

## **TRIBUNALE DI TREVISO** **CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 445/2019**

udienza 16/02/2022

G.E. Dott.sa Alessandra Burra  
C.T.U. Geom. Rafaele Gazzola

promossa da: **ELECAB s.n.c.**

p.iva 01990500280 sede a Bagnoli di Sopra (PD) , Viale Industria - Settima Strada n.6-8

Contro: **ESECUTATO** per la quota di 1/1 della intera proprietà.

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Fonte, il 06/12/2021

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



## **RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE IN COMUNE DI TREVISO (TV)**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Alessandra Burra in data 01/07/2021 per la stima di beni immobili in Treviso (Tv) 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.N. 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 08/07/2021, 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 15/10/2021, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (Tv), ricevo copia dei documenti per accertare la regolarità urbanistica edilizia e della dichiarazione di abitabilità.

In data 17/11/2021 viene effettuato il sopralluogo con un dipendente della società IVG Treviso 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 1/1

Comune di Treviso Via Ragazzi del' 99 n.10,

**catasto fabbricati – foglio 5 sez. M mapp. n. 969**

**sub. 3** categ. A/2, classe 4, vani 9,5 R.C. € 1054,86 - **abitazione**

**sub. 2** categ. C/6, classe 4, sup.cat. 13 mq R.C. € 45,65 - **garage**

**sub. 1** area urbana, sup.cat. 163 mq

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

## CONFINI DEI BENI

L'abitazione identificata con il m.n.969 confina a nord con il muro perimetrale di altra unità m.n.970, a est con la strada di lottizzazione m.n. 946, a sud con il muro perimetrale di altra unità m.n.968, ad ovest m.n.879 parco pubblico "Parco Ali Dorate" di proprietà del comune di Treviso.

## SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti i lotti 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 derivanti dal condominio e così come derivanti dagli atti di provenienza.

**Atto di Compravendita** del 02/07/1992 repert. n. 74418 fascicolo 23137 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso.



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

## **DITTA INTESTATARIA**

### **Per la piena proprietà 1/1**

Comune di Treviso Via Ragazzi del' 99 n.10,

**catasto fabbricati – foglio 5 sez. M mapp. n. 969**

**sub. 3** categ. A/2, classe 4, vani 9,5 R.C. € 1054,86 - **abitazione**

**sub. 2** categ. C/6, classe 4, sup.cat. 13 mq R.C. € 45,65 - **garage**

**sub. 1** area urbana , sup.cat. 163 mq

In forza dell'atto di compravendita:

- **Atto di Compravendita** del 02/07/1992 repertorio n. 74418 fascicolo 23137 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso ,

la ditta intestataria risulta: **ESECUTATO** piena Proprietà per la quota di 1/1

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

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Dalla certificazione notarile rilasciata dal Notaio Andrea Busato di Padova in data 04/12/2019, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso che gli immobili sopra descritti sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

### **TRASCRIZIONI**

- **Atto di compravendita** in data 23/08/1979 rep.n.21062 Notaio Arrigo Manavello;
- **Atto di compravendita** in data 06/05/1981 rep.n.25515 Notaio Arrigo Manavello;
- **Atto di compravendita** in data 08/07/1988 rep.n.53163 Notaio Arrigo Manavello;
- **Atto di compravendita** in data 20/07/1992 rep.n.74418 Notaio Arrigo Manavello;
- **Sentenza di omologazione di concordato fallimentare**, emessa dal Tribunale di Treviso in data 14/01/2000 rep.n.376;
- **Atto di pignoramento immobiliare** in data 12/08/2003 rep.2589/2003 dell'ufficiale giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso in data 16/09/2003 ai n.38402/25735 contro la ditta Esecutata, a quanto risulta non ha avuto seguito prosecuzione dell'azione esecutiva;



- **Atto di pignoramento immobiliare** in data 08/02/2008 rep.482 del Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso in data 14/02/2008 ai n.5927/3942 contro la ditta Esecutata, a quanto risulta non ha avuto seguito prosecuzione dell'azione esecutiva;
- **Ordinanza di sequestro conservativo** in data 03/05/2019 rep.4601/2015 del Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso in data 24/05/2019 ai n.19534/13839 contro la ditta Esecutata;
- **Atto di pignoramento immobiliare** in data 12/09/2019 rep.7726 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso in data 11/10/2019 ai n.39184/27547 contro la ditta Esecutata;

### **ISCRIZIONI**

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Treviso in data 08/07/2000 ai nn.26271/4880 , a garanzia delle obbligazioni di cui al mutuo fondiario con atto del 07/07/2000 n.74053 di rep. Notaio Maurizio Bianconi di Treviso;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Treviso in data 09/07/2001 ai nn.27367/4780 conto Esecutato, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 03/04/2001 n.6006 di rep. gravante tutti beni sopra indicati;
- **Ipoteca legale** iscritta a Treviso in data 11/11/2002 ai nn.51409/9832 conto Esecutato, gravante tutti beni sopra indicati;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Treviso in data 04/02/2019 ai nn.4188/609 conto Esecutato, in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Padova in data 06/12/2018 n.5578/2018 di rep. gravante tutti beni sopra indicati;

### **Per la piena proprietà 1/1**

Comune di Treviso Via Ragazzi del' 99 n.10,

**catasto fabbricati – foglio 5 sez. M mapp. n. 969**

**sub. 3** categ. A/2, classe 4, vani 9,5 R.C. € 1054,86 - **abitazione**

**sub. 2** categ. C/6, classe 4, sup.cat. 13 mq R.C. € 45,65 - **garage**

**sub. 1** area urbana , sup.cat. 163 mq

Si allega alla presente relazione, certificazione notarile (**allegato 3**), atto di pignoramento immobiliare (**allegato 4**).



## 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.445/2019 vi è il seguente intervenuto:

- i Sig. ( ), ( ), ( ) con atto del 02/12/2019 depositato in Cancelleria Tribunale di Treviso intervengono contro **Esecutato**.
- **Agenzia Entrate-Riscossione** Agente della riscossione provincia di Treviso (c.f. 13756881002) con atto del 23/12/2019 depositato in Cancelleria Tribunale di Treviso interviene contro **Esecutato**.

(allegato 5 alla presente relazione)

## DESCRIZIONE DEI BENI

Il presente lotto individua un'unità immobiliare residenziale di tipo a schiera, sita nel comune di Treviso in Via Ragazzi del 99 al civico 10, nel quartiere "Monigo" collocato a nord rispetto al centro storico di Treviso, in un'area ben fornita di attrezzature e servizi, quali attività commerciali, il tutto posto in prossimità della strada SR 348, meglio conosciuta come "Feltrina".

Il complesso residenziale in cui è inserita abitazione nasce da un intervento di edilizia privata per la costruzione di 12 unità immobiliari risalente alla fine anni '70 e inizio anni 80' (abitabilità del 1979).

L'unità oggetto di procedura risulta accessibile dalla via pubblica (Via Ragazzi del'99 civico 10), abitazione si sviluppa su tre livelli con accesso pedonale e carraio che insistono su area di pertinenza esclusiva e posta direttamente su fronte stradale (Via Ragazzi del 99).

### Descrizione generale dell'abitazione oggetto della presente

L'abitazione di cui all'oggetto del presente , insiste su un area scoperta di pertinenza esclusiva , utilizzata in parte come area verde e area di parcheggio esclusivo.

La struttura portante verticale è stata realizzata con struttura mista in calcestruzzo armato e muratura portante, la struttura orizzontale è costituita da solai in latero-cemento.

Il tetto è a due falde inclinate con manto in coppi con grondaie e pluviali in lamiera.

Le facciate perimetrali del fabbricato si presentano con finitura ad intonaco tradizionale



di colore tra il giallo ocra chiaro.

Il portoncino d'ingresso così come gli altri serramenti esterni sono in legno, parte con inferiate esterne in ferro anti-intrusione, esternamente i marciapiedi sono pavimentati con lastre di graniglia di cemento.

Dal portoncino d'ingresso ci troviamo nella loggia dell'ingresso (circa 2,40mq), da cui si accede alla ampia zona giorno divisa in soggiorno pranzo (circa 46,33mq), alla destra dell'ingresso la porta della cucina (circa 11,91mq), a sinistra il wc della zona giorno (circa 1,69mq), sempre a sinistra dell'ingresso la porta del garage (circa 22,91mq), all'interno del quale troviamo un piccolo stanzino per la centrale termica (circa 1,57mq). Dall'ingresso, di fronte, la scala che mette in comunicazione i vari piani, scendendo si va al piano interrato e troviamo una stanza adibita a taverna (circa 30,65mq), salendo al piano primo la zona notte, dalla scala a destra la porta della prima camera (circa 9,56mq) a seguire la camera padronale (circa 15,92mq) con il bagno in camera (circa 3,83mq), attraversando il corridoio della zona notte (circa 5,03mq), a seguire alla nostra destra il bagno della zona notte (circa 4,97mq), mentre in fondo al corridoio le due porte opposte a destra la porta della terza camera (circa 12,40mq) e a sinistra la porta della quarta camera (circa 10,19mq).

Per quanto concerne le caratteristiche di manutenzione e finitura dell'immobile si rileva che il sopralluogo eseguito ha permesso di evidenziare uno stato manutenzione buono caratterizzato da finiture tipiche dei primi anni '80, epoca di edificazione del complesso immobiliare; le pavimentazioni dell'intero immobile sono prevalentemente in piastrelle in di ceramica per la zona giorno e parquet per la zona notte; la porta d'ingresso con portoncino legno, gli altri serramenti finestre/o porte finestre esterni sono in legno con vetro-camera e con gli scuri in legno esterni, le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento, è costituito da caldaia a gas metano, posta al interno di un vano tecnico, e da superfici radianti costituite da radiatori del tipo tubolare posti in nicchia sotto le finestre nei vari ambienti.

L'abitazione al piano terra e al piano primo ha un altezza di 2,80ml, mentre il garage ha un altezza media di 2,85ml, il piano interrato ha un altezza di 2,20ml.

Si segnala che in sede del sopralluogo si sono riscontrate delle difformità urbanistico edilizie così come sono stati rappresentati nella planimetria catastali e negli elaborati di progetto in comune di Treviso gli immobili in oggetto alla presente.

Il locale centrale termica all'interno del garage non risulta nei disegni autorizzati in



comune , sempre nel garage i grafici evidenziano la presenza di un solaio interpiano con una soffitta morta e un'altezza nell'intradosso del solaio di h.2,20ml, allo stato attuale il tetto è mansardato in cls con una altezza sul punto più basso di 2,45ml e un'altezza sul colmo di h3,25ml risulta quindi un'altezza media di h.2,85ml.

Il piano interrato non risulta nei disegni autorizzati dal comune in particolare nella variante autorizzata del 1979, si precisa che il Collaudo Statico del 1978 nel verbale di visita viene richiamata l'esistenza del piano interrato "ogni appartamento consta di piano seminterrato adibito a taverna".

A livello prospettico si riscontra una difformità sul prospetto est nella finestra del bagno giorno, per forma e dimensione, rispetto ai grafici autorizzati, sul prospetto ovest si rileva un piccolo sporto realizzato sopra le finestre della zona giorno del piano terra.

## **2) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE**

I beni formanti il lotto unico sono nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione. Necessità di manutenzioni le pareti e i soffitti dei locali sono da ridipingere , i serramenti in legno sui serramenti esterni un necessitano di un intervento di manutenzione. Tutti gli impianti necessitano di una verifica tecnica e di sicurezza. La copertura richiede un intervento di straordinaria manutenzione.

## **3) IMPIANTI**

**Abitazione in oggetto** è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario con allacciamento alla fognatura pubblica;
- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva condominiale ;
- impianto del gas metano per la cucina;
- impianto aria condizionata nella zona notte;
- impianto di riscaldamento con caloriferi e caldaia autonoma a gas metano;

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.





#### **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<sup>(1)</sup>;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46<sup>(1)</sup>.

<b>ABITAZIONE catasto fabbricati – foglio 5 sez. M mapp. n. 969 sub.2-3</b>		
Descrizione	Superficie x indice	Superf. Commerciale
Abitazione piano terra (7,00x11,70)-(1,50x1,60)= piano primo (7,00x11,70)=	161,40 m <sup>2</sup> x 1,00	161,40m <sup>2</sup>
Loggia Ingresso (1,50x1,60)=	2,40 m <sup>2</sup> x 0,25	0,60m <sup>2</sup>
Taverna p.interrato (6,45x3,75)+(3,95x1,23)+(1,81x1,00)=	30,84 m <sup>2</sup> x 0,50	15,42m <sup>2</sup>
Garage (7,50x3,30)	24,75 m <sup>2</sup> x 0,50	12,37m <sup>2</sup>
<b>Totale</b>		<b>189,79m<sup>2</sup></b>



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

**Per la piena proprietà 1/1**

Comune di Treviso Via Ragazzi del' 99 n.10,

**catasto fabbricati – foglio 5 sez. M mapp. n. 969**

**sub. 3** categ. A/2, classe 4, vani 9,5 R.C. € 1054,86 - **abitazione**

**sub. 2** categ. C/6, classe 4, sup.cat. 13 mq R.C. € 45,65 - **garage**

**sub. 1** area urbana , sup.cat. 163 mq

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare è occupato dall'esecutato , dalle ricerche fatte presso l'agenzia delle Entrate di Treviso non risulta registrato nessun contratto di locazione o comodato in essere.

L'ufficio anagrafe del comune di Treviso certifica che abitazione in via Ragazzi del 99 n.10 è la residenza di **Esecutato**.

Si allega alla presente relazione certificato di stato famiglia dei residenti, comunicazione agenzia delle entrate (**allegato 6**).

## ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

**Per la piena proprietà 1/1**

Comune di Treviso Via Ragazzi del' 99 n.10,

**catasto fabbricati – foglio 5 sez. M mapp. n. 969**

**sub. 3** categ. A/2, classe 4, vani 9,5 R.C. € 1054,86 - **abitazione**

**sub. 2** categ. C/6, classe 4, sup.cat. 13 mq R.C. € 45,65 - **garage**

**sub. 1** area urbana , sup.cat. 163 mq

**Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale allo stato attuale.**

Costituzione di una servitù non aedificandi in data 27/05/1977 con rep.n.15487 del Notaio Arrigo Manavello di Giovanni Battista di Vittorio Veneto richiesta dal comune di Treviso alla ditta Costruttrice in sede di rilascio delle Concessioni Edilizie per la



costruzione dei fabbricati onde evitare trasferimenti degli indici di copertura e di edificazione .

Si allega alla presente relazione copia atto costituzione di una servitù (**allegato 7**).

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

**Per la piena proprietà 1/1**

Comune di Treviso Via Ragazzi del' 99 n.10,

**catasto fabbricati – foglio 5 sez. M mapp. n. 969**

**sub. 3** categ. A/2, classe 4, vani 9,5 R.C. € 1054,86 - **abitazione**

**sub. 2** categ. C/6, classe 4, sup.cat. 13 mq R.C. € 45,65 - **garage**

**sub. 1** area urbana , sup.cat. 163 mq

Dalla documentazione messa a disposizione dal Comune di Treviso, la costruzione del fabbricato, di cui le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono parte, sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.29/15-77 del 30/09/1977 - Nuova costruzione di 12 case a schiera ;
- Concessione edilizia n.52/17-77 del 13/07/1977 – Recinzione ;
- Concessione edilizia n.16/02-79 del 08/02/1979 – Variante in corso d'opera per la nuova costruzione di 12 case a schiera ;
- Collaudo statico del 24/08/1978
- Abitabilità in data 16/05/1979 ;

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

Con riferimento all'unità immobiliare in Comune di Treviso Via Ragazzi del' 99 n.10, catasto fabbricati – foglio 5 sez. M mapp. n. 969 sub. 1-2-3.

Con la scorta dei grafici di progetto, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è in parte conforme allo stato autorizzato dal Comune di Treviso.

Vi sono delle difformità sanabili e più precisamente:



- Il locale centrale termica all'interno del garage non risulta nei disegni autorizzati in comune;
- Garage ha il tetto mansardato in cls con altezza media di h.2,85ml, nei grafici autorizzati risulta un solaio interpiano con una soffitta morta e un'altezza nell'intradosso del solaio di h.2,20ml;
- Piano interrato non risulta nei grafici autorizzati;
- Prospetto est la finestra del bagno giorno ha forma e dimensione diversa rispetto ai grafici autorizzati ;
- Prospetto ovest presenta un piccolo sporto sopra le finestre della zona giorno del piano terra ;

Dette modifiche sono sanabili al livello urbanistico, per l'U.I. in esame sarà pertanto necessario presentare all'ufficio tecnico comunale una pratica edilizia in sanatoria per rendere la pianta dell'abitazione conforme allo stato di fatto, mentre le planimetrie catastali sono conformi a quanto rilevato.

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

## DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il Piano degli Interventi del Comune di Treviso classifica l'area in cui sorgono i fabbricati in **Zona C.1 nuova residenza di completamento** , regolamentate dall'art. 65-66 ai sensi delle Norme Tecniche Operative del P.I. (**allegato 8** alla presente relazione).

### **art. 65 – Zona omogenea "C" Zona di nuova urbanizzazione**

#### **1. Individuazione**

*1.1 Comprende le aree di completamento, di nuova urbanizzazione e di espansione oltre a quelle destinate alla riconversione urbana per funzioni residenziali, commerciali, ricettive e direzionali.*

#### **2. Destinazioni d'uso**

*2.1 Valgono le norme specificate in ogni singola sottozona.*

#### **3. Modalità d'intervento**

*3.1 La zona territoriale omogenea di tipo "C" è suddivisa in due sottozone:*

- a) sottozona "C1" nelle quali l'edificazione avviene per IED;*
- b) sottozona "C2" nella quale l'edificazione avviene attraverso P.U.A.. Sono comprese le parti del territorio inedificate o parzialmente inedificate e sprovviste delle opere di urbanizzazione. Sono ammesse, in tali zone, le destinazioni definite dalle tabelle di sottozona.*

*3.2 All'interno delle aree comprese nel P.N.R.S. si dovrà dare forma compatta agli aggregati urbani di previsione, al fine di ridurre il consumo di suoli e delle risorse territoriali, salvaguardando eventuali superfici boscate esistenti e specie arboree di rilevanza ambientale. Nella realizzazione dei piani urbanistici attuativi, gli edifici di nuovo impianto dovranno essere*



*allineati in modo da creare dei coni visuali verso il fiume. Rispetto a quanto previsto dalle presenti norme, prevalgono, in ogni caso, quelle del P.N.R.S..*

*Nelle zone "C" comunque edificabili prossime al corso del fiume Sile, ovvero nella fascia compresa tra i 20 m inedificabili ed i 50 m, qualunque sia la sottozona di riferimento l'altezza massima non potrà superare i 6,00 m; le aree libere dovranno essere mantenute a giardino secondo le indicazioni del "Piano del Verde", ed in assenza secondo le norme del P.A.. La fascia dei 20 m inedificabili dal limite demaniale del fiume vanno mantenuti liberi da qualunque costruzione accessoria o deposito entro o fuori terra. L'edificabilità nelle suddette aree e comunque condizionata alla demolizione, prima del rilascio del certificato di agibilità, di eventuali costruzioni precarie o accessorie, anche se condonate, esistenti sul lotto di proprietà all'interno dei 10 m dal limite demaniale.*

*L'eventuale possibilità di mantenere costruzioni accessorie all'interno della fascia di 10 m, di interessare tali aree con interventi di pubblica utilità per le finalità del Parco, di superare all'altezza massima di 6 m e di realizzare nuovi percorsi ciclopeditoni, può essere valutata in sede di approvazione del "Progetto speciale per Treviso" art. 20 P.A., da assumere con variante al Piano Ambientale del Parco.*

#### **4. Prescrizioni di carattere generale**

*4.1. In tutte le sottozone della zona omogenea "C", ricadenti all'interno della "zona di tutela aeroportuale A", di cui all'art. 24, punto 14 delle presenti N.T.O., non è consentita la realizzazione di nuove edificazioni aventi destinazione residenziale.*

*Nelle aree ricadenti all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi, non ancora approvati alla data di adozione del Piano di Rischio Aeroportuale, potranno essere localizzate le superfici destinate allo standard urbanistico.*

*Sono consentite attività non residenziali, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, purché comportino la permanenza discontinua di un numero limitato di persone, nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art. 24, punto 14 delle presenti N.T.O..*

### **art. 66 – Sottozona C1 - nuova residenza di completamento**

#### **1. Individuazione**

*1.1 Comprende le parti del territorio parzialmente edificate, per le quali si prevede il completamento dell'edificazione, la ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e la riconversione di destinazioni improprie.*

#### **2. Destinazioni d'uso**

*2.1 La destinazione di zona è residenziale. Sono consentite inoltre, le destinazioni d'uso ricettive, commerciali, direzionali, produttive (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di quanto prescritto dall'art. 18), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.*

*2.2 Il mutamento della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale e viceversa, è sempre ammesso anche con variazione del numero delle unità e della superficie, purché siano reperiti i relativi standard per la specifica nuova destinazione e siano completate o integrate le opere di urbanizzazione primaria e la rete stradale.*

#### **3. Modalità d'intervento**

*3.1 In questa sottozona il P.I. si attua per IED con i parametri sotto riportati. I progetti di completamento o le integrazioni delle opere di urbanizzazione primaria o degli standard, dovrà avvenire tramite sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, tramite il quale il concessionario si impegna ad eseguirle e a vincolarle ad uso pubblico, a propria cura e spese, prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.*

*3.2 Per i fabbricati esistenti, intesi nella loro interezza anche se composti da più unità con diverse destinazioni, che hanno saturato l'indice volumetrico o che abbiano una capacità volumetrica residua inferiore a m<sup>3</sup> 150, può essere concesso, per una sola volta, un ampliamento di m<sup>3</sup> 150, a condizione che tali ampliamenti siano armonizzati nell'edificio e non assumano il carattere di superfetazione, e che rispettino le distanze di sottozona. Tale volumetria potrà essere utilizzata anche da una parte dei proprietari, previo assenso di tutti i comproprietari dell'edificio.*



3.3 Gli ampliamenti, le variazioni di altezza e di sagoma, dovranno rispettare i parametri urbanistici della sottozona. Eventuali minori distanze potranno essere ammesse mediante benestare registrato e trascritto del confinante.

3.4 La dotazione di parcheggi per l'insediamento di attività commerciali deve essere reperita in conformità al precedente art. 21 .

#### **4. Parametri urbanistici**

- Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,625 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

- Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,625 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente art. 14 ;

qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4, di cui al D.M. 26 giugno 2015 e s.m.i., gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione, e riconosciuto al medesimo 1 m<sup>3</sup> di jus edificandi aggiuntivo per ogni m<sup>3</sup> di credito edilizio localizzato entro l'ambito di intervento, fino ad un massimo di 0,625 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> aggiuntivi.

- Dc min: meta dell'altezza del fronte più alto con un minimo di m 5;

- Ds min: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla meta dell'altezza del fronte prospiciente la strada, con un minimo di m 5;

- Df min: pari all'altezza del fronte più alto con un minimo di m 10 e conformemente al secondo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968;

- H max: 7 m e comunque non superiore l'altezza degli edifici preesistenti nei lotti limitrofi.

## **PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI**

### **Per la piena proprietà 1/1**

Comune di Treviso Via Ragazzi del' 99 n.10,

**catasto fabbricati – foglio 5 sez. M mapp. n. 969**

**sub. 3** categ. A/2, classe 4, vani 9,5 R.C. € 1054,86 - **abitazione**

**sub. 2** categ. C/6, classe 4, sup.cat. 13 mq R.C. € 45,65 - **garage**

**sub. 1** area urbana , sup.cat. 163 mq

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

- **Atto di Compravendita** del 02/07/1992 repert. n. 74418 fascicolo 23137 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso.

(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 (**Allegato 9** alla presente relazione).

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, si va ad applicare un valore di riferimento di euro 1.250,00 per mq.

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 forzata 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 1/1**

Comune di Treviso Via Ragazzi del' 99 n.10,

**catasto fabbricati – foglio 5 sez. M mapp. n. 969**

**sub. 3** categ. A/2, classe 4, vani 9,5 R.C. € 1054,86 - **abitazione**

**sub. 2** categ. C/6, classe 4, sup.cat. 13 mq R.C. € 45,65 - **garage**

**sub. 1** area urbana , sup.cat. 163 mq

Sup. comm. mq	Euro al mq medio	Valore di mercato
189,79	€ 1.250,00	€ 237.237,50
<b>Valore di Mercato</b>		<b>€ 237.237,50</b>

### **PENALITA' DELL'IMMOBILE**

Ai fini della valutazione dell'immobile si fanno presenti le seguenti penalità da detrarre :

Manutenzione pitture pareti interne	-€ 3.000,00
Manutenzione serramenti esterni	-€ 2.000,00
Verifiche e manutenzione impianto termico	-€ 2.500,00
Manutenzione impianto elettrico	-€ 1.000,00
Straordinaria manutenzione alla copertura	-€ 7.500,00
Stima delle spese tecniche e sanzioni sanatoria edilizia	-€ 10.000,00
	-€ 26.000,00
<b>Valore di Mercato dedotto delle penalità</b>	<b>€ 211.237,50</b>





### 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 -10%.

<b>VALORE DI BASE</b>	<b>€ 211.237,50</b>
abbattimento -10% per vendita forzata	<u>-21.123,75</u>
<b>VALORE BASE</b>	<b>€ 190.113,75</b>

apportati gli opportuni arrotondamenti **€ 190.000,00** (centonovanta mila/00)



## **Allegati:**

- Allegato 1** Estratto di mappa, visure catastali, planimetrie catastali ;
- Allegato 2** Atti di provenienza, convenzione diritto di superficie ;
- Allegato 3** Certificazione ipotecaria ;
- Allegato 4** Atto di pignoramento immobiliare ;
- Allegato 5** Interventi alla procedura ;
- Allegato 6** Certificato di stato famiglia, lettera Agenzia entrate ;
- Allegato 7** Autorizzazioni edilizie ;
- Allegato 8** Estratto PI e Norme Tecniche Operative ;
- Allegato 9** Estratto tabella OMI agenzia entrate ;
- Allegato 10** Documentazione fotografica dei beni ;
- Allegato 11** Scheda sintetica ;
- Allegato 12** cd-rom elaborato peritale con allegati ;

**Fonte, il 06/12/2021**

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

