

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.484/2012

G.E.: Dott.ssa FRANCESCA VORTALI

Esperto Estimatore: Arch. CHIN LUCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI
LOTTO 1



TRIBUNALE DI TREVISO

Es. Imm. 484/2012

Sezione Esecuzioni Immobiliari

<i>INDICE</i>	<i>pag. 2</i>
<i>Relazione di stima dei beni immobili</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Incarico – Quesito</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Premessa</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Creditori intervenuti</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di</i>	
<i>Treviso-Territorio</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Criteri di stima degli immobili</i>	<i>pag. 10</i>

PARTE SPECIFICA RIFERITA AL LOTTO 1

2 COMUNE DI PAESE - LOTTO UNO	pag. 15
--------------------------------------	----------------



Es. Imm. N° 484/2012 R.G.E.

G.E. Francesca Vortali

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 484/2012 R.G.E.:

Promossa da: Esecutante (vedasi dettaglio in allegato A)

Contro: Esecutata (vedasi dettaglio in allegato A)

G.E.: Dott.ssa Francesca Vortali

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'ill.mo **G.E. dott.ssa VORTALI FRANCESCA**, con decreto in data 17.07.2020 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 ritiene opportuno, nella presente relazione, reinserire la parte generale già presente nella perizia riguardante i beni identificati nei LOTTI dal n. 2 al n. 9 e depositata in data 25.03.2022.

PARTE GENERALE

Si premette che l'avv. Michela Moscon ha depositato "Istanza di rinuncia parziale agli atti esecutivi" datata 22.11.2016, in riferimento alla quota di 4/220 di piena proprietà del bene oggetto di pignoramento, così identificato al Catasto Terreni:



CATASTO TERRENI

Comune di Veduggio (TV) – Foglio 18, particella n. 15.

In data 16.12.2019 il giudice dott.ssa Francesca Vortali dichiara l'estinzione della procedura e l'inefficacia del pignoramento, limitatamente al bene sopra citato e *“ordina al Dirigente dell'Agenda del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso di procedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento, eseguita il 13/6/12, al Reg. Gen. N. 18140 ed al Reg. Part. n. 13405, limitatamente al predetto bene.”*

Si precisa che i beni di cui ai successivi **LOTTI sono siti in Comune di Paese (TV) e in Comune di Istrana (TV).**

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, espone quanto segue, precisando che, **trattandosi di un**



compendio immobiliare distribuito nei Comuni di Paese (TV) e Istrana (TV) comprendente:

- N. 1 fabbricato residenziale con annesso ex macello, ora dismesso;
- N. 1 rudere di fabbricato rurale, parzialmente crollato, in situazione pericolante;
- Terreni agricoli,

risulta tale da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, n. 9 LOTTI, così identificati:

LOTTO 1 - N. 1 fabbricato residenziale costituito da appartamento al piano terra e primo con annesso spazio ex macello al piano terra, vani accessori separati e area scoperta, in Comune di Paese;

LOTTO 2 - Terreno agricolo in Comune di Paese;

LOTTO 3 - Terreno agricolo in Comune di Paese;

LOTTO 4 - Terreni agricoli in Comune di Paese;

LOTTO 5 - Terreno agricolo in Comune di Paese e terreni agricoli in Comune di Istrana;

LOTTO 6 - Terreno agricolo in Comune di Paese;

LOTTO 7 - Terreni agricoli in Comune di Paese;

LOTTO 8 - Terreni agricoli in Comune di Paese;

LOTTO 9 – Terreni agricoli con fabbricato rurale parzialmente crollato in Comune di Istrana.

La presente relazione ha per oggetto n. 8 LOTTI su 9, risultando i beni appartenenti al LOTTO 1 oggetto di perfezionamento e identificazione catastale.

Per le **visure catastali** relative alle unità immobiliari costituenti i suddetti lotti, si rimanda alla descrizione di ogni singolo lotto.

Si precisa inoltre che, relativamente ai beni in oggetto, si premetteranno di seguito



le parti di relazione comuni a tutte le unità immobiliari sviluppando, successivamente, le parti specifiche di ogni singolo lotto.

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, **alla data del 25.02.2022** previa consultazione telematica del fascicolo e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre al precedente Esecutante, **non sono presenti ulteriori intervenuti.**

Con nota del 30.04.2021, registrata nel fascicolo telematico in data 03.05.2021, il procuratore dell'esecutata ha rinunciato all'incarico.

SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO - TERRITORIO

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 della presente relazione, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate (*documentazione agli atti - visure di aggiornamento al 25/02/2022, allegato B*):

❖ ISCRIZIONI

Non sono presenti

❖ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 13.06.2012 ai n.ri 13405/18140:

a favore: Esecutante;

contro: Esecutata;

titolo: Atto giudiziario del 06.06.2012 rep. n. 2853/2012 Tribunale di Treviso, Verbale



di pignoramento immobili;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 22

- **particella n. 126** - Terreno ha 0.80.12;

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 20

- **particella n. 326** - Terreno ha 0.59.00;
- **particella n. 1073** - Terreno ha 0.00.45;
- **particella n. 14** - Terreno ha 0.01.17;
- **particella n. 437** - Terreno ha 1.00.00;

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 18

- **particella n. 182** - Terreno ha 0.67.10;
- **particella n. 123** - Terreno ha 0.43.35;
- **particella n. 174** - Terreno ha 0.26.00;
- **particella n. 211** - Terreno ha 0.33.00;
- **particella n. 213** - Terreno ha 0.45.19;
- **particella n. 496** - Terreno ha 0.04.75;

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 15

- **particella n. 3** - Terreno ha 1.26.50;

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 11

- **particella n. 308** - Terreno ha 0.04.40;

Catasto Terreni - Comune di ISTRANA – Foglio 6

- **particella n. 75** - Terreno ha 0.37.00;

Catasto Terreni - Comune di ISTRANA – Foglio 15

- **particella n. 63** - Terreno ha 0.22.74;
- **particella n. 278** - Terreno ha 0.55.36;



- **particella n. 282** - Terreno ha 0.00.56;
- **particella n. 334** - Terreno ha 0.00.33;

Catasto Terreni - Comune di ISTRANA – Foglio 8

- **particella n. 76** - Terreno ha 0.05.74;
- **particella n. 105** - Terreno ha 0.21.56;
- **particella n. 218** - Terreno ha 0.16.95;

Catasto Fabbricati - Comune di PAESE – Sezione C Foglio 8:

- **particella n. 37 sub 1** – A/3, vani 6, Via Postumia, P. T-1;
- **particella n. 37 sub 2** – C/1, m² 36, Via Postumia, P. T;
- **particella n. 129 sub 4** – C/1, m² 42, Via San Gottardo n. 40, P. T;

Altri beni colpiti: si.

2) Trascrizione in data 27.03.2015 ai n.ri 8135/5973:

a favore: Eredi per la quota di 3/6 della proprietà;

contro: Esecutata;

titolo: Atto per causa di morte del 23.03.2015 rep. 84011/48937 Notaio F. Giopato

in Treviso, Accettazione di eredità con beneficio di inventario;

beni colpiti: per la quota 1/2 della proprietà

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 22

- **particella n. 126** - Terreno ha 0.80.12;

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 20

- **particella n. 326** - Terreno ha 0.59.00;
- **particella n. 1073** - Terreno ha 0.00.45;
- **particella n. 14** - Terreno ha 0.01.17;
- **particella n. 437** - Terreno ha 1.00.00;

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 18



- **particella n. 182** - Terreno ha 0.67.10;
- **particella n. 123** - Terreno ha 0.43.35;
- **particella n. 174** - Terreno ha 0.26.00;
- **particella n. 211** - Terreno ha 0.33.00;
- **particella n. 213** - Terreno ha 0.45.19;
- **particella n. 496** - Terreno ha 0.04.75;

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 15

- **particella n. 3** - Terreno ha 1.26.50;

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 11

- **particella n. 308** - Terreno ha 0.04.40;

Catasto Terreni - Comune di ISTRANA – Foglio 6

- **particella n. 75** - Terreno ha 0.37.00;

Catasto Terreni - Comune di ISTRANA – Foglio 15

- **particella n. 63** - Terreno ha 0.22.74;
- **particella n. 278** - Terreno ha 0.55.36;
- **particella n. 282** - Terreno ha 0.00.56;
- **particella n. 334** - Terreno ha 0.00.33;

Catasto Terreni - Comune di ISTRANA – Foglio 8

- **particella n. 76** - Terreno ha 0.05.74;
- **particella n. 105** - Terreno ha 0.21.56;
- **particella n. 218** - Terreno ha 0.16.95;

Catasto Fabbricati - Comune di PAESE – Sezione C Foglio 8:

- **particella n. 37 sub 1** – A/3, vani 6, Via Postumia, P. T-1;
- **particella n. 37 sub 2** – C/1, m² 36, Via Postumia, P. T;
- **particella n. 129 sub 4** – C/1, m² 42, Via San Gottardo n. 40, P. T;



Altri beni colpiti: si.

Si precisa che:

- in data 16.12.2019, il G.E. dott.ssa F. Vortali ha dichiarato l'estinzione della procedura R.G.E. n. 484/2012 e l'inefficacia del pignoramento limitatamente al seguente bene:

NCT del Comune di Vedelago (TV) Foglio 18, particella n. 15,

ordinando al Dirigente dell'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso di procedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente al seguente bene.

- **L'originaria particella 14** di ha 0.40.00 Foglio 20 del Comune di Paese è stata frazionata con frazionamento protocollo n. 35 del 10.05.1971 ed ha generato la **particella n. 385 di ha 0.01.17 (ex 114/d) oggetto di procedura esecutiva.**
- **La particella 75** di ha 0.37.00 Foglio 6 del Comune di Istrana è stata frazionata con tipo di frazionamento protocollo n. TV0348668 in data 17.12.2010 ed ha generato la particella n. 420 di ha 0.36.54 e la particella n. 421 di ha 0.00.46; successivamente la particella n. 421 è stata oggetto di esproprio da parte del Comune di Istrana (TV) con atto amministrativo rep. n. 136 del 25.07.2011, trascritto in data 15.09.2011 ai nn. 31445/20198.

CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

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, caratterizzati da destinazioni urbanistiche specifiche che determinano condizioni diverse rispetto al normale valore dei beni, tenuto conto dell'ubicazione, consistenza e dello stato di



conservazione dei beni sopra descritti.

Nel caso delle vendite all'asta, si deve indicare anche il **valore di vendita forzata**, considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato. Tale valore si ottiene in ragione delle peculiarità della procedura, quali:

- la difficoltà di visionare l'immobile;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili;
- la vendita senza garanzia per i vizi sul bene.

Nel caso di vendita forzata, pertanto, il valore di mercato così stimato dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla "specificità del bene" (tipicità degli immobili, stato generale e di conservazione, ..).

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% circa (immobili normali e/o appetibili) ad un massimo del 10% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

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 e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull'immobile;



- 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% circa (immobili normali e/o appetibili) e il 25%-30% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse) considerando un valore medio intorno al 15%-20% circa.

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

- verifica della tipologia e consistenza dell’immobile;
- individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
- calcolo del valore del bene secondo l’applicazione del valore medio di mercato;
- accertamento del valore dell’immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
- accertamento del valore dell’immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
- 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.

Nel caso di terreni, data la loro natura di particelle definite da precise destinazioni urbanistiche potenzialmente appetibili/non appetibili, verificata la presenza/assenza di eventuali servitù, si ritiene opportuno considerare il loro valore in ragione di:

- quanto previsto dagli strumenti urbanistici;
- in base alla potenzialità edificatoria, se prevista dalla strumentazione urbanistica;
- alla loro localizzazione;
- allo stato di conservazione/manutenzione;
- alla presenza o meno di servitù gravanti;
- alla loro destinazione agricola, ovvero al valore agricola data la zona agraria, il tipo di coltura, la condizione e dimensione dei terreni.

Nel caso di fabbricati, per la stima del più probabile valore di mercato 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 precisati:

<i>Abitazione - Superficie principale</i>	<i>1,00</i>
<i>Terrazze e/o lastrici solari</i>	<i>0,30</i>
<i>Balconi e logge</i>	
<i>Balcone coperto o loggia</i>	<i>0,40</i>
<i>Patii o porticati</i>	<i>0,40</i>
<i>Superfici scoperte esclusive e pertinenziali</i>	



Cortili e giardini (fino alla sup. princ.lorda) 0,10

Per la sup. eccedente 0,02-0,04

Cantine 0,50

Autorimesse e box 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 come precedentemente precisati ("specificità del bene", la "modalità della vendita", le "condizioni di offerta del mercato") giungendo a un valore finale di vendita forzata con i passaggi descritti *ut supra*.

Come già precedentemente riportato, 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.

ELENCO ALLEGATI PARTE GENERALE

Allegato A - Corrispondenze nominative

Allegato B – Visura C.RR.II. aggiornamento



LOTTO UNO – COMUNE DI PAESE

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'esecutata è piena proprietaria per l'intero di tutte le unità immobiliari pignorate del LOTTO 1 e oggetto della presente relazione. Trattasi di **fabbricato attualmente costituito da una parte residenziale, data da appartamento al piano terra e primo e una parte, originariamente commerciale, data da un ex macello al piano terra, in Comune di Paese, Via Postumia ai civici 34 e 36.**

1.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

PREMESSA

Nel pignoramento è citata la **particella 14 di ha 0.01.17**. Presso il Catasto Terreni, l'originaria particella n. 14 del Foglio 20 di ha 0.40.00 è stata **frazionata, dando origine alla ex particella 14/d di mq 117** successivamente **sostituita dalla particella 385 del Foglio 20**.

Si **precisa** che, come da istanza del sottoscritto depositata in data 01.07.2021 e successiva autorizzazione del G.E. dott.ssa Alessandra Burra in data 09.07.2021, si è **proceduto all'aggiornamento e alla variazione catastale per la piena e completa identificazione dei beni di cui al Lotto 1 e all'inserimento in mappa del fabbricato in esecuzione:**

➤ presso il **Catasto Terreni**,

le particelle n. 385 (ex 14/d) di mq 117, n. 1073 di mq 45, n. 37 di mq 117 e n. 129 di mq 411 sono state soppresse e unite con Tipo mappale prot. n. TV0056654/2022 del 25.05.2022, originando **l'attuale particella n. 129 del Foglio 20 di mq 683;**

➤ presso il **Catasto dei Fabbricati**,



- **particella n. 37 sub 1** Sezione C Foglio 8, citata nel pignoramento, è stata soppressa e sostituita dalla **particella 129 sub 7 Sezione C Foglio 8**, per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni;
- **particella n. 37 sub 2** Sezione C Foglio 8, citata nel pignoramento, è stata soppressa e **sostituita dalla particella 129 sub 7** Sezione C Foglio 8, per fusione e cambio di destinazione d'uso;
- **particella n. 129 sub 1** Sezione C Foglio 8, area urbana soppressa e **sostituita dalla particella 129 sub 8** Sezione C Foglio 8, per costituzione di BCNC;
- **particella n. 129 sub 4** – Sezione C Foglio 8, Negozio - citata nel pignoramento, è stata soppressa e **sostituita dalla particella 129 sub 7** Sezione C Foglio 8, per fusione e cambio di destinazione d'uso.
- **particella n. 129 sub 6** Sezione C Foglio 8, Laboratorio ex macello – in costituzione;
- **particella n. 129 sub 7** Sezione C Foglio 8, Abitazione – deriva dai mappali n. 37 sub 4 e n. 37 sub 5 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni e cambio d'uso;
- **particella n. 129 sub 8** Sezione C Foglio 8, BCNC – area scoperta comune ai subb 6e 7, deriva dalla particella n. 129 sub 1.

1.1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue (v. *all.1.1- Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di PAESE – Sezione C Foglio 8:

- **particella n. 129 sub 6** – Cat. C/3, Cl.2, mq 149, Sup. Catastale Totale mq 163, Rendita € 292,42 – Via Castellana, piano T;



- **particella n. 129 sub 7** – Cat. A/2, Cl.2, vani 10,5, Sup. Catastale Totale mq 223, Totale escluse aree scoperte mq 203, Rendita € 1.003,22 – Via Castellana n. 36, piano T-1.
- **particella n. 129 sub 8** – B.C.N.C.– Via Castellana, piano T.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati le unità immobiliari sopra identificate sono rappresentate graficamente da **n. 2 planimetrie e da un elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni** (v. *all.1.2 – Planimetrie ed Elaborato planimetrico*).
- Al Catasto Terreni le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di un fabbricato che insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI

Comune di PAESE – Foglio 20

particella n. 129 – Ente Urbano, di mq 683

Parti comuni

Dall’elenco dei subalterni allegato all’elaborato planimetrico depositato al Catasto dei Fabbricati in data 25/05/2022, si individua quale parte comune che interessa le unità immobiliari oggetto di procedura:

Catasto Fabbricati, Comune di PAESE, Sezione C Foglio 8

M.n. 129 sub. 8, B.C.N.C. (area scoperta comune ai subb 6 e 7).

1.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati i beni sono intestati a (v. *all.1.1-Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

- **Esecutata** (vedasi dettaglio in allegato A) per la **quota di 1/2 della proprietà**;
- **Marito esecutata comproprietario** (de cuius) per la **quota di 1/2 della**



proprietà.

1.1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Terreni, l'area di sedime e di pertinenza dell'immobile in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla **particella n. 129 del Foglio 20**, confina, da ovest in senso orario con particelle n.ri 286, 1084, 130, strada via S. Gottardo e strada SR 53 via Castellana (v. *all.1.3-Estratto di mappa*).

1.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

Le **unità immobiliari** (particella 129 subb 6 e 7), come rilevate nei sopralluoghi, risultano conformi alle **planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati** in data 25.05.2022 e 06.06.2022.

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

1.2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO UNO in carico all'ESECUTATA** si è pervenuti in forza dei seguenti atti (v. *all.1.4-Atti di compravendita*):

- **Atto di compravendita in data 08.01.1970**, rep. n. 27642 Notaio Raffaele Salonia in Mogliano Veneto (TV), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 20.01.1970 al n. 1170 del registro generale ed al n. 1077 del registro particolare. **Con questo atto l'Esecutata ed il marito hanno acquistato, congiuntamente ed a quote uguali, la proprietà** dei beni identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, **Comune di Paese, Sezione C - Padernello - Foglio VIII° particella n. 37 subb 1 e 2.**



- **Atto di compravendita in data 29.07.2004**, rep. n. 67199 Notaio Francesco Giopato in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 09.08.2004 al n. 34588 del registro generale ed al n. 22292 del registro particolare. **Con questo atto l'Esecutata ed il marito hanno acquistato, in regime di comunione dei beni, la proprietà** del bene identificato al Catasto Terreni, **Comune di Paese, Foglio 20 particella n. 1073 di mq 45 (ex 385 1/2)**, dall'Agenzia del Demanio, a seguito procedura per l'acquisizione di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato interessate da sconfinamento di opere, di cui all'art. 5 bis della legge 1 agosto 2003, n. 212, di conversione con modificazioni del D.L. 24 giugno 2003, n. 143.

- **Atto di compravendita in data 11.01.1972**, rep. n. 38681 Notaio Gustavo Franco in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 04.02.1972 al n. 2366 del registro generale ed al n. 2074 del registro particolare. **Con questo atto l'Esecutata ed il marito hanno acquistato, congiuntamente ed in parti uguali, la proprietà** del bene identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, **Comune di Paese, Sezione C - Padernello - Foglio VIII° particella n. 129 sub 4** - area di fabbricato urbano di mq 31.

- **Atto di compravendita in data 01.06.1971**, rep. n. 37639 Notaio Gustavo Franco in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 24.06.1971 al n. 11561 del registro generale ed al n. 10238 del registro particolare. **Con questo atto l'Esecutata ed il marito hanno acquistato, congiuntamente ed in parti uguali, la proprietà** dei beni identificati al Catasto Terreno, **Comune di Paese, Sezione C - Padernello - Foglio VIII° particella n. 14/d di mq 117**.

1.2.2 – SERVITU'

Non sono presenti servitù.



1.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

1.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di **fabbricato residenziale costituito da appartamento al piano terra e primo con annesso spazio ex macello al piano terra, vani accessori separati e area scoperta comune alle due unità immobiliari (v. doc. fotografica)**, siti in Via Castellana ai civici 34 e 36, nella frazione Padernello di Paese, situato all'incrocio con via San Gottardo. Il fabbricato, costruito nel 1958 per casa di abitazione con negozio, è stato oggetto di ampliamento nel 1969 per realizzazione di macello e garage, nel 1971 per magazzino e nel 1974 per terrazzino e copertura. Ulteriore intervento di ristrutturazione è stato eseguito negli anni 1975-1976.

L'accesso all'immobile avviene dalla via pubblica (Via Castellana), con una propria accessibilità meccanica e pedonale.

Caratteri generali del fabbricato

Il fabbricato si sviluppa in parte su due livelli fuori terra (parte residenziale) ed in parte su un piano fuori terra (ex macello e vani accessori)

La struttura portante verticale è realizzata in muratura e calcestruzzo armato con solaio di piano in laterocemento, tamponamenti esterni in laterizio, divisori in foratine laterizie.

Le finiture esterne sono costituite da tetto piano per l'ex macello con guaina impermeabilizzante quale finitura superficiale, tetto a falde per la parte residenziale e manto di copertura in tegole di cemento, grondaie e pluviali in rame o lamiera verniciata, facciate finite a intonaco civile con finitura superficiale in graffiato, soglie e davanzali lapidei o in graniglia di cemento.



Appartamento (sub 7)

La parte residenziale si sviluppa ai piani terra e primo.

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato che al piano terra è presente la zona giorno con una camera da letto ed al primo piano si distribuisce la zona notte oltre a un'ampia terrazza.

Piano terra (v. all.1.5 – Piante)

Il piano si sviluppa con vani principali a giorno e di servizio oltre a un vano notte: ingresso, pranzo, cucina, ripostiglio, bagno, disimpegno, camera da letto, corpo scala interno con sottoscala.

La superficie lorda complessiva del piano è pari mq 106,38 circa; l'altezza interna è di mt 2,98 circa.

Piano primo (v. all.1.5 – Piante)

Il piano primo è articolato in: disimpegno di arrivo e corridoio distributivo di accesso ai vani notte e terrazza, n. 4 camere da letto, ripostiglio e bagno.

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 105,77 circa, oltre a mq 145,30 circa della terrazza; le altezze interne variano da mt 2,87 circa a mt 2,91.

La superficie lorda complessiva dell'intera parte residenziale è pari a mq 212,15 oltre a mq 145,30 circa della terrazza.

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

La terrazza si sviluppa su tre lati del fabbricato e, in particolare, sul lato ovest; è pavimentata con piastrelle di klinker sui lati est e sud ed è ricoperta da guaina sul lato ovest del fabbricato; il parapetto è in ferro battuto con finitura in ferro micaceo.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: al piano terra, in piastrelle di ritagli di marmo nell'ingresso, in listelli



- lignei in camera, in piastrelle di graniglia di marmo nel sottoscala, in piastrelle di gres nei rimanenti locali; al piano primo, in piastrelle di graniglia di marmo nel disimpegno, nella camera a nord-ovest e nel ripostiglio, in parquet lignei nelle tre camere rimanenti, in piastrelle di gres nel bagno; scale interne rivestita in marmo;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato, del tipo lavabile su metà altezza del vano scala; piastrelle di gres in cucina, nei bagni e nei ripostigli; perline lignee nella sala da pranzo;
 - infissi interni: porte interne tamburate, alcune con specchiature in vetro; porte del tipo scorrevole nel bagno e nella camera da letto al piano terra;
 - infissi esterni: infissi in legno con vetro semplice o vetrocamera e avvolgibili in pvc, finestre in pvc e vetro semplice o camera smerigliato alcune dotate di inferriata, una finestra in metallo e vetro smerigliato dotata di inferriata; portoncino d'ingresso a due ante in legno e riquadro in vetro; porta esterna nella camera del piano terra in legno e vetro camera e dotata di avvolgibile in pvc; due porte di accesso alla terrazza in legno e riquadro retinato con inferriata o in vetro smerigliato e dotata di scuro in legno;
 - Impianti: riscaldamento autonomo non funzionante e vetusto, ora dismesso, radiatori lamellari in acciaio, impianto telefonico, elettrico; è presente una cucina economica.

I bagni sono serviti da gruppi miscelatori e sanitari di normale finitura.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto, lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso lo scarico sull'impianto di smaltimento originario probabilmente costituito con una vasca a perdere.

Ex macello e vani accessori separati (sub 6)

La parte a destinazione ex macello con vani accessori si sviluppa al piano terra e, dai



sopralluoghi effettuati, è così composta (v. *all.1.5-Piante*): portico, sala macellazione, congelatore, n. 2 ripostigli, n. 2 celle, ricovero animali, locale tecnico, sala lavoro, w.c. e anti w.c..

La superficie lorda complessiva dei vani è pari mq 159,73 circa oltre a mq 37,20 di portico; le altezze interne variano da un massimo di mt 3,75 circa (misurata nella sala lavoro) ad un minimo di mt 2,95 circa (misurata in una cella); nel portico l'altezza è pari a mt 3,73/3,75.

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: in battuto di cemento grezzo nel ricovero animali, in battuto di cemento liscio nel locale tecnico e nel ripostiglio adiacente, in piastrelle di gres nei rimanenti locali; il portico è in parte pavimentato in battuto di cemento ed in parte rivestito con piastrelle di gres;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato; piastrelle di gres in parte della sala macellazione, nel disimpegno, nella sala lavoro, nel w.c. e anti w.c.;
- infissi interni: porte in lamiera e n. 4 porte per cella frigorifera; una finestra interna in metallo con riquadri in vetro;
- infissi esterni: infissi in metallo con riquadri in vetro dotati di inferriata; porte in lamiera; un portone in lamiera con riquadri vetrati rotti;
- Impianti: sugli aspetti impiantistici si è riscontrato la sola dotazione di acqua e dell'impianto elettrico, del tutto dismesso.

I servizi sono del tutto degradati. L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto. Sullo smaltimento delle acque reflue e degli scarichi dell'ex macello non



è dato di conoscere la modalità; sono presenti dei pozzetti sul portico di cui non è nota la funzione e la modalità di scarico, peraltro su una dotazione impiantistica ora non funzionante.

I locali sono in completo stato di abbandono.

Area scoperta (sub 8)

L'attuale area scoperta, compresa all'interno della recinzione presente, travalica la dimensione dei mappali originari in proprietà, estendendosi a conglobare parte di un'area demaniale quale spazio di allargamento della sede stradale (SR 53).

L'ambito di pertinenza effettivo, così come correttamente definito nel tipo mappale, si limita a una porzione prossima al corpo di fabbrica, estendendosi in direzione ovest a occupare un breve tratto di canale demaniale interrato a suo tempo acquisito dall'esecutata e dal marito con apposito atto e frazionamento.

La superficie complessiva dello spazio scoperto è pari a mq 130 circa, finita con un'asfaltatura superficiale.

Su parte dell'area demaniale, i proprietari de cuius hanno costruito **un interrato sine titulo**, su proprietà non loro, peraltro in contrasto con il Nuovo Codice della strada.

In prossimità del portico dell'ex macello è presente, inoltre, un **manufatto in lamiera** anch'esso realizzato senza titolo autorizzativo.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'unità immobiliare è vetusta e necessita di adeguamenti impiantistici, di efficientamento energetico ed edilizi. Sono presenti tratti di parete con segni di rovina e degrado per infiltrazioni d'acqua, alcuni infissi sono particolarmente degradati. In un bagno non sono stati completati i lavori e il locale è privo dei sanitari. Esternamente il fabbricato non presenta deterioramenti significativi nei trattamenti



superficiali. Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali,...), è di semplice fattura e si presentano vetuste.

L'intero corpo di fabbrica, non essendo utilizzato da molto tempo, risulta segnato dall'incuria con sporcizia, residui di materiali, polvere e degrado.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili pignorati si può definire scadente dato lo stato di abbandono che li caratterizza da diversi anni.

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, erano libere e in disuso.

1.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto di perizia risulta libero da vincoli contrattuali di tipo locativo.

1.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile del LOTTO 1, è emerso quanto di seguito riportato.

1.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Paese (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 22.01.2009, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 288 del 10.02.2009 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 19 in data 03.03.2009; con D.C.C. n. 16 del 09.04.2019 è stata approvato l'adeguamento del PAT alla legge regionale 6 giugno 2017 n. 14 e con D.C.C. n. 4 del 26.02.2021 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni



della PRIMA VARIANTE AL PAT, ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11.

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O.8-Residenziale di Padernello - S. Luca", disciplinato dall'art. 35 delle Norme Tecniche Attuative (N.T.A.).

Nella Carta della Trasformabilità i beni sono definiti quali "Aree di urbanizzazione consolidata tipo B", disciplinate dall'art. 42 delle N.T.A.

Dalla cartografia relativa ai vincoli il bene ricade in "Discariche/fasce di rispetto", disciplinate dall'art. 17 delle N.T..

Dalla cartografia relativa ai vincoli, l'area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto rientra in "Centri abitati come definiti dal Codice della Strada", disciplinati dall'art. 53 delle N.T..

Secondo la tavola All. A del PAT - Variante di adeguamento ai sensi della DGR 668/2018 - l'area rientra in "Ambito consolidato trasmesso alla R.V. in data 24/08/2017 prot. 358752".

Il Comune di Paese si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 35 del 28.10.2009 e successive varianti. Con D.C.C. n. 68 del 23.12.2015 è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi e rettificato con D.C.C. n. 8 del 31.03.2016; successivamente sono state approvate alcune varianti parziali e con D.C.C. n. 15 del 09.04.2019 è stata approvata la Variante n. 9 al Secondo Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23 aprile 2004 n.11. La Variante n. 10 approvata con D.C.C. n. 46 del 30.09.2019, la Variante n. 11 approvata con D.C.C. n. 23 del 23.06.2020 e la Variante n. 12 approvata con D.C.C. n. 19 del 30.04.2021, non interessano la zona oggetto di procedura esecutiva. Con D.C.C. n. 267 del 27.05.2021



è stata approvata la Variante n. 13 di adeguamento alle definizioni uniformi del R.E.T..

Il bene oggetto della presente relazione è compreso nel Sistema ambientale ***“TEb-Terreni agricoli di tutela ambientale e paesaggistica Terreni agricoli a forte frammentazione residenziale”***, disciplinati dagli artt. 87, 88, 89 e 91 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) ed è interessato dal vincolo *“Compatibilità geologica terreno idoneo a condizione”*, disciplinato dall’art. 57 delle N.T.O. e dal vincolo *“Aree esondabili”*, disciplinato dall’art. 56 delle N.T.O.; inoltre è interessato dal *“Vincolo aeroportuale”*, disciplinato dagli artt. 21 e 45 delle N.T.O. e da *“Vincolo di rispetto stradale”*, disciplinato dall’art. 43 delle N.T.O..

I Terreni Teb riguardano spazi agricoli che comprendono parti interessate da una consistente presenza di edificazione residenziale spesso extra agricola. Si configurano anche quale prolungamento di frange urbane, di preferenza poste lungo gli assi viari, a volte concentrando e addensando l’edificazione in nuclei di una certa consistenza.

A) Residenza e strutture agricolo produttive

L'edificazione è disciplinata nell'elaborato E - Schede ambiti agricoli.

Sono sempre ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali secondo il disposto dell’articolo 44 della L.R. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni.

B) Attività produttive

Non sono consentite le attività estrattive.

Per il territorio di Paese (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 Paese 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 ed il C.D.U. nonché gli estratti delle N.T. e N.T.O. (v. *all.1.6 - Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O., C.D.U.*).

1.5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di PAESE risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta per Costruzione prot. n. 1422/1o-1o del 13.03.1958** relativa all'esecuzione dei lavori di costruire una casa di abitazione con negozio;
- **Dichiarazione di abitabilità pa/1422 rilasciata in data 09.04.1959;**
- **Autorizzazione per costruzioni Edili prot. n. 8273 in data 17.12.1969**, relativa all'esecuzione dei lavori di ampliamento fabbricato (macello e garage);
- **Autorizzazione costruzioni Edili prot. n. 1526 in data 11.03.1971**, relativa all'esecuzione dei lavori di costruire un fabbricato ad uso magazzino;
- **Licenza di Costruzione n. 3787 prot. n. 5298 in data 09.07.1974**, relativa all'esecuzione dei lavori di nuova costruzione da adibirsi ad uso terrazzino e copertura in eternit - con la condizione *“che la tettoia in avvenire non venga destinata ad usi diversi da quelli previsti si precisa inoltre che non potrà subire modifiche con tamponature o altro simile”*;
- **Licenza di Costruzione n. 3922 prot. n. 1509 in data 10.04.1975**, relativa



all'esecuzione dei lavori di sistemazione e ristrutturazione;

- **Licenza di Costruzione n. 3922 prot. n. 3934 in data 12.08.1976**, relativa all'esecuzione dei lavori di sistemazione interna, variante alla Licenza di Costruzione n. 3922 prot. n. 1509 in data 10.04.1975;
- **Permesso di agibilità n. 3922 rilasciato in data 09.11.1977** per costruzione ad uso macello (ristrutturazione);
- **Convenzione privata in data 26.03.1975** del confinante *“autorizza ... per la sistemazione dei locali adibiti ad uso macello siti in via Castellana di Padernello a condizione che il fabbricato da ampliarsi abbia una altezza non superiore a metri 3.50 e non presenti fori prospicienti la mia proprietà”*
- **Domanda di condono edilizio n. 4849 in data 29.03.1986**, prot. n. 13611, per la costruzione di una cantina interrata; dichiarazione del 12.12.1985 di inizio lavori in data 02.10.1978 e fine lavori in data 10.01.1979; comunicazione in data 08.10.1990 prot. N. 13611 di integrazione documentazione (atto di proprietà del terreno e regolarizzazione convenzione con A.N.A.S.);
- **D.I.A. prot. n. 15740 in data 25.05.2006** per lavori di *“modeste modifiche distributive interne, adeguamento impianti tecnologici, modifica parziale foronomia, miglioramento isolamento termico, rifacimento pavimentazione”*;
raccomandata A.R. in data 06.06.2006, prot. n. 17029, comunicazione *“di non effettuazione lavori di ristrutturazione unità adibita a negozio con ricavo magazzino e ripostiglio con denuncia d’inizio attività”*;
- **D.I.A. prot. n. 19081 in data 28.06.2006** per lavori di *“1. modeste modifiche distributive per ricavo di servizio igienico, 2. adeguamento impianti tecnologici, 3. parziale modifica della foronomia, 4. miglioramento isolamento termico, 5. rifacimento pavimentazioni, intonaci, serramenti e opere complementari per*



l'utilizzo dei locali, 6. realizzazione canna fumaria cucina"; **raccomandata A.R. in data 05.07.2006**, prot. n. 20027, comunicazione di richieste da ottemperare; **raccomandata A.R. in data 24.01.2014**, prot. n. 1676, comunicazione di archiviazione della pratica nel caso non venga presentata la fine lavori e la richiesta di agibilità entro e non oltre 30 giorni.

(v.all.1.7 – Documentazione pratiche edilizie).

1.5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

1.5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Con riferimento alla documentazione consultata e ritirata in copia dagli uffici del Comune di PAESE (TV), in base ai sopralluoghi effettuati, ai fini della conformità si precisa che **le unità immobiliari oggetto della presente relazione non sono conformi ai progetti autorizzati** per:

Piano terra

- a) Variazioni interne zone celle, macellazione, stalla ex macello;
- b) Variazione interne zona ex negozio con cambio destinazione d'uso ad abitazione e variazione prospetto sud abitazione;
- c) Realizzazione box lamiera;
- d) Realizzazione vano interrato su area di proprietà demaniale.

Piano primo

- e) Variazioni interne abitazione per diversa distribuzione divisorii.

1.5.5 – SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOSTRATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Si precisa che i beni identificati nel LOTTO 1 sono stati oggetto di richieste di autorizzazioni delle quali le più recenti non sono state autorizzate o non completate



nell'iter tecnico-amministrativo. Le richieste non concluse sotto il profilo tecnico-amministrativo, dovranno essere richiamate al fine di istruire nuove pratiche in sanatoria per la legittimazione di quanto realizzato e concludere l'intero iter con la richiesta dell'agibilità da inoltrare al Comune di Paese (TV). Data la condizione di generale dismissione dell'intero corpo di fabbrica (ex macello e abitazione) ovvero la vetustà dello stesso, è plausibile intervenire con un nuovo progetto edilizio coerente con le attuali destinazioni di piano previste.

Fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici del Comune di Paese (TV) al momento dell'inoltro della domanda, per la sanabilità e la regolarizzazione delle difformità riscontrate, si indicano le modalità per la regolarizzazione.

Le difformità riscontrate devono essere verificate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/3001 in quanto **possono ottenere il permesso in sanatoria quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**

Le difformità riscontrate di cui ai punti **a), b), e)** sono coerenti con la doppia conformità prevista dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di PAESE (TV). Per le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie, è prevista una **sanzione di € 1.0320,00= per unità immobiliare.**

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

Variazioni ai punti a), b), e)

Le difformità riscontrate di cui ai punti **a), b), e)**, eseguite verosimilmente al momento dei lavori di ristrutturazione autorizzati (1976), sono coerenti con la doppia



conformità prevista dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e **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 Paese (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (TV). In base alla data della realizzazione degli abusi, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie rilasciate**, di cui ai punti sopra citati, sono sanabili con il pagamento di una **sanzione di € 1.032,00= per unità immobiliare; essendo due unità immobiliari l'importo complessivo è pari a € 2.034,00=**

Detto importo è da ritenersi presuntivo, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

Inoltre, occorre considerare anche gli adempimenti tecnico-amministrativi da redigere ai fini del completamento dell'iter istruttorio delle pratiche edilizie non ancora concluse.

Agibilità

Data la mancata presentazione della documentazione tecnica atta al rilascio delle agibilità dopo i lavori di ristrutturazione non autorizzati (D.I.A. del 2006) e constatata la presenza di difformità nello stato di fatto, è necessario istruire una nuova pratica edilizia volta a concludere quanto realizzato. Occorre inoltrare le documentazioni necessarie alla chiusura dei lavori con richiesta di agibilità.

Per tale ragione occorre prevedere una **SCIA per l'Agibilità** per l'appartamento e per



l'ex macello, completa della documentazione necessaria per il rilascio del titolo (Collaudi, Documentazione tecnica di conformità edilizia, impiantistica, autorizzazione allo scarico, variazioni e aggiornamenti catastali,).

Spese per prestazioni tecniche

Per la regolarizzazione degli immobili in oggetto occorre sostenere anche delle **spese per prestazioni tecniche finalizzate alla redazione delle pratiche tecnico-edilizie** da depositare al Comune di Paese (TV) riguardanti:

- SCIA in Sanatoria;
- Istanza per autorizzazione allo scarico;
- SCIA agibilità.

Per i **procedimenti da inoltrare al Comune di Paese (TV)** si stima una spesa-tecnica professionale di **€ 5.000,00=** circa, oneri di legge compresi. Ai fini della regolarizzazione degli immobili, sono calcolati i costi per i diritti in base alle tariffe indicate dall'amministrazione comunale a partire dal 23.01.2021, per un ammontare complessivo di **€ 325,00=**, fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici comunali al momento dell'inoltro della domanda.

Le pratiche volte a identificare i beni all'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio nello stato di fatto in cui si trovano, sono state aggiornate con le variazioni apportate (Tipo mappale, Docfa) nel corrente mese.

c) Box in lamiera

Per tale manufatto si propone la rimozione e la rimessa in pristino dell'area in oggetto. Il costo previsto per tale operazione, compreso lo smaltimento in discarica autorizzata dei materiali rimossi, è stimato in **€ 800,00=** circa oneri di legge compresi.

d) Vano interrato

Tale opera, realizzata su area in proprietà demaniale e non dell'esecutata, senza



alcuna autorizzazione (A.N.A.S.) e titolo edilizio, viola il diritto di proprietà e risulta difforme nei riguardi del rispetto stradale di cui il D.lgs. 285/1992 (nuovo codice della strada) e del D.P.R. 495/1992, quale regolamento conseguente, oltre al Decreto 1404/1968 sulle distanze minime a protezione del nastro stradale.

Per tale manufatto si propone la chiusura dell'accesso al locale interrato mediante la messa in opera di un solettone in calcestruzzo armato adeguato e verificato ai fini della portanza anche dei carichi dinamici, verifica da estendere anche sul solettone di copertura esistente del vano, quest'ultimo privo del deposito dei calcoli strutturali ovvero di un collaudo statico compatibile con la destinazione di prossimità stradale prevista per l'area.

Per i lavori edili e la verifica statica di quanto realizzato ovvero del collaudo strutturale, si stima un costo per tali operazioni, in € 4.000,00= circa oneri di legge compresi.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili formanti il LOTTO 1, oggetto della presente relazione, sono stimate in totali € 12.159,00= circa, oneri di legge compresi.

1.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione **non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

1.7 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Per l'unità immobiliare, costituita dall'appartamento/abitazione e dagli spazi dell'ex macello, il parametro di riferimento è la superficie commerciale. Ai vani considerati



spazio accessorio si applicherà un coefficiente di riduzione come sopra richiamato. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio, per il Comune di PAESE (TV), all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione, riporta le quotazioni seguenti:

Fascia/zona: Periferica/Padernello e Zona industriale

Abitazioni civili: condizione manutentiva "Normale";

Valore: minimo €/mq 1.000,00= – massimo €/mq 1.300,00=

con valore medio pari a €/mq 1.150,00=.

Laboratori: condizione manutentiva "Ottima";

Valore: minimo €/mq 390,00= – massimo €/mq 455,00=

con valore medio pari a €/mq 432,00= circa.

Nel Comune di PAESE (TV) a maggio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.372,00= al metro quadro** (fonte: *Andamento mercato immobiliare.it*).

Il borsino immobiliare (fonte: *Borsino immobiliare.it*) indica per le abitazioni in 2° fascia- qualità inferiore alla media **un valore mediano di €/mq 903,00= circa**; per i laboratori **un valore mediano di €/mq 350,00= circa**.

Considerando i prezzi di offerta di **Agenzie immobiliari** per beni simili, ubicati in zona analoga (località San Gottardo- Padernello) con uno **stato di conservazione normale**, si individuano soglie di valori tali da definire un **valore medio ponderato pari a €/mq 1.200,00= circa o maggiori**.

Per i beni costituiti dall'unità immobiliare residenziale e dall'ex macello, constatato che:

- sono posti a distanza dal centro della frazione di Padernello e ancora di più dal centro di Paese;



- la posizione e il sito in cui i corpi edilizi si trovano sono prossimi alla strada statale Postumia, strada ad alta frequentazione veicolare;
- la conformazione edilizia dei volumi presenti ha determinato l'attuale estensione dimensionale di superficie e volumetria;
- la classe di età è da considerarsi riferita al 1977, anno di conclusione dei lavori di ristrutturazione e ampliamento;
- la condizione manutentiva riscontrata è scadente;
- è necessario prevedere per l'intero compendio edilizio un'ipotesi di rifacimento totale previa demolizione e successiva ricostruzione,

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata dei beni, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 10%** mentre per la vendita degli immobili **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 600,00= per l'abitazione ed €/mq 350,00= per gli spazi dell'ex macello.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:

A-UNITA' IMMOBILIARE: fabbricato residenziale costituito da appartamento al piano terra e primo e area scoperta.

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPER FICIE COMMERCIALE	
	Terra	Abitazione	mq	106,38	x	1,00	mqe
Primo	Abitazione	mq	105,77	x	1,00	mqe	105,71
Primo	Terrazza	mq	145,30	x	0,30	mqe	43,59
Totale		mq	357,39			mqe	255,68



Terra	Area scoperta	mq	130,00	x	10%	mqe	13,00
TOTALE						mqe	268,68

STIMA – Quota 1/1 della proprietà**A Fabbricato residenziale costituito da appartamento (piano terra e primo)**

1	Valore unitario di mercato	€/mqe	600,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	268,68
3	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	161.208,00
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x10%) -10%	€	16.120,80
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	145.087,20
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) -5%	€	7.254,36
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	137.832,84
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x20%) -20%	€	27.566,57
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	110.266,27
VALORE DI STIMA			€ 110.266,27

B-UNITA' IMMOBILIARE: Fabbricato ex macello al piano terra.

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPER FICIE COMMERCIALE
Terra	Ex macello al piano terra, vani accessori	mq	159,73	x	1	mqe 159,73
Terra	Portico	mq	37,20	x	0,40	mqe 14,88
Totale		mq	196,93			mqe 174,61

STIMA – Quota 1/1 della proprietà**B Fabbricato ex macello (piano terra).**

1	Valore unitario di mercato	€/mqe	350,00
---	----------------------------	-------	--------



2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	174,61
3	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	61.113,50
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x10%) -10%	€	6.111,35
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	55.002,15
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) -5%	€	2.750,11
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	52.252,04
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x20%) -20%	€	10.450,41
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	41.801,63
VALORE DI STIMA		€	41.801,63

RIEPILOGO

A	Fabbricato residenziale – appartamento (p.t-1)	€	110.266,27=
B	Fabbricato ex macello	€	41.801,63=
	Spese per Sanabilità e Regolarizzazione (a detrarre)	€	-12.159,00
	VALORE FINALE DI STIMA	€	139.908,91=
	Arrotondamento	€	91,09=
	TOTALE COMPENDIO	€	140.000,00=

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO UNO, 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 € 140.000,00= (Euro centoquarantamila/00).

1.8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNO



Allegato A - Corrispondenze nominative

Allegato B – Visura C.RR.II. aggiornamento

Allegato 1.1 – Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

Allegato 1.2 – Planimetrie ed Elaborato Planimetrico

Allegato 1.3 – Estratto di mappa

Allegato 1.4 – Atti di compravendita

Allegato 1.5 – Piante

Allegato 1.6 – Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O., C.D.U.

Allegato 1.7 – Documentazione pratiche edilizie

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO UNO

Treviso, 20 giugno 2022

L'Esperto Estimatore – Arch. Lucio CHIN

