

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 208/2021

udienza 14/12/2022

G.E. Dott.sa Paola Torresan
C.T.U. Geom. Rafeale Gazzola

promossa da: [REDACTED]

Contro: **ESECUTATO**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fonte, il 02/11/2022

L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafeale Gazzola



RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE IN COMUNE DI FONTE (TV)

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso in data 17/05/2022 per la stima di beni immobili di proprietà del **ESECUTATO**, il sottoscritto geom. Rafaele Gazzola con studio a FONTE in Via Belli n.33, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- immobili esclusi dalla perizia;
- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Il giorno 23/05/2022, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato in cancelleria la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 23/05/2022, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di FONTE (Tv), ricevo copia dei documenti per accertare la regolarità urbanistica edilizia e della dichiarazione di abitabilità.

In data 20/06/2022 viene effettuato il sopralluogo con custode giudiziario dell'immobile.

Il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la perizia di stima dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione, il sottoscritto ritiene che l'immobile sia indivisibile, anche tenuto conto dell'eventuale possibilità di variazione della destinazione d'uso. Lo scrivente relaziona sui beni che formano un' **unico lotto**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per la piena proprietà

Comune di FONTE Via Castellana n.26 int. 1 ,

catasto fabbricati – foglio 9 mapp. n. 137

sub. 94 categ. A/2, classe 2, vani 4 R.C. € 392,51

sub. 9 categ. C/6, classe 3, sup. 24 mq R.C. € 53,30

Si allega alla presente relazione le visure catastali, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa (**allegato 1** alla presente relazione).

CONFINI DEI BENI

Il lotto su parte del quale insiste il complesso in oggetto, identificato al foglio n.9 mappale 137 L'area in cui insistono i gli immobili mn. 272, confina ad est Via Castellana, a sud con il mn.587 e 593, ad est con il mn.591 a nord con il mn.589.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive come derivanti dagli atti di provenienza.

Atto di Compravendita del 27/12/2017 repert. n. 6053 Notaio DE NEGRI TOMMASO di Vicenza (VI) .

DITTA INTESTATARIA

ESECUTATO - Per la piena proprietà

Comune di FONTE Via Castellana n.26 int.1 ,

catasto fabbricati – foglio 9 mapp. n. 137

sub. 94 categ. A/2, classe 2, vani 4 R.C. € 392,51

sub. 9 categ. C/6, classe 3, sup. 24 mq R.C. € 53,30

Si allega alla presente relazione atto di compravendita, (**allegato 2**).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione notarile del Notaio Matteo Contento di Montebelluna (TV) del 03/08/2021 e dalle visure ipocatastali , si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso che gli immobili sopra descritti sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale iscritta nei RR.II. Di Treviso in data 01/06/2018 ai nn. RG 2918 a favore del sig. Gobbo Alessandro cf. GBBLSN76T19L407S** , giusta sentenza di condanna del Tribunale di Treviso in data 11/05/2018 n.1101/2018;

- **Verbale di Pignoramento immobili a favore del sig. Gobbo Alessandro cf. GBBLSN76T19L407S** , trascritto a Treviso il 22/06/2021 ai nn. RG 25387 RP 17418.

Grava su immobili oggetto esecuzione in **Comune di Fonte Via Castellana n.26 int. 1 , catasto fabbricati – foglio 9 mapp. n. 137 sub. 94 - 9**

Si allega alla presente relazione, certificazione ipotecario speciale, atto di pignoramento immobiliare (**allegato 3**).

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n.208/2021 **non ci sono intervenuti.**

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento con autorimessa.

Gli immobili sono siti nel comune di Fonte, in via Castellana n.26 int.1, e sono parte di un condominio denominato - Condominio "La Castellana" di quattro piani fuori terra e uno interrato.

Il condominio a la pianta a forma di H rovesciata , è composto da due corpi di fabbrica principali posti a nord e sud e un corpo di fabbrica più piccolo posto al centro che fungere da collegamento ai due corpi principali , con le estremità rivolte a est e ovest, si compone di 40 unità residenziali con due vani scala con ascensore.

Le autorimesse sono nel piano interrato e sono circa 43 unità, ad esse si accede per mezzo dei vani scala e della rampa. La rampa di accesso carraio è attigua al prospetto nord ed è scoperta.

Le aree esterne che contornano il condominio sono parte dell'area scoperta del condominio medesimo, di proprietà comune e di uso pubblico e privato a ridosso della via Castellana. Tali aree esterne sono a uso pubblico, - parcheggi, verde.

Il condominio è stato costruito nei primi anni 2000 e ultimato nel anno 2007, ha una struttura portante a telaio con in pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, mentre i tamponamenti sono in muratura.

Il tetto è a falde con solaio in calcestruzzo, sottotetto a nido d'ape e manto di copertura in coppi, con grondaie e pluviali in lamiera.

Le facciate esterne del fabbricato si presentano intonacate con rasatura di colore rosa antico e giallo, fori finestra con scuri in legno di colore verde.

1) DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Descrizione generale dell'Appartamento (sub.94)

L'appartamento è posto al piano terra , del corpo di fabbrica nord del condominio. Si affaccia ad est e a sud . L'accesso avviene dal ingresso condominiale del vano scala nord, si percorre il corridoio comune fino al portoncino d'ingresso.

L'appartamento è suddiviso in quattro locali, ingresso, cucina, soggiorno, due camera e un

bagno, al piano interrato il garage .

L'abitazione ha una pianta regolare e ha un'altezza interna dei locali di 2,70m.

Dal portoncino d'ingresso si accede alla cucina-soggiorno (27,81mq) si affaccia ad est sul giardino esclusivo (75mq) , dalla zona giorno si accede alla zona notte, attraverso il corridoio (1,80mq), di fronte il bagno si affaccia a sud (5,20mq) a sinistra la camera n.1 che si affaccia a est (13,92mq) , a destra la camera n.2 a sud (16,00mq).

Descrizione generale del Garage (sub.9).

Al piano interrato il garage censito con il sub. 9 con una superficie di 24,25mq e un'altezza di 2,67m, il garage è chiuso dall'esterno con un portone in lamiera ; si accede al locale attraverso la rampa e corsia condominiale che comunica con il corridoio e vano scala condominiale.

Descrizione delle finiture

Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione dell'immobile dei primi anni 2000;

L'ingresso condominiale ha un portoncino in alluminio mentre il vano scala condominiale è pavimentato con lastre di marmo e con ringhiera di protezione in ferro battuto, tutte le pareti e i soffitti delle parti comuni sono intonacate e colorate con pittura al civile di colore chiaro, il garage sub.75 è pavimentato con cemento liscio, le pareti sono con pittura di colore bianco il portone in lamiera.

Salendo al piano terra dal vano scala, la porta d'ingresso dell'appartamento è un portoncino blindato con finitura in legno, all'interno i muri dell'appartamento sono tutti intonacati con pittura di colore bianco, la pavimentazione della zona giorno è in piastrelle di gres di medio formato di colore chiaro, le camere della zona notte sono pavimentate in parquet di legno, il bagno è completo dei sanitari lavabo, water, bidet, piatto doccia, le piastrelle e rivestimento di gres sono di colore bianco, i serramenti esterni hanno doppio vetro e sono in legno con scuri esterni sempre in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

La loggia e il marciapiede esterno sono pavimentati con piastrelle di colore chiaro di piccolo formato tipiche dell'epoca di costruzione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e caloriferi a lamelle presenti nei vari ambienti.

Viene allegato attestato di prestazione energetica che definisce l'immobile in classe E e documentazione fotografica.

2) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE

I beni formanti il lotto unico sono nel complesso in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Nell'abitazione sono necessari interventi di straordinaria manutenzione alle pareti e i soffitti di tutti i locali sono da ridipingere, i serramenti in legno esterni ed interni necessitano di un intervento di manutenzione generale. Tutti gli impianti necessitano di una verifica tecnica e di sicurezza. Nel piano interrato sono riscontrabili infiltrazioni di acqua proveniente dal solaio, è riscontrabile umidità di risalita in alcune murature nel piano interrato.

3) IMPIANTI

Abitazione (sub.94) è dotato dei seguenti impianti:

- impianto riscaldamento con caldaia a gas metano;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva condominiale;

4) SUPERFICIE COMMERCIALE

convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi art.13 Legge 27.07.1978 n° 392 :

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70⁽¹⁾;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46⁽¹⁾.

catasto fabbricati – foglio 9 Mn. 137 sub. 94 - 9		
Descrizione	Superficie x indice	Superf. Comm.
Abitazione (sub.94) (7,33x4,35)+(4,50x10,07)=	77,80 m ² x 1,00	77,80m ²
Loggia (4,10x1,00)=	4,10 m ² x 0,25	1,02m ²
Garage (sub.9) p. interrato (7,25x3,65)=	26,46 m ² x 0,50	13,23m ²
Totale		92,05m²

**ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO O
SE RISULTANO ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Comune di FONTE Via Castellana n.26 int.1 ,

catasto fabbricati – foglio 9 mapp. n. 137

sub. 94 categ. A/2, classe 2, vani 4 R.C. € 392,51

sub. 9 categ. C/6, classe 3, sup. 24 mq R.C. € 53,30

Gli immobili oggetto dell'esecuzione è occupato , dalle ricerche fatte presso l'agenzia delle Entrate di Treviso risulta registrato un contratto di locazione in essere opponibile alla procedura .

Contratto di locazione è stato stipulato il 05/04/2018 con durata 4 anni termine il 04/04/2022, con tacito rinnovo di altri quattro anni salvo disdetta delle parti con scadenza 04/04/2026 .

Il contratto prevede un canone annuo d'affitto di 5.400,00€ suddiviso in 12 rate mensili di 450,00€, il canone risulta congruo con l'attuale mercato degli affitti di immobili residenziali di pari condizioni e dimensioni.

Si precisa il “Titolo opponibile” vuol dire che **l'aggiudicatario è tenuto a rispettare il contratto stipulato dal debitore perché trascritto anteriormente al pignoramento dell'immobile.**

Si allega alla presente relazione comunicazione agenzia delle entrate , copia contratto di locazione (**allegato 4**).

ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Comune di FONTE Via Castellana n.26 int.1 ,

catasto fabbricati – foglio 9 mapp. n. 137

sub. 94 categ. A/2, classe 2, vani 4 R.C. € 392,51

sub. 9 categ. C/6, classe 3, sup. 24 mq R.C. € 53,30

I beni comuni non censibili in comproprietà in quota parte indivisa delle parti comuni :

vano scala , vano contatori, corridoio e percorsi comuni e area scoperta , sono opportunamente individuate in un elaborato planimetrico catastale.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono parte di un condominio gestito da un amministratore con un regolamento condominiale da cui si sono dedotte le quote millesimali relative alle unità immobiliari di cui alle presente.

VALORI MILLESIMALI RIFERITI ALLE UNITA IMMOBILIARI

Abitazione	mn.137 sub. 94	quota millesimale	22,49 / 1000
Garage	mn.137 sub. 9	quota millesimale	3,45 / 1000
		Totale millesimi	25,94 / 1000

Allo stato attuale non vi sono pendenze a carico nei confronti del condominio le spese condominiali risultano regolarmente pagate.

Si precisa che le spese condominiali di gestione annuale a bilancio a carico dell'unita sono mediamente su 65€ al mese per un totale di 780€/Anno.

Amministratore mi informa che sono previste delle spese straordinarie da affrontare per il condominio, in particolare l'adeguamento dell'impianto elettrico dell'interrato (spese ad oggi non ancora deliberata) che in base al preventivo dovrebbe comportare una spese per l'unità in oggetto tra i 600,00/800,00€ (costo per singolo garage/box auto).

(si allegano regolamento di condominio, tabelle millesimali, bilancio 2021/22 **allegato 5** alla presente relazione)

**VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI
APPLICATIVE DELLA L. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

Comune di FONTE Via Castellana n.26 int.1 ,

catasto fabbricati – foglio 9 mapp. n. 137

sub. 94 categ. A/2, classe 2, vani 4 R.C. € 392,51

sub. 9 categ. C/6, classe 3, sup. 24 mq R.C. € 53,30

A seguito di accesso atti agli archivi del Comune di Fonte il fabbricato e gli immobili in oggetto risulta essere stati costruiti a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Conc. Edilizia n.99/62 del 20/02/2001 ;
- Permesso di Costruire n.99/62 del 19/03/2005 ;
- Collaudo Statico del 07/07/2005;
- Autorizzazione allo scarico del 12/10/2005;
- Agibilità n.99/62 del 12/10/2005;
- Sanatoria n.44 del 12/10/2005;

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Con riferimento all'unità immobiliare in Comune di Fonte – Via Castellana n.26 intero 1.

Su base dei grafici autorizzati delle planimetrie catastali, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è conforme allo stato autorizzato dal Comune di Fonte.

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 6** alla presente relazione)

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il Piano degli Interventi del Comune di Fonte classifica l'area in cui sorgono i fabbricati in **Zona TCR/23 - TESSUTI CONSOLIDATI RECENTI DI MEDIA E BASSA DENSITA'** definita dal Art.63 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I. e in zona a **Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 art. 142.**

ARTICOLO 63 – TESSUTI CONSOLIDATI RECENTI DI MEDIA O BASSA DENSITA' (TCR)

Definizione

1. Tessuti eterogenei rinvenibili nelle parti urbane di recente urbanizzazione caratterizzati da una buona o discreta qualità insediativa. Presentano generalmente densità edilizie medio-basse con insediamenti composti nella gran parte dei casi da edificazioni a villino uni e bifamiliari a due piani fuori terra posti al centro dei lotti con buona dotazione di spazi verdi attrezzati a giardino; al loro interno possono rinvenirsi interstizi e vuoti urbani. Sono comunque presenti anche tipologie plurifamiliari a condomino con due o più piani fuori terra.

Obiettivi

2. Oltre agli obiettivi previsti nelle Norme generali per le Zone consolidate del precedente articolo 62, nei TCR gli interventi devono perseguire:

- il completamento del tessuto urbanistico;
- il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio anche mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia;
- il miglioramento della qualità edilizia anche con edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
- l'adeguamento e potenziamento della viabilità e dei servizi di interesse generale, con specifica attenzione alla qualità degli spazi pubblici;
- interventi di integrazione, mitigazione e potenziamento del verde favorendo la realizzazione di sistemi continui per l'integrazione tra le diverse parti del territorio;
- per le aree direttamente connesse al territorio agricolo, gli interventi dovranno portare alle realizzazioni di aree edificate ad alta densità di verde, che consentano una transizione "morbida" tra zone urbane e rurali, prevedendo interventi finalizzati al consolidamento ed alla definizione del limite tra le zone urbane e rurali, con modalità differenziate in ragione delle loro caratteristiche insediative, paesaggistiche ed ambientali;
- attenzione alle problematiche poste dall'inquinamento atmosferico ed acustico derivato dal traffico veicolare sulle principali arterie stradali.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate.

Disciplina degli interventi edilizie ed urbanistici

4. Sono consentiti i seguenti interventi:

a) aumento volumetrico degli edifici unifamiliari e bifamiliari per un massimo di 150 mc per adeguamento igienico-sanitario e funzionale in aggiunta al volume esistente alla data di adozione del PI, applicabile una sola volta; l'aumento volumetrico una tantum non è applicabile nei Tessuti nei quali risultano individuati indici edificatori, salvi casi specifici indicati nei tabulati di sottozona, e nei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento;

b) nuove edificazioni in applicazione degli indici edificatori o secondo le quantità predeterminate assegnate ai lotti inedificati di tipo A, B, C, D;

c) l'incentivazione degli indici edificatori e/o del volume esistente, anche in aggiunta a quanto previsto alla lettera a), in applicazione di quanto previsto al successivo articolo 98 delle presenti NTO, nel rispetto degli altri parametri di zona.

5. Indici edificatori, superfici coperte, altezze e prescrizioni sono indicati nei tabulati di sottozona; le distanze sono da determinarsi nei seguenti modi:

- Ds: come H ed in ogni caso mai inferiori a ml 5,00 fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di sottozona; distacchi dalla strada minori di H, fino a zero, sono consentiti in corrispondenza di particolari allineamenti, indicati in grafia di PI. E' consentita altresì l'edificazione fino ai confini laterali, al fine di realizzare un profilo continuo, in base alle indicazioni grafiche di PI;
- Df: H del fabbricato più alto e mai non inferiori a ml 10,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di sottozona;
- Dc: 0,5 H e in ogni caso non inferiori a ml 5,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di sottozona.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

6. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle definite nelle Norme generali per i Tessuti consolidati.

Destinazioni d'uso

7. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, a2 (limitatamente ad alloggi protetti per anziani) b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 (con superficie di vendita Sv fino 1.500 mq), b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

ARTICOLO 29 - VINCOLI PAESAGGISTICI, ARCHEOLOGICI, MONUMENTALI D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

1. Il PI individua i vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni. In conformità di quanto previsto articolo 142 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni, le presenti norme individuano e tutelano i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R. D. 11.12.1993, n. 1775, i territori coperti da foreste e da boschi, i terreni soggetti ad uso civico, le zone di interesse archeologico.

2. Sono oggetto di vincolo ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42:

- a) i beni paesaggistici;
- b) i beni monumentali;
- c) i beni archeologici.

3. Il PI individua quali beni paesaggistici:

Ambiti di cui all'articolo 136 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42

- Gran parte del territorio comunale a nord della S.R. n.248 Schiavonesca-Marosticana fino all'altezza dell'abitato di Fonte Alto Corsi d'acqua di cui all'articolo 142 lettera c) del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42
- Torrente Muson dei Sassi e Musone
- Torrente Astego o Lastego
- Torrente Ru o di S. Margherita
- Canale Musonello, Rosta dei Molini.

4. La perimetrazione dei vincoli riportata nelle planimetrie di PI ha carattere ricognitivo in quanto l'esatta delimitazione è quella definita dalla legislazione statale e regionale.

5. Gli interventi ammessi in aree oggetto di vincolo dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PATI, le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della DGRV n.986 del 14.03.1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.

6. Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico è vietato procedere a qualsivoglia forma di movimento di terra, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica e di consolidamento per le aree a rischio geologico, l'abbattimento di alberature va autorizzato sentiti i Servizi Forestali Regionali, aperture di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo. La posa dei cavi delle telecomunicazioni o della distribuzione dell'energia elettrica deve essere interrata e comunque effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio. Analoga procedura di mascheramento va riservata ai serbatoi del GPL domestici che vanno realizzati interrati. In queste aree ogni intervento di trasformazione edilizia

urbanistica e territoriale deve porre particolare attenzione ai valori paesaggistici e deve essere mirato:

- alla conservazione dell'organizzazione complessiva dei segni fisici che costituiscono il supporto strutturale del paesaggio: assetto fondiario, sistemazione idraulica agraria, strade rurali, manufatti e costruzioni principali o accessorie, ecc.;
- alla difesa dell'equipaggiamento arboreo, filari o macchie alberate, siepi, ecc.;
- alla conservazione delle limitate aree in cui le colture rappresentano l'elemento costitutivo essenziale del paesaggio;
- alla conservazione ed il restauro dei manufatti tipici del paesaggio (fienili, opere idrauliche, annessi rustici, ecc.);
- al divieto dell'uso di recinzioni che per tipologie e materiali ed estensione creino danno, alterazioni all'ambiente e al paesaggio.

7. Per i beni paesaggistici di cui al comma 3 soggetti all'articolo 142 lettera c) del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42, devono essere rispettate le seguenti specifiche prescrizioni:

- a) sono vietati interventi di tombinatura e di riduzione dell'alveo dei corsi pubblici nonché diminuzioni della portata idrica esistente;
- b) la manutenzione e la pulitura delle sponde devono essere attuate in tempi differenti, favorendo la naturalità delle stesse, o mediante tecniche proprie della ingegneria naturalistica, e conservando la presenza delle idrofite che contribuiscono alla fitodepurazione dell'acqua;
- c) è vietato l'abbruciamento della vegetazione delle sponde;
- d) gli attraversamenti necessari per eventuali accessi ai fondi devono essere realizzati mediante la costruzione di solette ancorate sulle scarpate di larghezza massima pari a ml 4; larghezze maggiori potranno essere autorizzate solo per comprovate esigenze tecniche e dovranno essere inserite in modo armonico nel contesto paesaggistico.

In conformità alle succitate prescrizioni sono consentiti gli interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI) di cui al precedente articolo 8 delle presenti NTO.

8. Ai proprietari di terreni vincolati ai sensi del comma 3 del presente articolo spetta la conservazione e manutenzione dei filari alberati e di altre essenze arboree ed arbustive presenti lungo le rive, nonché la sostituzione degli esemplari privi di vita con piante della stessa specie o comunque con altre essenze autoctone o naturalizzate.

9. Sono oggetto di vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 i seguenti immobili:

- Villa Nervo
- Villa Ca' Pasini
- Ruderi del castello medievale sul colle di S. Nicolò.

10. Contestualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti va attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito; relativamente a questi ultimi gli interventi dovranno essere volti a:

- salvaguardare la visuale sui beni oggetto di tutela anche in riferimento ai principali con visuali di percezione del bene esterni al contesto figurativo;
- prevedere forme di mitigazione e schermatura a mezzo di elementi vegetali al fine di mascherare situazioni incongrue con le finalità della tutela esterne all'ambito da proteggere;
- mantenere e valorizzare l'integrità degli aspetti naturali e paesaggistici del contesto territoriale nel quale il bene oggetto di tutela è inserito;
- favorire l'eliminazione degli elementi detrattori o incongrui al fine di migliorare la percezione visiva dell'ambito oggetto di tutela;- nelle aree edificabili ricadenti all'interno di tali ambiti e confermate dal PI, gli interventi dovranno garantire il rispetto di quanto indicato nel presente comma; per le aree interessate da interventi edificatori già autorizzati, eventuali modifiche o varianti ai progetti, saranno volte a ricercare e favorire il miglioramento dell'integrazione paesaggistica.

11. Interventi di demolizione di edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale e finalizzati alla tutela e valorizzazione all'interno delle aree vincolate e dei contesti figurativi, determinano la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

12. Negli ambiti di cui ai commi precedenti valgono comunque le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

Vincoli e annotazioni:

- Sismico L. 64/74;
- Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 art. 142;
- Vincoli e altre prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) adottato con Delibera del Consiglio Provinciale nr. 25/66401/2008 del 30/06/2008 e approvato dalla Regione Veneto con delibera nr. 1137 del 23/03/2010.
- Definizioni, parametri urbanistici e modalità di calcolo vedasi artt. 5-6 delle N.T.O.;
- Criteri e modalità applicative della perequazione urbanistica vedasi art. 24-25 delle N.T.O.;

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 7** alla presente relazione)

PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI

Comune di FONTE Via Castellana n.26 int.1 ,

catasto fabbricati – foglio 9 mapp. n. 137

sub. 94 categ. A/2, classe 2, vani 4 R.C. € 392,51

sub. 9 categ. C/6, classe 3, sup. 24 mq R.C. € 53,30

Dalla certificazione notarile e dagli atti notarili si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

- **Atto di Compravendita** del 27/12/2017 repert. n. 6053 Notaio DE NEGRI TOMMASO.

(si allegano certificazione notarile e atto notarile **allegato 2 - 3** alla presente relazione)

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Criteri generali e valutazioni

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima potrà essere ricavato applicando il metodo classico della **stima comparativa** in cui si stabilisce il valore unitario parametrico (€/mq. per la superficie lorda commerciale dei fabbricati e dei terreni, oppure €/mc. per il volume lordo dei fabbricati, ecc.) dei beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti nella zona.

Successivamente si procederà, mediante criteri analitici comunemente impiegati nelle questioni estimative, all'adeguamento di questo prezzo alle condizioni di vetustà e di manutenzione dell'immobile da stimare.

I dati di riferimento che costituiscono la componente "oggettiva" della presente stima saranno desunti dalla fonte ufficiale costituita dalla banca dati (Tabella OMI, Borsino Immobiliare,) delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Treviso, agenzie immobiliari .

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.I., delle servitù attive e passive, con riferimento ai singoli lotti.

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive, manutenzione del fabbricato, ubicazione dello stesso, consistenza e tipologia dell'immobile, ai livelli di finitura e decoro, nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili, riferiti ad immobili di nuova costruzione di analoghe dimensioni.

L' applicazione indice di vetusta ai sensi art.20 Legge 27.07.1978 n° 392 in relazione all'età si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del valore di mercato stimato.

Tutto ciò premesso e considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente, assegna agli immobili il valore nel seguente modo:

ABITAZIONE

Per la piena proprietà

Comune di FONTE Via Castellana n.26 int.1 ,

catasto fabbricati – foglio 9 mapp. n. 137

sub. 94 categ. A/2, classe 2, vani 4 R.C. € 392,51

sub. 9 categ. C/6, classe 3, sup. 24 mq R.C. € 53,30

catasto fabbricati – foglio 9 Mn. 137 sub. 94 – 9			
Sup. commerciale	Euro al mq	Indice di vetusta 17 anni	Valore di mercato
92,05	€ 1.000,00	0,84%	€ 77.322,00
Valore di Mercato intera proprietà			€ 77.322,00

Penalità' dell'immobile	
Manutenzione pareti interne risanamento intonaco e opere di pittura	-€ 1.800,00
Manutenzione serramenti esterni	-€ 1.200,00
Verifiche e manutenzione impianto termico idrico-sanitario	-€ 600,00
Verifiche e manutenzione impianto elettrico	-€ 400,00
Manutenzione pavimento in legno zona notte	-€ 2.000,00
	-€ 6.000,00
Valore di Mercato dedotto delle penalità	€ 71.322,00

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerato che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto alla vendita nel libero mercato per l'assenza delle garanzie e vizi del bene venduto, si ritiene opportuno abbattere il prezzo a base d'asta del -20%.

VALORE DI BASE quote esegutate	€ 71.322,00
abbattimento -20% per vendita forzata	<u>-14.264,40</u>
VALORE BASE quote esegutate	€ 57.057,60

apportati gli opportuni arrotondamenti **€ 57.000,00** (cinquantasette mila/00)

Allegati:

- Allegato 1 Estratto di mappa, visure catastali, planimetrie catastali ;**
- Allegato 2 Atto di provenienza ;**
- Allegato 3 Certificazione ipotecaria, Atto di pignoramento immobiliare ;**
- Allegato 4 Lettera Agenzia entrate, contratto affitto;**
- Allegato 5 Regolamento di condominio, tabella millesimali, bilancio ;**
- Allegato 6 Autorizzazioni edilizie, grafici autorizzati ;**
- Allegato 7 Estratto PI e Norme Tecniche Operative ;**
- Allegato 8 Documentazione fotografica dei beni ;**
- Allegato 9 Scheda sintetica ;**
- Allegato 10 cd-rom elaborato peritale con allegati ;**

Fonte, il 02/11/2022

**L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola**

