTEBELLUNA (TV), c.f. 00208740266, iscritta il 23/06/2005 ai n.ri RG 27273 RP 6363, per la piena proprietà dei beni immobili descritti al paragrafo B.1.1., contro l'esecutato, per l'importo capitale di € 140.000,00, spese € 112.000,00 e totale di € 252.000,00, della durata di 25 anni;
- **iscrizione, IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Treviso sez. Montebelluna, rep. 48 del 20/01/2010 in favore della società **VENETO BANCA S.P.A.** con sede in MONTEBELLUNA (TV), c.f. 04167010265, iscritta il 29/01/2010 ai



n.ri RG 3304 RP 632, gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile de quo e altri beni, contro l'esecutato per l'importo capitale € 20.000,00 e totale di € 27.000,00;

- **iscrizione, IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Montebelluna, rep. 62 del 22/01/2014 in favore del [REDACTED] [REDACTED], iscritta il 31/03/2015 ai n.ri RG 8325 RP 1274, gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile de quo, contro l'esecutato per l'importo capitale € 912,01 e totale di € 3.000,00;
- **iscrizione, IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Montebelluna, rep. 2579 del 22/06/2020 in favore del [REDACTED] [REDACTED], iscritta il 28/01/2021 ai n.ri RG 2662 RP 425, gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile de quo e altri beni, contro l'esecutato per l'importo capitale € 4.773,23, interessi € 1.726,77, spese € 3.500,00 e totale di € 10.000,00;
- **trascrizione, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, rep. n. 5219 del 25/10/2021, trascritto a Treviso in data 19/11/2021 ai n.ri RG 46681 RP 32272, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a NAPOLI (NA), c.f. 05828330638, contro l'esecutato e gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile descritto al paragrafo B.1.1;
- **iscrizione, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**, derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione del 19/5/2022 rep. 3732 in favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a ROMA (RM), domicilio ipotecario eletto in Viale Monte Grappa, 34 a TREVISO (TV), c.f. 13756881002, iscritta il



20/05/2022 ai n.ri RG 19515 RP 3220 (ALL.N. 7), gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile de quo e altri beni, contro l'esecutato per l'importo capitale € 58.599,00 e totale di € 117.198,00.

Inoltre si segnala l'esistenza dei seguenti pesi:

- **convenzione edilizia**, di cui all'atto per Segretario Generale del Comune di Montebelluna, in data 15 febbraio 2000, Repertorio n. 5840, registrato a Montebelluna in data 24 febbraio 2000 al numero 490 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 13 marzo 2000 ai numeri 10232/7375, in favore del Comune di Montebelluna ed a carico, tra l'altro, dell'immobile riportato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 20 particella 2107 di metri quadrati 1.943 (dalla quale è derivata l'attuale particella 2619).

Dalle informazioni assunte si ritiene che le relative opere di urbanizzazione siano state integralmente eseguite e che con atto ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Montebelluna, in data 4 luglio 2006, Repertorio n. 6307, registrato a Montebelluna in data 6 luglio 2006 al numero 237 Serie 1V siano state cedute, gratuitamente al Comune di Montebelluna, l'area e le opere di urbanizzazione.

- **servitù attiva di passaggio** costituita con atto in data 2 agosto 2004 per notaio Andrea Marchio, di Montebelluna (TV), Repertorio n.23349, debitamente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 5 agosto 2004 ai numeri 33672/21669; al riguardo si aggiunge che anche tale servitù è venuta meno con la cessione dell'area e delle opere di urbanizzazione al Comune.

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



Oneri condominiali

Le unità in esame sono incluse nel complesso immobiliare denominato “RESIDENCE CONTEA” e per quanto stabilito dalle tabelle allegate al relativo regolamento (ALL.N. 11), la loro quota di proprietà generale sulle parti comuni è pari a complessivi 157,54 millesimi (appartamento 136,09; garage 21,45).

Ho, inoltre, richiesto all’Amministratore condominiale di conoscere l’importo delle spese non pagate negli ultimi due anni e quello di eventuali spese straordinarie di manutenzione.

Ho ricevuto (ALL.N. 12) il rendiconto dell’annualità 2022 e preventivo dell’annualità 2023 dai quali risulta che l’unità immobiliare pignorata ha i seguenti debiti nei confronti del condominio:

- consuntivo per l’annualità 2022 di € 1.325,01, con costo ordinario gestione annuale di € 570,50;
- preventivo per l’annualità 2023 di € 2.009,01, con costo ordinario gestione annuale di € 686,23.

Considerato che non sono state deliberate somme per spese straordinarie, che il costo medio annuo ordinario delle spese condominiali è pari a circa € 628, che vi è una tendenza all’incremento degli oneri, che le spese opponibili all’acquirente sono quelle degli ultimi due anni - periodo nel quale l’esecutato non hanno versato alcuna somma - posso indicare, quale valutazione di previsione, che al momento del decreto di trasferimento l’ammontare delle spese insolute opponibili potrà essere di circa € 1.400,00.

B.2 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

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

Circa la disponibilità dell’immobile si segnala che è direttamente occupato dal proprietario – esecutato con la propria famiglia e figli minori.

La richiesta di verifica dell’eventuale esistenza di contratti di affitto o comodato inoltrata all’Agenzia delle Entrate, ha dato esito negativo (ALL.N. 13).

9/24



B.2.1 Caratteristiche del territorio

L'immobile oggetto di perizia è situato nel centro della località CONTEA (FIG.1) nel Comune di MONTEBELLUNA, in Via Contea, n. 50 int. 2.

E' inserito in una palazzina condominiale che si trova in un vasto aggregato urbano avente opere pubbliche realizzate nei primi anni 2000, dotato dei principali servizi e sottoservizi pubblici. Anche le costruzioni dell'intorno hanno in prevalenza destinazione residenziale (con tipologia a blocco), salvo per alcune attività commerciali.

L'accesso carraio e pedonale al complesso condominiale "RESIDENCE CONTEA" Palazzina "C" che include l'unità in esame, avviene dalla strada pubblica Via Contea che ne costeggia il lato sud e est.

Nell'ambito più a sud si sviluppa il centro della località dove vi sono esercizi pubblici, sporadici negozi di piccole dimensioni, spazi d'interesse religioso (Chiesa, Oratorio), nonché di spazi di interesse pubblico per l'istruzione (scuola materna e primaria), per impianti sportivi (Piscine), a verde (Giardino di quartiere) ed aree a parcheggio.



FIG. 1



B.2.2 Confini

L'abitazione e l'area scoperta (mn 2619 sub. 7 e 8) confinano con il M.N. 2619 sub. 1, sub. 10, sub. 9, sub. 3, sub. 2 e sub. 4, riportati nel Catasto Fabbricati, salvo altri.

Il garage (mn 2619 sub. 26) confina con il M.N. 2619 sub. 27, sub. 1, sub. 3 e muro perimetrale, riportati nel Catasto Fabbricati, salvo altri.

B.2.3. Caratteristiche dell'edificato

Trattasi di un alloggio con giardino esclusivo ricavato al piano terra e con pertinente garage al piano interrato, collocati in un fabbricato condominiale – Palazzina “C”, formata n. 8 appartamenti, disposti ai piani terra e primo, e da 10 garage ricavati nel livello interrato, avente una unica scala interna comune e rampa carrabile.

La costruzione dell'edificio è iniziata il 26/09/2001 ed è stata ultimata il 23/09/2004.

Tra le parti comuni, oltre all'area coperta e scoperta ed ai manufatti che occorrono all'uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., vi è quanto già descritto al precedente punto B.1.1.

La superficie del percorso pedonale comune ha pavimentazione in masselli di calcestruzzo colorato, come pure l'area a parcheggio comune, e nell'angolo a nord/est del lotto edificato si trovano le cassette dei contatori della rete di adduzione del gas metano. Nel vano scala interrato sono raggruppati i contatori dell'impianto elettrico a servizio delle diverse unità.

Il contorno del lotto condominiale è delimitato da recinzione parte in zoccolo di cemento e struttura metallica, mentre all'inizio della rampa ed in corrispondenza del varco di accesso al piano interrato è presente un cancello



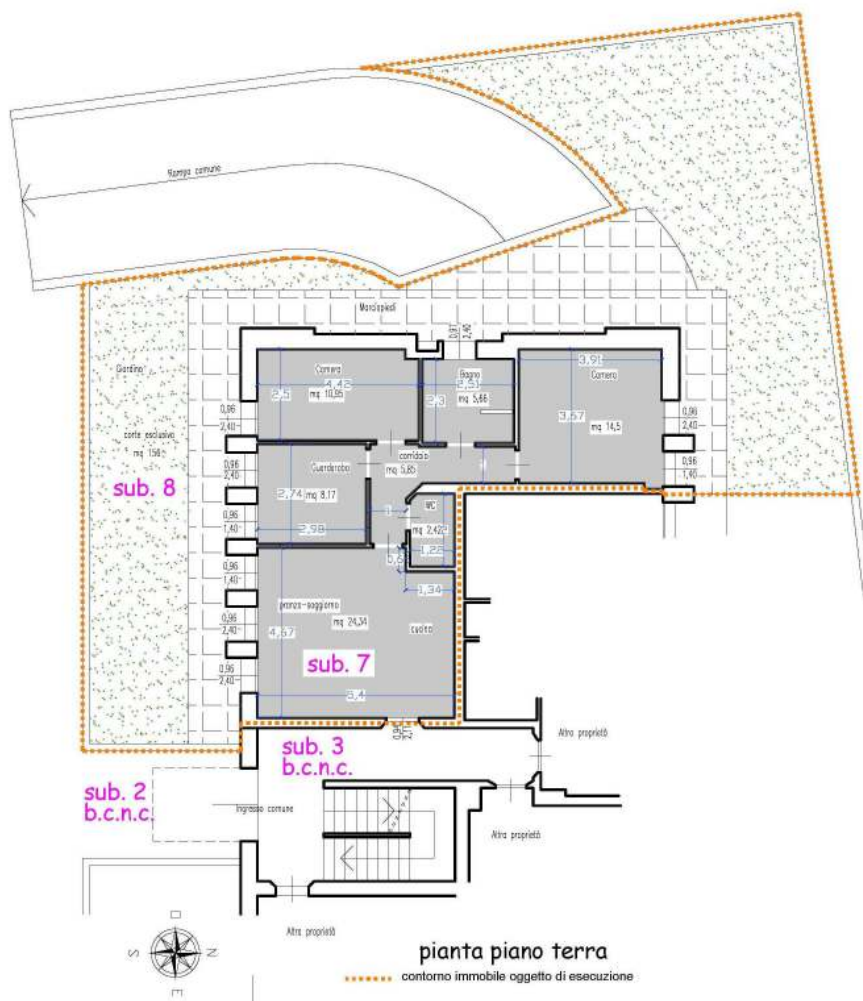
automatizzato avente telaio e pannello in rete metallici.

L'appartamento oggetto di valutazione, compreso nell'edificio condominiale sopradescritto, situato in Via Contea civ. 50 int. 2, catastalmente identificato dal **m.n. 2619 sub. 7** si compone dei seguenti vani utili (FIG. 2):

- al piano terra (altezza netta m 2,70) si trovano cucina-pranzo-soggiorno, corridoio, w.c., guardaroba, camera singola, bagno, camera doppia.

Compete all'alloggio **lo scoperto, identificato dal m.n. 2619 sub. 8** (unità graffata al sub. 7), che delimita il perimetro dell'appartamento, si estende per la superficie nominale di 156 mq ed è destinato a percorsi pedonali (marciapiede con finitura in piastrelle) e verde con presenza di alcuni arbusti.

FIG.2



Da quanto si è potuto accertare la struttura portante dell'edificio risulta costituita da:

- fondazioni continue in conglomerato cementizio armato;
- le murature maestre dell'interrato sono in conglomerato cementizio armato;
- fuori terra vi è un'intelaiatura costituita da pilastri e travi in c.a.;
- solaio di tipo lastra 4+20+4/120 cm al piano interrato e solai del tipo misto latero-cementizio 20+4/60 cm ai piani superiori calcolati per un sovraccarico accidentale 200 daN/m²;
- copertura a padiglione con solaio inclinato di tipo misto latero-cementizio 20+4/60 cm, calcolato per un sovraccarico accidentale 150 daN/m².

I tamponamenti perimetrali delle pareti fuori terra sono in bimattoni di laterizio semipieno collocati entro lo specchio dei telai, intercapedine di isolamento e foratine di laterizio.

Le finiture delle pareti esterne sono rappresentate da intonaco con successiva pittura, mentre la copertura ha manto in coppi di laterizio.

Le linee di gronda sono a sezione curva e, unitamente ai tubi pluviali, realizzate in rame.

I davanzali delle finestre sono in pietra, come pure la soglia della porta d'entrata.

Il portoncino d'ingresso pedonale comune è realizzato con telaio di alluminio colorato, portante vetrocamera.

Il pavimento dei corridoi comuni interni è in piastrelle di ceramica al piano interrato mentre negli altri livelli sono in lastre di pietra come pure il rivestimento dei gradini delle scale.

La rampa di accesso carrabile all'interrato è in cemento rigato, mentre la corsia



di manovra allo stesso piano è in cemento liscio.

Le finiture dell'appartamento in esame sono formate da infissi del tipo monoblocco con finestre e porte/finestre aventi telaio di legno portante vetrocamera e con scuri di legno laccato ed apertura a doppio battente.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con struttura interna metallica e finitura esterna di legno.

I pavimenti interni in piastrelle in gres ceramico del formato 35x35 cm nella zona giorno e delle dimensioni 15x15 cm e 20x20 nei servizi igienici, mentre nella zona notte e nel corridoio vi sono palchetti in legno lavorati a listoni.

Le pareti interne sono intonacate a civile e successiva finitura a tempera, ad eccezione dei bagni e dell'angolo cottura che hanno parte delle pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

Il bagno comprende lavabo, doccia, bidet e water, mentre il servizio igienico vi è un lavabo, water e gli scarichi per lavatrice.

Le porte interne sono in legno del tipo cieco.

Circa l'impiantistica, l'unità è dotata di:

- Impianto elettrico sottotraccia con apparecchio salvavita;
- Impianto termico autonomo con caldaia murale esterna (ricavata nella nicchia del muro ad ovest) alimentata a gas metano e corpi scaldanti costituiti da radiatori in acciaio;
- Impianto idro-sanitario;
- Impianto fognario delle acque reflue è condominiale e viene smaltito nella fognatura pubblica;
- Impianto telefonico;
- Videocitofono;



- Impianto d'antenna televisiva;
- Climatizzazione con unità esterna e due "split" interni (soggiorno e corridoio).

Nell'insieme lo stato di conservazione dell'unità è sufficiente e vi sono alcuni segni di deterioramento delle finiture:

- distacco dei listelli di pavimento nel corridoio (ALL.N. 3 foto n. 23) e di rottura di piastrella del bagno (ALL.N. 3 foto n. 24) e di un'altra del marciapiede esterno (ALL.N. 3 foto n. 8);
- segni di carenza della manutenzione ordinaria delle pitture interne (pareti sporche) e di umidità (lungo gli spigoli tra parete perimetrale e soffitto della camera doppia si notano segni di muffa), ALL.N. 3 foto n. 28, 29, 30);
- la cornici delle porte interne tra soggiorno e corridoio e tra corridoio e camera doppia sono state parzialmente tolte, mentre la porta del guardaroba evidenzia segni di danneggiamento, e quelle della camera singola e del bagno (sostituite rispetto alle originarie porte) evidenziano difetti di posa (è rimasta a vista la schiuma poliuretana – ALL.N. 3 foto n. 27).

Complessivamente l'abitazione sviluppa una superficie di calpestio di 71,89 mq mentre la superficie lorda è di 90 mq per una volumetria fuori terra vuoto per pieno di 243 mc.

L'autorimessa/box di pertinenza dell'appartamento sopradescritto è catastalmente identificata dal **m.n. 2619 sub. 26** – come più puntualmente descritto al precedente paragrafo B.1.1. .

Detta unità immobiliare (FIG.3) è posta al piano interrato ed ha accesso



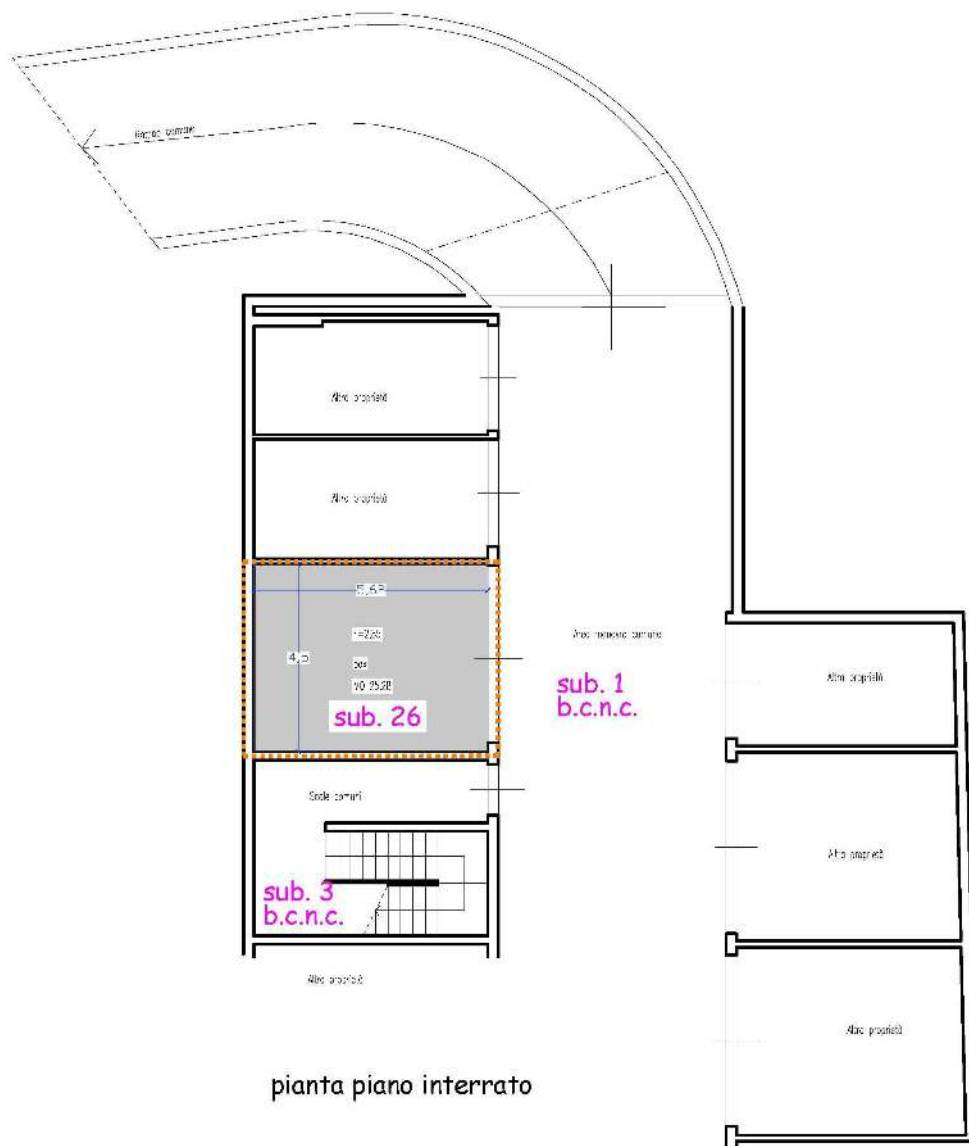
carrabile dalla corsia di manovra comune e collegamento interno al corridoio e vano scala condominiale.

Le finiture del locale sono rappresentate da pavimento in cemento liscio, pareti in blocchi di cemento e muro di c.a. grezzo, come pure il soffitto che è in lastre di cemento. Il portone d'accesso è metallico con apertura basculante.

E' dotata del solo impianto elettrico composto da una presa e un punto luce.

Il vano ha altezza netta di 2,85 m e sviluppa una superficie calpestio pari a 25,28 mq, superficie lorda di 28,50 mq ed una volumetria v/p di 81 mc.

FIG. 3



Nell'insieme il grado di finitura dell'unità è normale, mentre lo stato di conservazione dell'unità è sufficiente.

Complessivamente la superficie commerciale convenzionale dell'immobile oggetto di valutazione, alloggio con garage e magazzino, è stata determinata pari a mq 112,05. Il dettaglio di calcolo è il seguente:

descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale convenzionale
- appartamento al piano terra	mq 90	1	mq 90,00
- garage al piano interrato	mq 28,5	0,50	mq 14,25
- corte esclusiva	mq 156	0,05	mq 7,80
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			MQ 112,05

Classe energetica dell'immobile

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

Tuttavia, dall'esame degli atti di compravendita relativi ad altri alloggi inseriti nello stesso fabbricato condominiale ho notato che questi hanno in prevalenza classe energetica E.

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

Descrizione zona urbanistica dell'immobile

Il vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Comunale – P.A.T. e P.I.) assegna all'area in esame la destinazione **Zto C1.1 – 127, ZONE**



RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO e l'attività edilizia è regolata

dall'art. 17 delle Norme Tecniche Operative, di cui si riporta uno stralcio:

ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B1.1 - B1.2 - C1.1 - C1.2 – C1.2.S - C1.3 – C1.4)

1. INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

Comprendono le zone C1.3 all'interno dei borghi rurali individuati nel rispetto delle direttive di cui alle lett. b) e c) art. 23 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), ove il PI si prefigge la ricomposizione urbanistica, avuto riguardo anche delle aziende agricole condotte a part-time e alle preesistenze non agricole: i borghi rurali sono costituiti da insediamenti prevalentemente residenziali sviluppatasi lungo la ove la connessione funzionale con il settore agricolo è episodica. Vi sono comprese, inoltre, le aggregazioni edilizie più recenti caratterizzate dalla presenza di attività multiple quali quelle agricolo-residenziali, di ristorazione, artigianali e commerciali che si sono sviluppate linearmente lungo le strade secondarie.

Comprendono le zone C1.4 poste all'interno delle aree di edificazione diffusa nelle quali l'edificazione ammessa può avvenire tramite il recupero di volumi esistenti e legittimi ovvero come specificato al successivo punto 5. La trasformazione è soggetta a contributo perequativo secondo le modalità previste dall'art.12.

Comprendono infine le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali la disciplina specifica per l'Ambito Collinare del Montello prevede il completamento mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e/o la saturazione degli indici.

2. DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'art. 15.

Per le zone C1.3 e C1.4 valgono tuttavia i seguenti limiti:

- sono ammesse unicamente attività commerciali di esercizi di vicinato e esercizi di somministrazione di alimenti e bevande - possono essere conservate le attività rurali esistenti.

3. TIPOLOGIE D'INTERVENTO

3.1. In queste zone il PI si attua per IED.

3.2. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento della Su esistente, ovvero del volume esistente a condizione che l'incremento della Su non sia superiore al 10%;;

3.3. Ad esclusione dell'Ambito Collinare del Montello per edifici esistenti al 6 dicembre 1983 con indice superiore a quello di zona ed aventi Su residenziale complessiva inferiore a 350 mq è comunque ammesso l'ampliamento fino ai seguenti limiti:

3.3.1. per gli edifici uni-bifamiliari isolati e a schiera è comunque concesso per una sola volta, tramite l'acquisizione di Crediti Edilizi, un ampliamento massimo fino a 50 mq di Su per singolo alloggio esistente e reso agibile al 6 dicembre

1983, fino ad un massimo complessivo compreso l'esistente di 350 mq di Su residenziale, anche in deroga all'altezza massima consentita per la zona se in allineamento a volumi esistenti;

3.3.2. per gli edifici plurifamiliari o comunque con presenza di unità immobiliari non residenziali è comunque concesso per una sola volta, tramite l'acquisizione di Crediti Edilizi, un ampliamento massimo fino a 20 mq di Su per singolo alloggio residenziale esistente e reso agibile al 6 dicembre 1983, fino ad un massimo complessivo compreso l'esistente di 350 mq di Su residenziale, anche in deroga all'altezza massima consentita per la zona se in allineamento a volumi esistenti.

4. PARAMETRI URBANISTICI

In queste zone, ad esclusione dell'Ambito Collinare del Montello, si applicano i



seguenti indici:

C1.1 Intermedia di media densità $U_f = 0,35$ mq/mq h max = 8,20

Q = 35%

Nelle zone C1.1 l'indice può essere aumentato fino a $U_f = 0,40$ tramite acquisizione di Crediti Edilizi.

Le destinazioni d'uso sono precisate all'art. 15:

ART. 15 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1. Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1.1. residenza e relativi annessi;
- 1.2. esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e commercio al dettaglio su area privata;
- 1.3. strutture terziarie pubbliche o private (uffici in genere);
- 1.4. strutture sanitarie di cui alla Legge Regionale n.22/2002 e residenze per anziani;
- 1.5. autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- 1.6. strutture ricettive;
- 1.7. attività per lo svago, il divertimento ed il tempo libero (cinema, teatri, auditori, sale da ballo o concerti, piscine, discoteche e simili);

Sono in ogni caso esclusi: ospedali, macelli, stalle e scuderie, allevamenti, e ogni altra attività definita insalubre di prima classe ai sensi del R.D. 27.7.1934 n°1265 e successive modifiche ed integrazioni, e ogni attività non complementare alla residenza.

Nelle attività terziarie, sanitarie, ricettive può essere destinata una superficie di vendita per attività di vendita al dettaglio (corner – angolo vendita), senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso dei locali, per una superficie non superiore a 4 mq.

Sono fatte salve le indicazioni diverse relative a zone specifiche,

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

• per ogni unità il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1.001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq con un rapporto di copertura fondiario inferiore al 50%;

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

• le attività non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti; a tal fine segnalandosi al Comune e agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente riferibili alla residenza o alla persona, purché le emissioni nocive (compresi i livelli di rumorosità) non eccedano quelle ammesse per le zone residenziali. A titolo esemplificativo per artigianato di servizio si indicano le seguenti attività: riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza quali: parrucchiere, barbiere, estetista, sartoria, calzolaio, orafo, oggettistica, idraulico, elettricista, bruciatorista, riparazione cicli e motocicli, manutentore e riparatore di elettrodomestici, radio-TV, studio fotografico, restauratore, tappezziere, pulitintolavanderie, autoscuole, tassisti, laboratori di produzione di alimenti freschi per la vendita diretta, fornai, gelaterie, pasticcerie, gastronomie, pasticci, conserve alimentari, cantine, e simili; oltre alle attività legate alla new economy quali: animatori digitali per la realizzazione di musei virtuali, programmatori di software, manutentori e riparatori di computer, esperti di disinquinamento, progettisti e realizzatori di aree verdi, tecnici di energia eolica o fonti rinnovabili, promotori di beni culturali, realizzatori di oggetti ispirati a capolavori presenti nei musei, destination manager - valorizzazione di aspetti paesaggistici, culturali, gastronomici e tradizionali, e simili.

Nelle attività di artigianato di servizio può essere destinata una superficie per attività di



vendita al dettaglio, senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso dei locali, per una superficie non superiore a 10 mq.

Le attività di artigianato di servizio possono essere indifferentemente svolte in locali destinati all'uso specifico, commerciale o direzionale.

3. Sui fabbricati entro i quali operano attività produttive alla data di adozione della variante al PI in contrasto con la presente disciplina, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo nonché quelli di adeguamento igienico e sanitario resi necessari da disposizioni di legge.

4. Nel rispetto della L.R. 28/12/2012, n.50 e del relativo Regolamento di attuazione, fatte salve eventuali specifiche disposizioni di zona e le specifiche localizzazioni dell'Elaborato n.8 del PI:

4.1. nelle zone di Centro Storico, come individuato ai sensi della L.R. 50/2012 e del relativo Regolamento di attuazione dall'elaborato n.8 del PI, e nelle zone residenziali di riqualificazione B2 sono ammessi: gli esercizi di vicinato e, purché previste nell'ambito di un PUA, le medie strutture fino a 1.500 mq di superficie di vendita; depositi di merci all'ingrosso fino a 1.500 mq di superficie di vendita anche congiunti ad un esercizio di vendita al dettaglio;

4.2. nell'ambito del Centro Urbano e fuori da esso, come individuato ai sensi della L.R. 50/2012 e del relativo Regolamento di attuazione dall'elaborato n.8 del PI, sono ammessi:

4.2.1. gli esercizi di vicinato e le medie strutture fino a 1.500 mq di superficie di vendita, qualora la destinazione urbanistica dell'area sia compatibile;

4.2.2. tramite PUA le medie strutture superiori a 1500 mq di superficie di vendita e le grandi strutture di vendita previste nelle localizzazioni dell'Elaborato n.8 del PI;

4.2.3. magazzini e depositi di merci all'ingrosso, anche congiunti ad un esercizio di vendita al dettaglio nel rispetto dei limiti della superficie di vendita previsti per la zona;

4.3. nelle zone di interesse architettonico e ambientale A, diverse dal Centro Storico, sono ammesse le attività commerciali ad esclusione delle medie e grandi strutture di vendita;

4.4. nelle zone residenziali e in locali con destinazione d'uso commerciali o direzionale sono ammesse attività di commercio all'ingrosso, anche se non abbinato ad un'attività al dettaglio, a condizione che la superficie utile non superi i mq 100 e non vi sia deposito di merci in loco.

5. Si elencano di seguito alcune attività particolari e le destinazioni d'uso dei locali ove esse sono ammesse:

- palestre e scuole di danza (non pubbliche): artigianato, direzionale o commerciale;
- strutture sanitarie LR 22/2002: direzionale;
- strutture ricettive: commerciale;
- agenzie d'affari e simili: commerciale o direzionale;
- noleggio auto senza conducente: commerciale o direzionale; in caso di svolgimento dell'attività da parte di officine meccaniche, elettrauto, carrozzerie, ecc., quale attività complementare a servizio del cliente, la stessa può essere svolta dalla stessa ditta che esercita l'attività principale, senza alcun cambio di destinazione d'uso;
- circoli o associazioni private: in tutte le destinazioni d'uso, perché il locale sia agibile;
- attività di commercio all'ingrosso senza deposito e di commercio elettronico senza deposito, possono essere svolte presso l'abitazione solo se è la sede legale della ditta;
- rimesse di noleggio auto o autobus con conducente, rimesse per mezzo trasporto funebre; commerciale o artigianale;
- rimesse pubbliche: commerciale;
- istituti bancari: direzionale;
- sale giochi, cinema, teatri, auditori, sale da ballo o concerti, discoteche: commerciale;
- sale convegni, conferenze, congressi e simili: commerciale, direzionale.

In caso di ulteriori attività particolari non elencate e per le quali fosse necessario precisare la destinazione d'uso, il Dirigente competenze provvederà a determinarlo con apposito provvedimento.

Inoltre la carta dei vincoli del P.A.T. include l'intera area in esame:

- fasce di rispetto ARCHEOLOGICO dei punti di ritrovamento sparsi (ART. 19 N.T.)

20/24



del P.A.T.);

- fascia di rispetto idrografia L.R. 11/2004, (canale Caerano).

Si segnala che il comune è interessato da vincolo sismico, D.P.C.M. n. 3274/2003, in “zona 2” ai sensi della DGR n. 244 del 09 marzo 2021.

Pratiche edilizie dell’immobile

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato ho svolto una ricerca d’archivio presso l’ufficio tecnico comunale nel corso della quale ho reperito la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n.3362 rilasciata in data 25 luglio 2000, protocollo n. 3362, per costruzione fabbricati ad uso residenziale e commerciale per complessivi sedici alloggi e due negozi; Comunicazione di inizio dei lavori per il giorno 26/09/2001 (ALL. N. 14);
- Concessione edilizia n.3661/02 rilasciata in data 14 maggio 2002, protocollo n.3661, variante alla c.e. n. 3362 del 25/07/2000 (ALL. N. 15);
- Permesso di costruire n 40875/03 rilasciato in data 29 marzo 2004 Codice Pratica 1999/CO/0096/V02, Codice Rilascio R-Var/2004/0029, Rif.Prot.40875, variante alle precedenti concessioni (ALL. N. 16);
- Voltura/cointestazione concessione n. 3362/99 del 25/07/2000 e succ.ve varianti n. 3661/02 e n. 40875/03, rilasciata il 16/6/2004 prot. n. 17320/22390 (ALL. N. 17);
- Denuncia di Inizio Attività in data 10 agosto 2004 n. 28945, per variante in corso d’opera ai precedenti titoli edilizi (ALL. N. 18) con presa d’atto del 16/8/2004;
- Concessione proroga termine di 12 mesi per l’ultimazione dei lavori, prot. n. 33.648 del 27/9/2004 (ALL. N. 19);
- Permesso di costruire n. 496 in data 9 febbraio 2004 cod. prat.

21/24

geom. Francesco DE ZEN



2004/PC/0010 cod. rilascio R-PC/2004/0037, per la costruzione della recinzione; Comunicazione inizio dei lavori dal 18/3/2004 (ALL. N. 20);

- Permesso di agibilità in data 13 ottobre 2004 n. 33651 codice pratica 2004/AB/0446 per l'appartamento ed il garage (ALL. N. 21).

Dal confronto tra la documentazione succitata e l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo (ALL. N. 2 – planimetria), non ho riscontrato sostanziali difformità, ma lievi variazioni dei parametri dell'unità immobiliare (misure di pianta dei locali interni) che rientrano nella tolleranza in fase di esecuzione del 2% stabilita dall'art. 34 comma 2-ter del DPR 380/2001 e, conseguentemente, non necessitano di sanatoria. Si fa notare che il vano guardaroba è arredato a camera singola, tuttavia le caratteristiche del locale (sup. netta) non consentono tale destinazione.

Circa la conformità (legge n. 122/2010) dello stato di fatto con quanto riportato nelle planimetrie catastali del 27/05/2004 non si notano difformità che possano richiedere l'aggiornamento.

B.3 STIME E VALUTAZIONI

B.3.1 criteri generali di valutazione

Non ritengo sia opportuno provvedere alla formazione di più lotti di vendita dato che la conformazione dell'immobile non consente di ricavare più unità.

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

Allo scopo è stata effettuata un'ampia ricerca di mercato presso periti immobiliari e mediatori della zona, nonché l'esame dei prezzi di compravendita dichiarati negli atti pubblici archiviati presso l'Agenzia delle Entrate, che ha

22/24



permesso di definire i valori unitari pari ad €/mq 1.100,00 per superficie commerciale di fabbricati con caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione.

B.3.2 stima del lotto

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

descrizione	Superficie Commerciale	valori unitari €/mq	valore di mercato
- abitazione e pertinenze;	Mq 112,05	1.100,00	€ 123.255,00
TOTALE			€ 123.255,00.-

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

- per vendita all'asta, senza garanzia in ordine ai vizi,
del 25%: € 30.813,75;
- per spese condominiali dell'ultimo biennio: € 1.400,00.

Conclusivamente per effetto delle suddette riduzioni il valore di vendita forzata, arrotondato, è pari ad € 91.000,00 (diconsi Euro novantunomila/00).

C. ALLEGATI

Allego alla relazione la seguente documentazione:

1. estratti mappa ed urbanistico, foto satellitare;
2. piante immobile;
3. documentazione fotografica;
4. visure catastali storiche;
5. planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;



6. aggiornamento visure ipotecarie;
7. nota iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 20/05/2022 ai n.ri RG 19515 RP 3220;
8. compravendite a rogito del notaio P. PELLIZZARI di Valdobbiadene, rep.n. 64659 in data 05/12/1997;
9. atto del notaio Andrea Marchio rep.n. 22316 in data 22/04/2004;
10. atto del notaio Andrea Marchio rep.n. 26174 in data 20/06/2005;
11. regolamento e tabelle millesimali del Residence Contea;
12. tabella bilanci consuntivo/preventivo Residence Contea;
13. comunicazione Agenzia delle Entrate sull'inesistenza contratti di locazione;
14. concessione edilizia n. 3362 rilasciata in data 25 luglio 2000 e Comunicazione di inizio dei lavori;
15. concessione edilizia n.3661/02 rilasciata in data 14 maggio 2002;
16. permesso di costruire n 40875/03 rilasciato in data 29 marzo 2004;
17. voltura/cointestazione concessione n. 3362/99 del 25/07/2000 e succ.ve varianti n. 3661/02 e n. 40875/03, rilasciata il 16/6/2004 prot. n. 17320/22390;
18. denuncia di Inizio Attività in data 10 agosto 2004 n. 28945, per variante in corso d'opera ai precedenti titoli edilizi ed elaborati grafici;
19. concessione proroga termine di 12 mesi per l'ultimazione dei lavori, prot. n. 33.648 del 27/9/2004;
20. permesso di costruire n. 496 in data 9 febbraio 2004 cod. prat. 2004/PC/0010 cod. rilascio R-PC/2004/0037, per la costruzione della recinzione, grafici e comunicazione inizio dei lavori;
21. permesso di agibilità in data 13 ottobre 2004 n. 33651 codice pratica 2004/AB/0446 per l'appartamento ed il garage.

Cornuda, lì 04/10/2023.

L'Esperto Stimatore
geom. DE ZEN Francesco

24/24

geom. Francesco DE ZEN

