

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 686/2017

G.E.: Dott.ssa TORRESAN PAOLA

Esperto Estimatore: Arch. CHIN LUCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI



TRIBUNALE DI TREVISO

Es. Imm. N. 686/2017 R.G.E.

Sezione Esecuzioni Immobiliari

	<i>INDICE</i>	<i>pag. 2</i>
	<i>Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili</i>	
	<i>Premessa</i>	<i>pag. 4</i>
	<i>Creditori Interventuti</i>	<i>pag. 4</i>
	<i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 5</i>
	LOTTO UNICO	
1	AGENZIA DEL TERRITORIO	<i>pag. 6</i>
	<i>Identificazione catastale</i>	
	<i>Precisazioni catastali</i>	
	<i>Parti comuni e quote millesimali</i>	
	<i>Attuale intestazione</i>	
	<i>Confini</i>	
	<i>Conformità Catastale</i>	
2	SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	<i>pag. 9</i>
	<i>Titoli di provenienza</i>	
	<i>Servitù</i>	
	<i>Vincoli</i>	
	<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	
3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	<i>pag. 13</i>
	<i>Caratteri generali del fabbricato</i>	
	<i>Appartamento</i>	
	<i>Magazzini/garage</i>	



Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli immobili pignorati

4 *CONTRATTO DI LOCAZIONE* *pag. 17*

5 *ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA* *pag. 17*

Destinazione urbanistica

Pratiche edilizie

Provvedimenti amministrativi sanzionatori

Conformità dei fabbricati

Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle spese di regolarizzazione

6 *CERTIFICAZIONE ENERGETICA* *pag. 24*

7 *STIMA DELL'IMMOBILE* *pag. 24*

8 *DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE* *pag. 29*

ELENCO ALLEGATI *pag. 29*

ALLEGATI



Es. Imm. N° 686/2017 R.G.E.

G.E. Torresan Paola

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 686/2017 R.G.E.

Promossa da: Esecutante (vedasi dettaglio in allegato A)

*Contro: Esecutato 1 ed Esecutato 2 (vedasi dettaglio in
allegato A)*

G.E.: Dott.ssa Paola Torresan

Esperto Estimatore: Arch. Lucio Chin

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO- QUESITO

Al sottoscritto **Arch. LUCIO CHIN**, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dall'III.ma **G.E. Dott.ssa TORRESAN PAOLA**, con decreto in data 13.05.2021 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione c.p.c.**, degli immobili oggetto di esecuzione.

PREMESSA

Si precisa che i beni di cui alla presente relazione sono identificabili in un **appartamento** (Condominio "Canguro"), in Via Giorgione al civico 14/2, **con posto auto** (Condominio "Koala"), in Via Giorgione al civico 20, posti **all'interno di due condomini, rispettivamente al piano primo e al piano interrato**, nel Comune di Riese Pio X (TV).

CREDITORI INTERVENUTI



Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, **alla data del 10.11.2021** previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre al precedente Esecutante, **non risultano ulteriori intervenuti.**

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”.*

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, precisa che **l’appartamento e il posto auto, pur inseriti in due complessi condominiali (Condominio “Canguro” e Condominio “Koala”), distinti ma attigui, si ritengono unitari in ragione della necessità di attribuire a ogni abitazione il posto auto conseguente, pertanto i beni oggetto della presente relazione sono tali da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, un LOTTO UNICO.**

LOTTO UNICO



Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare gli esecutati sono proprietari degli immobili siti nel Comune di Riese Pio X (TV) e oggetto della presente relazione, per le quote di seguito precisate:

- ESECUTATO 1 – piena proprietà per la quota di 1/2;
- ESECUTATO 2 – piena proprietà per la quota di 1/2.

Sulla base della documentazione ritirata al Comune di Riese Pio X (TV) depositata dal custode giudiziario Aste 33, si precisa che:

- ESECUTATO 1: è residente [REDACTED]
[REDACTED]
- ESECUTATO 2: è residente in [REDACTED]
[REDACTED]

1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Riese Pio X (TV) – Sezione C, Foglio 4 (v. *all.1- Visure Catasto Fabbricati*):

- **particella n. 177 sub 10** – Cat. A/2, Cl. 2, vani 5, Sup. Cat. totale 102 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 89 mq, Rendita € 490,63 - Via Giorgione n. 14, piano 1;
- **particella n. 938 sub 41** – Cat. C/6, Cl. 4, 13 mq, Sup. Cat. totale 13 mq, Rendita € 36,93 - Via Castellana, piano S1.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da n° 2 planimetrie e da n. 2 elaborati planimetrici con relativi



elenchi subalterni (v. *all. 2-Planimetrie ed Elaborati planimetrici*).

- Al **Catasto Terreni** le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di due fabbricati che insistono sui mappali di seguito identificati catastalmente:

CATASTO TERRENI (v. *all.3 - Visure Catasto Terreni*)

Comune di Riese Pio X (TV) – Foglio 14:

particella n. 177 – Ente Urbano, Ha 0.30.60;

particella n. 938 – Ente Urbano, Ha 0.17.35.

- La particella n. 938 sub 41 deriva dalla **particella 786 sub 41** per allineamento al Catasto Terreni.

Parti comuni e quote millesimali

APPARTAMENTO “Condominio Canguro”

Con riferimento al Regolamento di Condominio, l'amministrazione condominiale rappresentata dall'Amministrazione Condominiale Milli Valentino in San Zenone degli Ezzelini (TV), quantifica i millesimi di proprietà degli ESECUTATI come di seguito elencato:

- Quote di proprietà millesimi **22,005**;
- Spese illuminazione scala B millesimi **333**;
- Manutenzione scala B millesimi **256,901**.

POSTO AUTO “Condominio Koala”

Con riferimento al Regolamento di Condominio, l'amministrazione condominiale rappresentata dallo Studio Più in Vedelago (TV), quantifica i millesimi di proprietà degli ESECUTATI come di seguito elencato:

- Quote di proprietà millesimi **3,15**.

Spese condominiali - “CONDOMINIO CANGURO”:



Alla data del 29.10.2021, relativamente alla quota di proprietà degli esecutati, **sono scadute le seguenti rate** per spese ordinarie relative a:

Esercizio Ordinario 2020

- per conguaglio consuntivo 2020 (01.01.2020-31.12.2020), totale scaduto e non versato **€ 11.800,95=;**

Esercizio Ordinario 2021

- per bilancio preventivo 2021 (01.01.2021-31.12.2021), da versare importo pari a **€ 884,24=;**

per un totale di € 12.685,17=.

Sono state previste le seguenti rate da versare:

- rata n. 1 di importo pari a € 12.154,00= e scadenza in data 01.06.2021;
- rata n. 2 di importo pari a € 265,00= e scadenza in data 01.08.2021;
- rata n. 3 di importo pari a € 132,00= e scadenza in data 01.09.2021;
- rata n. 4 di importo pari a € 134,17= e scadenza in data 15.10.2021.

Inoltre, è stato aperto un **esercizio straordinario per la prefattibilità del superbonus 110%** con un preventivo in capo all'unità degli esecutati di **€ 200,00=.**

Spese condominiali - "CONDOMINIO KOALA":

Alla data del 03.11.2021 relativamente alla quota di proprietà degli esecutati per spese ordinarie **sono scadute le seguenti rate:**

- per Conguaglio consuntivo 2020, totale scaduto e non versato **€ 868,01=;**
- per Preventivo 2021, da versare un importo pari a **€ 1.495,93=.**

Inoltre, è stato approvato un **bilancio straordinario 2021 per l'ottenimento del CPI** che, in capo all'unità degli esecutati, corrisponde a una rata pari a **€ 1.518,69=.**

Da Atto di compravendita in data 07.04.2003, rep. n. 20.733, Notaio Rita Dominijanni in Castelfranco Veneto (TV), trascritto presso la Conservatoria dei Registri



Immobiliari di Treviso in data 16.04.2003 ai n.ri R.G. 15385 e R.P. 10571, si legge:

“La vendita include inoltre, le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dei fabbricati di cui i beni in oggetto sono parte, così come precisato nei Regolamenti di Condominio, con annesse tabelle millesimali ...”

1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sono intestati a (v. *all.1-Visure Catasto Fabbricati*):

- **ESECUTATO 1**, titolare della **piena proprietà per la quota di 1/2**;
- **ESECUTATO 2**, titolare della **piena proprietà per la quota di 1/2**.

1.3 - CONFINI

Al Catasto Terreni

Le aree di sedime e di pertinenza degli immobili in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura esecutiva, identificate come già detto dalle **particelle nn. 177 e 938 del Foglio 14**, confinano, da est in senso orario con strada via Castellana e con particelle n.ri 496, 545, 936, 929, 933 e 1431 (*v. all.4-Estratto di mappa*).

1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare, particella n. 177 sub 10, come rilevata nel sopralluogo in data 28.10.2021 **risulta conforme alla planimetria catastale, ad esclusione della parete divisoria tra ingresso e soggiorno dell'appartamento dove è presente una piccola variazione che, comunque, non altera la consistenza dell'intera unità.**

L'unità immobiliare, particella n. 938 sub 41, come rilevata nel sopralluogo in data 28.10.2021 **risulta conforme alla planimetria catastale.**

2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO



2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO UNICO**, si è pervenuti in forza di (v. *all.5 - Atto di compravendita*):

- Atto di compravendita in data 07.04.2003, rep. n. 20.733, Notaio Rita Dominijanni in Castelfranco Veneto (TV), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 16.04.2003 ai n.ri R.G. 15385 e R.P. 10571; con questo atto **l'Esecutato 1** e **l'Esecutato 2**, congiuntamente, hanno comprato le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

In merito all'atto di compravendita sopra citato, si precisa che i venditori hanno acquisito i beni oggetto di compravendita a seguito di **accettazione tacita di eredità** di cui all'atto del 07.04.2003 rep. 20733 Notaio Rita Dominijanni in Castelfranco V.to (TV), trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 20.11.2020 ai n.ri 38394/26194.

2.2 – SERVITU'

Non sono presenti servitù.

2.3 – VINCOLI

Non sono presenti vincoli sugli edifici e/o sulle aree.

2.4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Treviso -Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione di cui al **LOTTO UNICO**, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate (*documentazione agli atti e visure di aggiornamento del 10.11.2021*

- v. *all. 6*):

❖ ISCRIZIONI

- 1) Iscrizione in data 28.04.2010 ai n.ri 14543/3243: Ipoteca volontaria per €



194.941,12 di cui capitale € 97.470,56;

a favore: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. con sede in Padova - C.F. 02089931204 - per la quota di 1/1 Proprietà;

contro:

- ESECUTATO 1 – per la quota di 1/2 della Piena Proprietà;
- ESECUTATO 2 – per la quota di 1/2 della Piena Proprietà;

titolo: Atto notarile del 16.04.2010 rep. n. 5674/3345, Notaio Marco Tottolo in Castelfranco Veneto (TV), Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo;

beni colpiti: per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Riese Pio X – Sezione C Foglio 4:

- **particella n. 177 sub 10** – Cat. A/2, Cl. 2, vani 5, Rendita € 490,63 - Via Castellana, piano 1;
- **particella n. 938 sub 41** – Cat. C/6, Cl. 4, 13 mq, Rendita € 36,93 - Via Castellana, piano S1.

Altri beni colpiti: no.

❖ **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1) **Trascrizione in data 23.11.2017 ai n.ri 40451/27855:**

a favore: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. con sede in Padova - C.F. 02089931204;

contro:

- ESECUTATO 1: per la quota di 1/2 della Proprietà;
- ESECUTATO 2: per la quota di 1/2 della Proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 14.11.2017 rep. n. 10067/2017 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso, verbale di pignoramento immobili;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà



Catasto Fabbricati - Comune di Riese Pio X – Sezione C Foglio 4:

- **particella n. 177 sub 10** – Cat. A/2, Cl. 2, vani 5, Rendita € 490,63 - Via Castellana, piano 1;
- **particella n. 938 sub 41** – Cat. C/6, Cl. 4, 13 mq, Rendita € 36,93 - Via Castellana, piano S1.

Altri beni colpiti: no.

2) Trascrizione in data 20.11.2020 ai n.ri 38394/26194:

a favore: [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/6 della proprietà;

[REDACTED]
per la quota di 1/6 della proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/6 della proprietà;

contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà;

titolo: Atto notarile del 07.04.2003 rep. n. 20733 Notaio Rita Dominijanni in Castelfranco V.to (TV), Accettazione tacita di eredità;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Riese Pio X – Sezione C Foglio 4:

- **particella n. 177 sub 10** – Cat. A/2, Cl. 2, vani 5, Rendita € 490,63 - Via Castellana, piano 1;
- **particella n. 786 sub 41** – Cat. C/6, Cl. 4, 13 mq, Rendita € 36,93 - Via Castellana, piano S1.

Altri beni colpiti: no.



3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appartamento in Via Giorgione al civico 14/2, con posto auto in Via Giorgione al civico 20, siti all'interno di due condomini attigui nel Comune di Riese Pio X (TV) (v. *doc. fotografica*) entrambi posti nel centro del paese.

L'appartamento oggetto di stima è all'interno di un fabbricato denominato "Condominio Canguro" sviluppato su cinque livelli fuori terra avente destinazione d'uso commerciale, terziario e residenziale oltre a un piano interrato per magazzini e locali di deposito.

Il fabbricato ha una pianta quadrangolare con corte interna; è stato costruito a partire da giugno 1973 con rilascio dell'abitabilità-agibilità nel maggio 1975.

Il posto auto è all'interno di un fabbricato denominato "Condominio Koala", sviluppato su quattro livelli fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale e un piano interrato per posti auto. Orientato secondo l'asse est/ovest, il fabbricato ha una pianta rettangolare e la sua costruzione è stata ultimata, con rilascio dell'agibilità, nell'agosto 1977.

La zona in cui insistono i fabbricati è al centro del paese dove sono presenti servizi commerciali e uffici pubblici (Poste, Municipio, ULSS,..) a servizio della residenza.

Caratteri generali del fabbricato denominato "Condominio Canguro"

L'edificio, di cui è parte l'appartamento oggetto di relazione, si sviluppa su cinque livelli fuori terra ed uno interrato; è presente un solo ascensore a servizio del corpo di fabbrica più alto. Nella scala B, di accesso all'appartamento oggetto di relazione, non è presente l'ascensore.

Al piano terra sono ubicati negozi e uffici, al piano interrato i posti auto ed ai piani superiori gli appartamenti.



La struttura portante è costituita da fondazioni in calcestruzzo armato, struttura verticale per l'interrato realizzata in calcestruzzo armato, pilastri in c.a., tamponamenti in laterizio, travi in calcestruzzo armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento.

Le finiture esterne sono costituite da copertura piana finita con manto in guaina impermeabilizzata, grondaie e pluviali in lamiera verniciata. Le facciate sono finite con intonaco civile graffiato.

Il portone d'ingresso ai piani superiori è in metallo e vetro in parte retinato, l'atrio è pavimentato con piastrelle di marmo, le scale sono rivestite in marmo e le finestre sono in metallo e vetro semplice, in parte retinato, davanzali e le soglie in marmo.

L'intero fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale, lo scarico avviene mediante la rete di smaltimento fognario condominiale interessata a interventi di spurgo periodico.

Appartamento

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo del fabbricato denominato "Condominio Canguro", ha pianta rettangolare ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazza (v. *all.7 - Piante*).

La superficie lorda dell'appartamento è di mq 88,27 circa oltre a mq 35,58 circa di terrazza; l'altezza interna dell'appartamento misura mt 2,80.

Data l'articolazione della pianta e dei locali, considerato il piano in cui è posto (primo), l'appartamento gode di un doppio affaccio.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: piastrelle di marmo nell'ingresso, soggiorno e disimpegno, piastrelle di



grès in cucina e bagno, parquet lignei nelle camere;

- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato, rivestimenti in piastrelle sul bagno e cucina;
- infissi interni: porte interne lignee tamburate, due con riquadro in vetro e sopra luce, in cucina scorrevole con specchiatura in vetro;
- infissi esterni: infissi in metallo e vetro semplici apribili ad anta, avvolgibili in pvc, portoncino d'ingresso in legno dotato di spioncino;
- Impianti: telefonico, citofono, impianto idrico da acquedotto, impianto elettrico, antenna TV condominiale, acqua calda mediante boiler elettrico, di riscaldamento autonomo (previsto) con alimentazione a gas metano e radiatori in acciaio lamellare con caldaia mancante.

In merito all'impianto di riscaldamento si segnala che il condominio, progressivamente, ha dotato gli appartamenti di riscaldamento autonomo mediante l'installazione di singole caldaie. L'appartamento in questione, non più collegato all'impianto centrale di riscaldamento in quanto dismesso, è ancora privo di una propria caldaia e, al momento del sopralluogo, è risultato privo del sistema di riscaldamento. Si precisa, infine, che nella terrazza antistante il soggiorno è stato predisposto l'attacco per la posa della caldaia ed è stato messo in opera il camino di sfiato apposito.

Il bagno è dotato di sanitari normali quali wc, bidet, lavandino e vasca, con rubinetteria in parte dotata di miscelatori; è presente un boiler elettrico.

La terrazza ha parapetto finito con intonaco civile, finitura superficiale in graffiato e pavimenti in piastrelle di gres porcellanato; è presente un pannello in metallo e vetro retinato come divisorio con la terrazza dell'altra unità immobiliare.

Si fa notare i problemi di muffa dovuti a serramenti datati.



Caratteri generali del fabbricato denominato “Condominio Koala”

L’edificio, di cui è parte il posto auto oggetto di relazione, si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno interrato, con due vani scale e due ascensori. Al piano terra sono ubicati negozi e uffici, al piano interrato i posti auto ed ai piani superiori gli appartamenti.

La struttura portante è costituita da fondazioni in calcestruzzo armato, struttura verticale per l’interrato realizzata in calcestruzzo armato, pilastri in c.a., tamponamenti in laterizio, travi in calcestruzzo armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento.

Le finiture esterne sono costituite da copertura a falde finita con manto in guaina impermeabilizzata, grondaie e pluviali in lamiera verniciata. Le facciate sono finite con intonaco civile graffiato.

Il portone d’ingresso ai piani superiori è in alluminio anodizzato e vetro, l’atrio è pavimentato con piastrelle di gres, le scale sono rivestite in marmo; l’accesso meccanico al piano interrato avviene su rampa in calcestruzzo e apertura elettrocomandata del cancello metallico di ingresso, a scorrere. L’area di manovra del piano interrato è pavimentata con cemento grezzo e le pareti sono solo tinteggiate; sono presenti diverse infiltrazioni d’acqua.

Posto auto

Ubicato al piano interrato del fabbricato denominato “Condominio Koala”, il posto auto oggetto di procedura esecutiva è identificato con il numero 16, ha una superficie lorda di mq 16,86 circa e altezza interna pari a mt 2,55 circa. Le pareti sono in calcestruzzo armato non intonacate e non tinteggiate, pavimento in battuto di cemento, bocca di lupo chiusa da una finestra in metallo e vetro smerigliato. Il piano interrato è dotato di cancello metallico scorrevole motorizzato, impianto



elettrico del tipo fuori traccia (industriale). L'accesso meccanico avviene da Via Giorgione tramite una rampa in calcestruzzo grezzo.

L'area scoperta. Attorno ai fabbricati sono presenti marciapiedi in porfido posato a "incertum", zone asfaltate destinate a parcheggio ed alcune zone a verde; tra i due fabbricati l'area è occupata da una strada asfaltata. L'area non è delimitata da recinzioni; a nord è presente una delimitazione realizzata in rete plastificata.

L'area, nel complesso, si presenta curata e caratterizzata da una buona manutenzione.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEI FABBRICATI E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato non presenta segnali di deterioramento. Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali,...), è di modesta fattura anche a causa della vetustà propria.

Nell'appartamento sono presenti segni di umidità nei ponti termici in prossimità dell'attacco tra pareti e solaio, quest'ultimo a rappresentare anche la terrazza soprastante a cielo aperto.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente mediocre.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata dagli esecutati.

4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sull'immobile oggetto di perizia non risultano stipulati contratti di locazione.-

5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA



Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riese Pio X (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile, è emerso quanto segue.

5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Riese Pio X (TV) è dotato del Piano Regolatore Comunale composto da Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.

Il **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.) è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 14.03.2017, approvazione ratificata con decreto del Presidente della Provincia n. 79 del 03.04.2017 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 39 in data 21.04.2017; successivamente con D.C.C. n. 31 del 30.10.2018 è stata approvata la VARIANTE N.1 al PAT, in adeguamento alla legge regionale 14/2017.

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.0.1 – Riese - capoluogo", disciplinato dall'art. 3 delle Norme Tecniche (N.T.).

Nella Carta della Trasformabilità i beni sono definiti quali "Aree di urbanizzazione consolidata", disciplinate dall'art. 13 delle N.T.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, le aree sulle quali insistono i fabbricati in oggetto non sono soggette a gradi di vincolo.

Secondo la tavola 4.1 della Variante N. 1 al PAT l'area viene confermata quale "Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della LR 14/2017".

A seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. vigente per le parti compatibili è diventato il Piano degli Interventi (P.I.). Successivamente con D.C.C. n. 29 del 28.07.2021 è stata approvata la Variante Generale n. 3 al Piano degli Interventi.

I beni oggetto della presente relazione sono compresi nelle Zone Territoriali Omogenee "**Z.T.O. B – zone di mantenimento**", disciplinate dall'art. 18 delle Norme



Tecniche Operative (N.T.O.); comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate (zone residenziali di mantenimento), diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione dell'indice mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI. È sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici.

Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, in alternativa al PUA è ammesso il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato composto da elaborati progettuali che disciplinano l'intervento e da una convenzione o Atto Unilaterale d'Obbligo (art. 28-bis DPR 380/2001), purché esplicitamente previsto dalle Norme di Zona e nel rispetto delle stesse e comunque a discrezione dell'Ufficio Tecnico comunale.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 5 nel rispetto degli indici di zona. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti per ogni singolo edificio, anche se composto da più unità immobiliari, per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, nel rispetto delle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati; tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente o assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà e con un aumento di volume fino a un massimo di 150 mc.



PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto nel Repertorio normativo di Piano, i seguenti parametri:

- If 1.50 mc/mq;
- H 8,50 m;

in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, sono fatte salve maggiori altezze;

- N 3 piani;

in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, è fatto salvo il numero di piani esistente maggiore di quanto prescritto;

- Dc H/2 con un minimo di m 5,00; è ammessa la costruzione a distanza inferiore, previo atto notarile di assenso redatto in forma pubblica;
- Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00.
- Dsminimo di m 5,00 fatto salvo art.41 delle presenti NT.

Per le disposizioni relative ai parcheggi e standard si fa riferimento all' art. 42 delle presenti N.T..

Per il territorio di Riese Pio X (TV), l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003 ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale:

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Il comune di Riese Pio X è passato dalla zona sismica **3** alla zona sismica **2** con deliberazione della Giunta Regionale n.244 del 9 marzo 2021.



Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente, nonché gli estratti delle N.T. e N.T.O. (v. *all. 8 - Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O.*).

5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Riese Pio X (TV) risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di relazione:

- **Autorizzazione per Costruzione Edilizia n. 292**, rilasciata in data **28.12.1972** per la costruzione di complesso residenziale commerciale composto da due edifici;
- **Autorizzazione per Costruzione Edilizia n. 292 bis**, rilasciata in data **30.11.1973** per lavori di variante piano III;
- **Autorizzazione per Costruzione Edilizia n. 547** rilasciata in data **07.06.1974** per lavori di variante piano terra;
- **Permesso di Agibilità n. 292 A.B.C.D.E.F.** in data **30.05.1975** degli uffici, negozi e magazzini interrati;
- **Permesso di Abitabilità n. 292 G.H.I.J.K.L.M.N.O.P.Q.R.S.T.U.V.W.X.Y.** in data **30.05.1975** del fabbricato per complessivi 20 appartamenti.
- **Autorizzazione per Costruzione Edilizia n. 160/75**, rilasciata in data **31.10.1975** per lavori di variante in corso d'opera;
- **Autorizzazione per Costruzione Edilizia n. 261/76**, rilasciata in data **04.06.1976** per lavori di variante in corso d'opera;
- **Permesso di Abitabilità-agibilità n. 160** in data **20.08.1977** per abitazioni, negozi e autorimessa;
- **C.I.L.A. pratica n. 547/74 prot. n. 09384** del **29.06.2016** per lavori di manutenzione straordinaria (condominiale);
- **C.I.L.A. pratica n. 547/74 prot. n. 17937** del **01.12.2016** per lavori di



manutenzione straordinaria per la realizzazione di una nuova rete esterna di adduzione del gas, di servizio al nuovo impianto autonomo che sostituisce quello centralizzato preesistente (condominiale),

(v. all. 9 – Piante autorizzate, licenze di costruzione e abitabilità).

5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che **l'unità immobiliare adibita a posto auto** è conforme al progetto edilizio autorizzato.

Ai fini della conformità, visti i progetti edilizi consultati e ritirati in copia presso gli uffici del Comune di Riese Pio X, si precisa che **l'unità immobiliare adibita ad appartamento non è conforme al progetto edilizio autorizzato per i seguenti motivi:**

- a) Variazione della destinazione d'uso, da ufficio e residenza;
- b) Variazione della distribuzione interna;
- c) Variazione prospettica.

5.5 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RICONTRATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici del Comune di Riese Pio X (TV) al momento della presentazione della domanda da inoltrare per la regolarizzazione, si indicano le modalità per la sanabilità e la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Poiché dette opere, eseguite al momento della costruzione dell'edificio in difformità dall'autorizzazione edilizia, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente,



sia al momento della realizzazione che attuale, considerato che l'immobile non rientra all'interno di un'area vincolata, **sono sanabili previa la richiesta di una S.C.I.A. in sanatoria** e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Riese Pio X (TV).

Considerato che l'accatastamento, conforme, è stato presentato in data 03.06.1975 e l'agibilità è stata rilasciata in data 30.05.1975, si possono considerare tali difformità eseguite in corso d'opera.

In base alla data della realizzazione degli abusi, al momento della costruzione dell'edificio, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie** rilasciate sono sanabili con il pagamento di una **sanzione di € 516,00= per unità immobiliare.**

Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Riese Pio X (TV).

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere abusive, comprensiva della documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di sanatoria. In particolare, si sottolinea l'esigenza di segnalare nella documentazione tecnica i riferimenti atti a legittimare la condizione igienico-sanitaria e, per la dotazione impiantistica, occorre allegare le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento) in particolare dell'impianto di riscaldamento ora, di fatto, mancante.

Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Riese Pio X (TV) si stima una spesa tecnica professionale di **€ 6.500,00 circa**, oneri di legge compresi.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 7.016,00 circa, oneri di legge



compresi.

6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

7 - STIMA DELL' IMMOBILE

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti e di quant'altro sopra detto.

La valutazione si fonderà sull'applicazione dei rapporti mercantili di seguito precisate:

<i>Abitazione - Superficie principale</i>	1,00
<i>Terrazze e/o lastrici solari</i>	0,30
<i>Balconi e logge</i>	
<i>Balcone coperto o loggia</i>	0,40
<i>Patii o porticati</i>	0,40
<i>Superfici scoperte esclusive e pertinenziali</i>	
<i>Cortili e giardini (fino alla sup. princ.lorda)</i>	0,10
<i>Per la sup. eccedente</i>	0,02-0,04
<i>Cantine</i>	0,50
<i>Autorimesse e box</i>	0,50



Autorimesse e cantine non collegate ai vani principali sono considerati con un rapporto mercantile =1 e con un valore unitario proprio

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla "specificità del bene" (tipicità dell'immobile, stato generale, stato di manutenzione e conservazione, finiture, dotazioni impiantistiche, ...).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% (immobili normali e/o appetibili) ad un massimo del 10% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la "modalità della vendita", per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l'impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l'immobile. Si precisa, a tal riguardo, che il trasferimento dei beni non è soggetto alle norme concernenti la garanzia per vizi o difetti o a mancanza di qualità, eventualmente presenti sugli immobili;
- le "condizioni di offerta del mercato", in quanto in regime di vendita forzata e non



di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell'immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 20%.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell'immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell'offerta (regime di vendita forzata e non di libero scambio).

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria, ...) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita



forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Per l'unità immobiliare, costituita dall'appartamento e posto auto, il parametro di riferimento è la **superficie commerciale (mq)**.

L'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, per il Comune di Riese Pio X, individua una fascia/zona catastale – centrale - all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Abitazioni civili: condizione manutentiva "Ottima";

Valore di mercato: minimo €/mq 1.050,00 – massimo €/mq 1.150,00.

Nella valutazione dell'andamento di mercato per gli immobili presenti nel centro di Riese Pio X (TV) sono indicati prezzi medi pari a €/mq 1.117,00= (immobiliare.it/mercato-immobiliare/veneto/rese-pio-x) ed €/mq 807,52= per abitazioni in stabili di 2° fascia (borsinoimmobiliare.it).

Considerando i prezzi di offerta per beni simili riscontrati presso Agenzie Immobiliari, ubicati in zona analoga (località Riese Pio X) con uno stato di conservazione normale (abitabile), si individuano delle soglie di valori tali da definire una media ponderata pari a €/mq 860,00= circa.

Considerando i criteri adottati per la valutazione estimativa precedentemente indicati, accertato che i beni oggetto di pignoramento **costituiti dall'appartamento e posto auto;**

- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio nel centro di Riese Pio X, dotato di servizi alla residenza sia commerciali che amministrativi;
- hanno un'abitabilità al 1975 e una vetustà pari a 46 anni circa;
- hanno finiture modeste e vetuste;
- al momento del sopralluogo l'appartamento non era servito da un impianto di riscaldamento;



- il posto auto non è all'interno dello stesso fabbricato dell'appartamento ma in un altro attiguo ma diverso;
- hanno mediocri condizioni conservative e di manutenzione:

in base alle dimensioni, per le condizioni in cui si trovano **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 850,00** e, trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale delle unità immobiliari (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:

a – UNITA' IMMOBILIARI: Piano primo e interrato

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE		
	Primo	Appartamento	mq	88,27	x	1,00	mqe	88,27
Primo	Terrazza	mq	35,58	x	0,30	mqe	10,67	
Interrato	Posto auto	mq	16,86	x	0,50	mqe	8,43	
Totale		mq	140,71			mqe	107,37	
Superficie commerciale complessiva							mqe	107,37

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A Appartamento e posto auto			
1	Valore unitario di mercato	€/mq	850,00=
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	107,37=
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	91.264,50=
4	Deprezzamento specificità immobile (3x5%) - 5%	€	4.563,23=
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	86.701,28=



6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) - 5%	€	4.335,06=
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	82.366,21=
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x 20%) -20%	€	16.473,24=
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	65.892,97=
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-7.016,00=
11		TOTALE	€ 58.876,97=
12	Arrotondamento	€	123,03=
		VALORE FINALE STIMA	€ 59.000,00=

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO UNICO**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita** pari a € 59.000,00= (Euro cinquantanovemila/00).

8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

Allegato 1 – Visure Catasto Fabbricati

Allegato 2 – N. 2 Planimetrie ed elaborati planimetrici

Allegato 3 – Visure Catasto Terreni

Allegato 4 – Estratto di mappa

Allegato 5 – Copia atto di compravendita

Allegato 6 – Visure di aggiornamento C.RR.II.- Nota Trascrizione accettazione tacita eredità

Allegato 7 – Piante



Allegato 8 – Estratti P.A.T.- N.T., P.I.- N.T.O.

Allegato 9 – Copia piante autorizzate, licenze di costruzione, abitabilità

Allegato – Documentazione fotografica

Treviso, 26 novembre 2021

L'Esperto Estimatore - Arch. LUCIO CHIN

