

**TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE DI STIMA

ex. art. 173bis disp. att. c.p.c.

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.606/2017 di R.E.

Promossa da:



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA TORRESAN PAOLA

Trevignano, lì 19/09/2021

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Renzo Pivetta



SOMMARIO

PREMESSA	3
QUESITO	3
INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE	6
1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI.....	6
2 VERIFICHE ED ISPEZIONI	6
2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	6
2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	7
2.3 DITTA INTESTATARIA.....	10
2.4 AGGIORNAMENTO DELLE VISURE IPOCATASTALI	10
3 DESCRIZIONE DEI BENI	10
3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'	10
3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	11
3.3 CONFINI	12
3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	12
3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI	15
4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	15
5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI ..	15
6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	16
7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	21
8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE	22
9 FORMAZIONE DEI LOTTI	23
10 DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	23
11 STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE	23
12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI	23
13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	24
14 STIMA	24

ALLEGATI

- [Allegato 1](#) : Documentazione fotografica
[Allegato 2](#) : Documentazione catastale
[Allegato 3](#) : Ispezioni ipotecarie
[Allegato 4](#) : Atto di acquisto della proprietà
[Allegato 5](#) : Documentazione di progetto e agibilità
[Allegato 6](#) : Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI
[Allegato 7](#) : Scheda sintetica



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Renzo Pivetta, con studio in Signoressa di Trevignano (TV), via Alcide De Gasperi n. 6, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A2295 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso, è stato nominato con decreto del G.E. in data 07/11/2019 per la relazione di stima ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. nella procedura in epigrafe. In data 08/11/2019, lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il sottoscritto, una volta acquisita la documentazione agli atti, ha esperito tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere ai quesiti di cui alle istruzioni impartite dal G.E..

La presente relazione di stima viene suddivisa in capitoli strutturati per dare piena risposta ai quesiti posti.

Come precisato nel provvedimento di nomina, la perizia di stima si limita esclusivamente ai beni indicati al Punto A) dell'atto di pignoramento.

QUESITO

Di seguito si riportano le istruzioni impartite dal G.E. per la redazione della perizia di stima.

"l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc - e l'attualità;
- 3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, all'immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti



- comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
 - 5) *procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
 - 6) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 - 7) *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*
 - 8) *verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
 - 9) *dire se e possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi {per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*
 - 10) *qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura,*
 - 11) *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
 - 12) *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;*
 - 13) *accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;*
 - 14) *STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previ-*



ste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;

- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato 1, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;*
- 17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7 che si riporta in nota (1).*
- 18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- 19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.*



L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito del controllo telematico eseguito alla data della presente, risulta che nell'esecuzione immobiliare n. 606/2017, oltre all'esecutato, sono coinvolti i seguenti soggetti:

PARTE	TIPO
[REDACTED]	Creditore
[REDACTED]	Creditore Intervenuto

1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Lo scrivente, dopo aver depositato in Cancelleria con modalità telematica, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, ha estratto copia della documentazione agli atti del procedimento n. 606/2017.

2 VERIFICHE ED ISPEZIONI

Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico di cui sopra, ha provveduto alle seguenti verifiche ed ispezioni:

- accertamenti c/o il Comune di Crocetta del Montello (TV), per la verifica della regolarità dei beni *de quo*
- ispezione c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI, per ottenere copia delle mappe censuarie
- ispezione c/o la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni di cui in premessa
- sopralluogo c/o i beni oggetto del procedimento per accertarne l'effettiva consistenza e lo stato manutentivo.

2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il creditore richiedente ha allegato al ricorso la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c.. In particolare, risulta depositato il certificato notarile comprensivo della storia ipotecaria dei beni.



2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base dei documenti in atti e degli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso la C.RR.II, si espone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) relative ai beni oggetto di pignoramento.

Viene appresso riportata la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali:

Catasto Fabbricati del **Comune di Crocetta del Montello, Sezione Urbana B, foglio 7:**

- **M.N. 647, sub. 8, A/2**, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 152 m², piano T-1, via G. Fantin

NEL VENTENNIO IN ESAME GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI HANNO FORMATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

1. TRASCRIZIONE CONTRO

Domanda giudiziale, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 20 giugno 2008 ai numeri 24236/15248, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro l'Esecutato, su bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappale 365/B sub. 1 (poi Mappale 647 sub. 2), con la quale, dandosi atto che le opere di sopraelevazione eseguite dalla convenuta sul fabbricato insistente sul mappale 365/b, sub. 1, foglio 7, sezione B, Ciano di Crocetta del Montello (TV) contrastano con la disciplina civilistica ed edilizia locale in materia di distanza delle costruzioni e delle vedute dal confine di proprietà con il fondo attoreo, ordinarsene la demolizione a spese e cura della convenuta nei limiti necessari a ricondurre l'immobile nel ripristino stato, in forza di atto del Tribunale di Treviso in data 9 aprile 1983.

2. TRASCRIZIONE CONTRO

Sentenza modificativa dell'esercizio di diritti reali, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 13 maggio 2011 ai numeri 16947/10824, a favore della

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] relativamente al diritto di servitù d'acquedotto su bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Foglio 13, Mappale 365, e contro l'Esecutato, relativamente al diritto di servitù d'acquedotto sul bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Foglio 13, Mappale



365/B, sub. 1, (poi mappale 647 sub. 2), in forza di sentenza del Tribunale di Treviso in data 2 maggio 2001, repertorio numero 5259, con la quale il Tribunale definitivamente pronunciando accerta l'inesistenza di servitù d'acquedotto in favore del mappale sito nel medesimo Comune al foglio 7, mappale 365/b. sub. 1. ed a carico del predetto mappale, ordinando pertanto all'Esecutato l'immediata rimozione delle condutture illegittimamente posizionate.

3. ISCRIZIONE CONTRO

Ipoteca giudiziale iscritta, per la somma complessiva di Euro 190.000,00 (centonovantamila virgola zero zero), presso l'Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Treviso in data 28 dicembre 2011 ai numeri 44412/8900, a favore della [REDACTED] con sede in Roma, codice fiscale [REDACTED] e contro l'Esecutato, per l'intero di proprietà su bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappale 647 sub. 2 e per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà superficiaria su altri beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV); ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Montebelluna (TV), in data 13 dicembre 2011, repertorio numero 1132/2011.

4. ISCRIZIONE CONTRO

Ipoteca giudiziale iscritta, per la somma complessiva di Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero), presso l'Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Treviso in data 28 dicembre 2011 ai numeri 44412/8901, a favore [REDACTED] con sede in Verona, codice fiscale [REDACTED] e contro l'Esecutato, per l'intero di proprietà su bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappale 647 sub. 2 e per l'intero del diritto di proprietà superficiaria su altri beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV); ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Montebelluna (TV), in data 13 dicembre 2011, repertorio numero 1132/2011; nel quadro "D" di tale nota di iscrizione viene indicato che è in estensione all'ipoteca presentata in pari data da [REDACTED] meglio descritta al precedente punto 5), iscritta in pari grado di ipoteca.

5. ISCRIZIONE CONTRO

Ipoteca giudiziale iscritta, per la somma complessiva di Euro 23.643,75 (ventitremilaseicento-quarantatre virgola settantacinque), presso l'Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Treviso in data 31 luglio 2012 ai numeri 23855/3434, a favore della [REDACTED]



██████████ e contro l'Esecutato, per l'intero di proprietà su bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappale 365/B sub. I (poi mappale 647 sub. 2); ipoteca sorta in forza di sentenza di condanna emessa dalla Corte d'Appello di Venezia, in data 27 marzo 2012, repertorio numero 2350.

6. TRASCRIZIONE CONTRO

Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter C.C., trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso in data 5 ottobre 2012 ai numeri 30062/21921, contro **altro soggetto** per l'intero del diritto di proprietà per l'area in regime di separazione dei beni sui beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappali 20 sub. 1, 6, 8, 9, 10 e 11 e contro **l'Esecutato**, per l'intero del diritto di superficie in regime di separazione dei beni sui beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappali 20 sub. 1, 6, 8, 9, 10 e 11 e per l'intero di proprietà in regime di separazione dei beni sul bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappale 647, sub. 8, in forza di atto ricevuto dal Notaio Romano Jus di Pordenone in data 10 settembre 2012, repertorio numero 135196 e raccolta numero 31450; seguita da annotamento di cancellazione parziale di vincolo in data 1 aprile 2015 ai numeri 8516/979 in forza di atto ricevuto dal Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV) in data 24 marzo 2015, repertorio numero 93197 e raccolta numero 29342, atto con il quale **altro soggetto** ha revocato con effetto immediato il vincolo di destinazione ex art. 2645 ter C.C., relativamente ai propri beni e diritti.

7. TRASCRIZIONE CONTRO

Ordinanza di sequestro conservativo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 11 dicembre 2015 ai numeri 36493/25732, a favore della società ██████████ con sede in Crocetta del Montello (TV), ██████████ e contro **altro soggetto** per l'intero del diritto di proprietà per l'area su beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) e contro **l'esecutato**, per l'intero del diritto di superficie su beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) e per l'intero di proprietà sul bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del



Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappale 647 sub. 8, in forza di atto del Tribunale di Treviso in data 24 novembre 2015, repertorio numero 9473.

8. TRASCRIZIONE CONTRO

Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Treviso, repertorio numero 9002 dell'anno 2017, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 18 ottobre 2017 ai numeri 35558/24581, a favore della [REDACTED] con sede in Roma, codice fiscale [REDACTED] contro l'Esecutato, per l'intero di proprietà sul bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappale 647 sub. 8 e per l'intero di proprietà superficiaria su altri beni immobili.

2.3 DITTA INTESTATARIA

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, competente per il territorio, risulta che il bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) Sezione B, Foglio 7, Mappale 647, sub. 8 è di proprietà dell'esecutato.

La proprietà è stata acquisita in forza del seguente titolo:

- atto di donazione del Notaio E. Scarpa Gregorj di Montebelluna (TV) in data 2 dicembre 1974, repertorio numero 78929, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, in data 27 dicembre 1974 ai numeri 21770/19313.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Archivio Notarile di Treviso copia dell'atto d'acquisto della proprietà ([allegato 4](#)).

2.4 AGGIORNAMENTO DELLE VISURE IPOCATASTALI

Dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano variazioni nel periodo intercorrente tra la data della relazione notarile in atti e la data del presente elaborato ([Allegato 3](#)).

3 DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'

I beni immobili oggetto di stima ricadono all'interno del territorio comunale di Crocetta del Montello, più precisamente in località Ciano del Montello in via G. Fantin n. 30.

Il compendio consta di un'unità immobiliare ad uso abitativo sviluppata su due piani: piano terra e piano primo.





Foto 1 - Individuazione del bene

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano risultano censiti come segue:

Comune di Crocetta del Montello – Sezione Urbana B – Foglio 7

Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo / Annotazioni
647	8	A/2	6,5 vani	152 m ²	Euro 637,82	Via G. Fantin n. 30 piano:T-1;

Gli immobili sopra descritti risultano intestati all'esecutato per l'intera proprietà.

Si precisa che:

- il mappale 647 sub. 8, deriva dalla soppressione dei mappali 647 sub. 6 e sub. 7, in forza di variazione per allineamento n. 11498.1/1990 dell'11 luglio 1990;
- i mappali 647 sub. 6 e sub. 7, derivano dalla soppressione del mappale 647 sub. 2, in forza di variazione per allineamento n. 1812.1/1985 del 7 dicembre 1985;
- l'area su cui insiste quanto sopra descritto è altresì identificata al Catasto Terreni del Comune di Crocetta del Montello (TV), Foglio 13, con il mappale 647, Ente Urbano di ha. 00.03.34.

Le visure catastali al Catasto Fabbricati, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione in [allegato 2](#).



3.3 CONFINI

I confini sono dei beni staggiti sono i seguenti:

- a nord confina con via G. Fantin;
- a est confina con via Brigata Campania;
- a sud confina con altro sub. M.N. 647 (sez. B, Foglio 7);
- a ovest confina con il M.N. 365 sub. 5 (sez. B, Foglio 7).

3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni pignorati sono ubicati in via G. Fantin al civico n. 30 in località Ciano nel Comune di Crocetta del Montello. Gli immobili sono costituiti da un'unità immobiliare ad uso abitazione su due livelli: piano terra e piano primo.

L'immobile è privo di area scoperta di pertinenza e l'ingresso principale avviene dall'area confinante, di altra proprietà, identificata al M.N. 365 sub. 5.

Come precisato nell'atto di provenienza dell'immobile ([allegato 4](#)), a carico del M.N. 365/A (da cui deriva il mappale dell'area di accesso) è stata costituita una servitù di passaggio con ogni mezzo a favore del M.N. 365/B (da cui è derivato il bene staggito) da esercitarsi sulla porzione dello stesso adibito a cortile di ingresso.

L'unità immobiliare è frutto di una ristrutturazione edilizia di un edificio adibito inizialmente a magazzino: trattasi dell'unità di testa di un fabbricato in linea che si sviluppa in due piani fuori terra.

La copertura del complesso è a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio, con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

Il fabbricato presenta esternamente pareti intonacate di colore chiaro e sporti con travetti in legno a vista. Il livello di manutenzione generale è discreto.

È importante rilevare che vi è una discrepanza tra quanto censito al catasto fabbricati e quanto legittimato con i titoli edilizi comunali. Nello specifico si riscontra che il bene staggito risulta censito al catasto fabbricati come unità immobiliare a sé stante, mentre dal punto di vista edilizio ed urbanistico si configura come ampliamento dell'abitazione contigua, censita al foglio 7, M.N. 647 sub. 5.

Ne risulta che le unità immobiliari di cui al M.N. 647 sub. 5 e 8 costituiscono un'unica abitazione a cui afferisce un unico certificato di agibilità. Le due unità hanno infatti un unico



numero civico ed i locali interni, in entrambi i piani, sono messi in comunicazione tra loro mediante varchi dotati di normali porte da interno.

Con riferimento agli elaborati dell'ultimo progetto presentato ([allegato 6](#)), gli ambienti interni della porzione di abitazione in oggetto risultano partizionati con il ricavo dei seguenti locali: locale unico identificato come studio e bagno al piano terra; due ripostigli, una camera ed un bagno al piano primo.

Come meglio specificato al capitolo 8, la destinazione d'uso di due locali al piano primo (soggiorno/cucina e camera) è stata declassata a "ripostiglio" in quanto, a seguito del progetto presentato, in esecuzione della sentenza della Corte D'appello di Venezia, sono state murate le finestre sul lato ovest. Così facendo, per i locali in questione, non sono più soddisfatti i rapporti aereoilluminanti previsti per legge. Secondo l'art. 5 del DM 75 è necessario che: *"tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici (wc e bagni), disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento."*

La pavimentazione del piano terra e della ex "zona giorno" del piano primo è realizzata in piastrelle con battiscopa in legno. La pavimentazione della "zona notte" del piano primo è invece realizzata in parquet.

Entrambi i bagni presentano pavimentazione e rivestimento murale in marmo.

Il bagno al piano terra è prettamente di servizio e comprende i seguenti accessori: wc e lavabo a colonna. Il bagno al piano primo è completo e comprende la seguente dotazione: wc, bidet, lavabo a colonna e doccia.

Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Le finestre sono in legno e dotate di vetrocamera e scuri in legno.

L'altezza dei locali è di circa 2,95 m al piano terra, mentre al piano primo è variabile da un minimo di 3,15 m ad un massimo di 4,10 m.

I solai sono in legno con travetti e perline a vista.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate con finitura a civile e tinteggiate con pittura a tempera di vari colori.



Lo stato manutentivo è discreto, ma richiede una nuova tinteggiatura di tutti i locali.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Gli impianti della porzione di fabbricato oggetto di stima non sono autonomi, bensì sono in comune all'impiantistica dell'abitazione di cui fanno parte. In caso di alienazione della porzione di fabbricato oggetto di stima, sarà necessario dividere ed adeguare tutta la dotazione impiantistica al fine di renderla autonoma.

Nell'unità abitativa è presente la seguente dotazione impiantistica:

- Impianto elettrico dotato di interruttore magnetotermico e interruttore differenziale
- Impianto termico costituito da caldaia (ubicata in locale di altra proprietà) per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento ambientale. I terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori a parete, presenti in ogni stanza.
- Impianto idrico sanitario
- Impianto fognario

Alla data del sopralluogo gli impianti risultavano sostanzialmente funzionanti. Necessitano comunque di verifiche di funzionalità approfondite e di accertamenti per accertarne la conformità alle disposizioni normative vigenti. In tal senso non è stato possibile acquisire nessun documento attestante la conformità degli impianti alla regola dell'arte.

A seguito delle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crocetta del Montello si è constatato che, per l'edificio in questione, non risulta essere stato depositato alcun attestato o certificato di prestazione energetica.

Visto lo stato attuale ed il periodo di costruzione è ragionevolmente prevedibile che l'immobile sia da ascrivere ad una classe energetica molto bassa.

Lo stato di fatto degli immobili e dei luoghi è stato ampiamente documentato nelle foto scattate nel corso del sopralluogo avvenuto alla presenza del Custode Giudiziale.

Per i dettagli si rimanda alla relazione fotografica in [allegato 1](#).



3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

Facendo riferimento agli elaborati progettuali la superficie netta calpestabile della unità immobiliari oggetto di pignoramento è la seguente:

Porzione di abitazione al piano = 58,56 m²

terra

Porzione di abitazione al piano = 58,46 m²

primo

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE = 117,02 m²

La superficie lorda commerciale convenzionale, intesa come somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, quote percentuali delle superfici degli ambienti accessori e pertinenze, risulta come da prospetto seguente (arrotondata per difetto all'unità):

U.M. piano terracirca 78,00 m² x 1,00 = 78,00 m²

U.M. piano primocirca 78,00 m² x 1,00 = 78,00 m²

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE..... = 156,00 m²

4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Dall'esame dei documenti agli atti si rileva la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI

Al fine di meglio identificare i beni pignorati, lo scrivente ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili.

Dalle verifiche effettuate si rileva che quanto rappresentato nelle planimetrie catastali è pressoché conforme allo stato accertato. Dal rilievo effettuato risultano lievissime differenze compatibili con le tolleranze di realizzazione delle costruzioni edilizia.

Si sottolinea nuovamente che vi è una discrepanza tra quanto censito al catasto fabbricati e quanto legittimato con i titoli edilizi comunali. Da punto di vista catastale l'unità censita al foglio 7, M.N. 647 sub. 5 è accatastata come unità immobiliare autonoma, mentre dal punto di vista urbanistico costituisce un'unica abitazione assieme all'unità di cui al M.N. 647 sub. 8



di proprietà di altro soggetto.

6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In base alla zonizzazione dello strumento di programmazione urbanistica vigente nel Comune di Crocetta del Montello, l'area in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento ricade all'interno Z.T.O. A "Centro storico", che comprende gli insediamenti di valore storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree.

Tale zona è disciplinata dall'art. 23 delle Norme Tecniche Operative del Comune di Crocetta del Montello a cui si rimanda per gli approfondimenti.

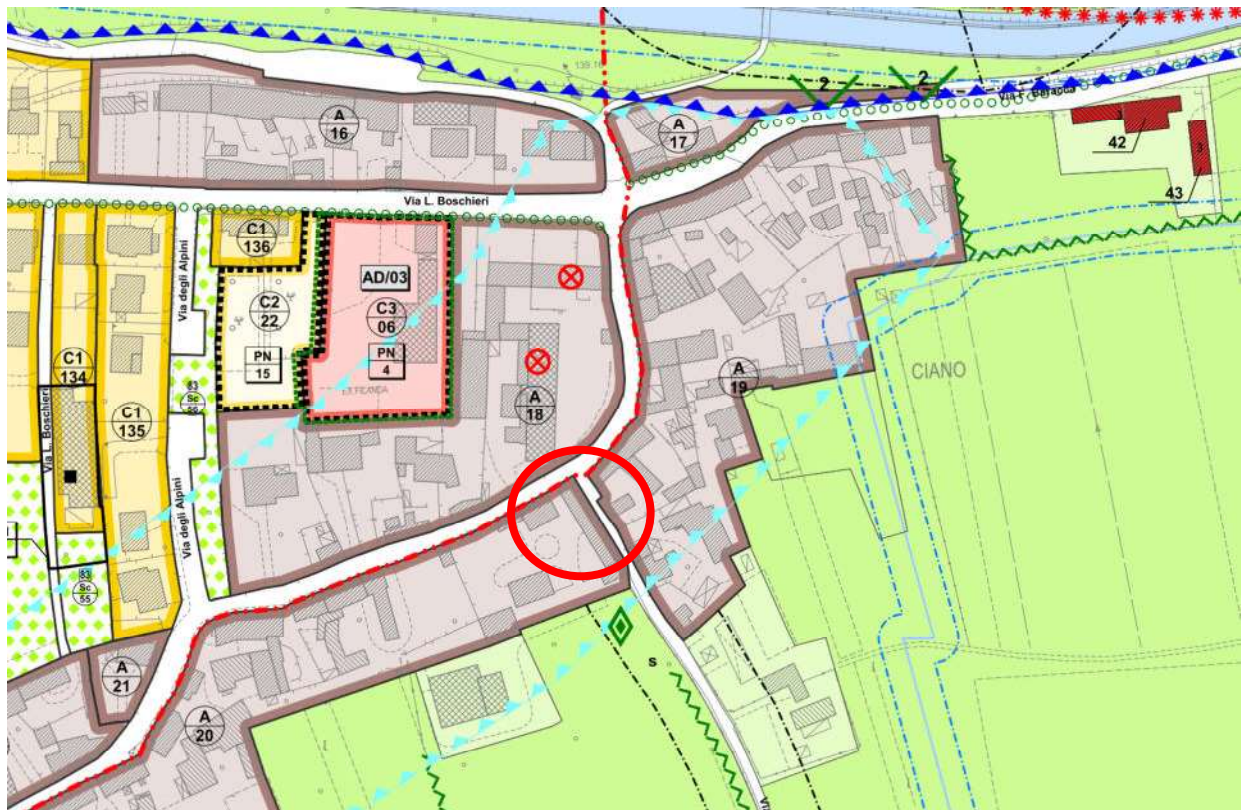


Figura 1 - Stralcio del P.I. del Comune di Crocetta del Montello

SISTEMA RESIDENZIALE		VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	
Art. 23		Art. 64	Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 Montello - Ex L. 1497/39
Art. 25		Art. 64	Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 corsi d'acqua (Art. 142, lett. c) - Ex L. 431/1985
Art. 26		Art. 66	Vincolo idrogeologico-forestale - RD 3267/1923
		Art. 67	Sito di Importanza Comunitaria (SIC)
		Art. 54	Area fluviale (F) - PAI
		Art. 54	Pericolosità idraulica bassa - Consorzio di Bonifica
			Zona di Protezione Speciale (ZPS)

L'area su cui insiste l'edificio è vincolata con vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 Montello – ex L. 1497/39.

Il fabbricato in questione risulta altresì catalogato come edificio storico con grado di protezione 1.



Figura 2- Stralcio del P.I. del Comune di Crocetta del Montello

EDIFICI NEI CENTRI STORICI

Art. 24		Edificio storico con grado di protezione 1
Art. 24		Edificio storico con grado di protezione 2
Art. 24		Edificio storico con grado di protezione 3
Art. 24		Edificio storico con grado di protezione 4
Art. 24		Edificio storico con grado di protezione 5

Si riportano di seguito uno stralcio degli articoli di riferimento delle NTO del Comune di Crocetta del Montello.

ART. 23 – ZTO A CENTRO STORICO

DEFINIZIONE

1. Comprendono gli insediamenti di valore storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi, come già indivi-

duati dal PAT e riprogettati nelle tavole di progetto del PI, aventi originariamente carattere urbano e distinti in:

- a) Nogarè;
- b) Ciano;
- c) Ciano – Chiesa;
- d) Rivasecca.

2. Gli interventi di trasformazione, come già definiti in sede di PAT, sono finalizzati a:

- conservare e valorizzare sia l'agglomerato insediativo storico, sia i singoli elementi costitutivi, e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del centro storico e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana;
- promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;
- rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

3. Per quanto non disciplinato negli elaborati di progetto del PI, valgono le norme di cui:

- alla Variante alle Zone "A" approvata con DCC n. 6 del 16/03/2004;
- ai Piani Particolareggiati (PP) dei centri storici.

DESTINAZIONI D'USO

4. Valgono le destinazioni d'uso previste dall'Art. 22 per le zone residenziali.

MODALITÀ DI INTERVENTO

5. Il PI si attua attraverso:

- PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del Piano Particolareggiato);
- IED all'interno delle singole UMI (Unità Minima di Intervento);

come definiti negli elaborati di progetto del PI e dei Piani Particolareggiati dei Centri Storici, nel rispetto dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, definiti dall'Art. 24 delle presenti NTO.

6. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato approvato un Piano Particolareggiato (PP) nei quali sono confermate le norme di cui al PP. È comunque sempre ammessa la facoltà di applicare la disciplina urbanistico edilizia contenuta nelle presenti NTO.

7. A cura del richiedente l'intervento edilizio diretto (IED) dovranno essere dimostrati l'idoneità degli accessi all'immobile, la sussistenza di diritti reali, e la disponibilità delle aree di pertinenza.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

8. Oltre a quanto definito nel "Prontuario Qualità Architettonica", nelle ZTO A sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto. Essi riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade, pubbliche e private assoggettate a pubblica servitù;
- le rogge, i fossi, i canali di irrigazioni e di scolo;
- le alberature, le siepi, ed i filari alberati individuati nelle tavole di progetto e ricompresi negli ambiti vincolati a verde privato;
- i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.

Gli elementi sopraccitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite, utilizzando specie autoctone.



È fatta eccezione per le opere pubbliche funzionali alla erogazione di servizi indispensabili e per la sicurezza della circolazione e della viabilità; per queste devono essere predisposti dal Comune o dagli Enti competenti adeguati progetti ed essere richiesta specifica autorizzazione.

9. ZTO A/17 (area "farmacia" di Ciano – Via F. Baracca)

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, compresa la demolizione con ricostruzione del volume esistente, nel rispetto delle tipologie edilizie e dei criteri fissati dal Prontuario Qualità Architettonica (PQA). Gli interventi sono subordinati a IED.

ART. 24 – EDIFICI NEI CENTRI STORICI

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 3.1 Centri Storici. Nogarè scala 1:1.000
- Tav. 3.2 Centri Storici. Rivasecca scala 1:1.000
- Tav. 3.3 Centri Storici. Ciano scala 1:1.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono tutti gli edifici di valore storico-architettonico e non, compresi all'interno del perimetro dei Centri Storici.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi previsti dai "gradi di protezione" evidenziati con i numeri 1, 2, 3, 4, 5 nelle tavole di PI, come precisati e declinati nelle tavole di progetto dei Piani Particolareggiati, e secondo le modalità di seguito specificate.

Grado	Caratteri Edificio	Tipi Intervento
1	Edifici che rivestono un certo pregio architettonico e formale, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna	<u>Restauro</u> Gli interventi devono: a) conservare e recuperare tutti gli elementi originari di pregio, degli ambienti interni, mantenere forature di porta e finestra appartenenti all'impianto originario; b) conservare gli elementi essenziali dell'edificio: tipologia dell'involucro esterno, volume, posizione, quote dell'edificio; c) recuperare le parti aggiunte in armonia con l'architettura dell'edificio originario; d) mantenere le caratteristiche costruttive originali con il ripristino dei materiali, dei decori e quant'altro caratterizzi l'edificio; e) demolire edifici o parti di essi qualora il PI o i Piani Particolareggiati lo prevedano. Gli interventi possono: a) cambiare le destinazioni d'uso secondo quanto previsto dalle presenti NTO e nel rispetto dei vincoli sopra descritti; b) ricavare ulteriori unità immobiliari. Gli interventi ammessi sono: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro, nel rispetto di quanto sopra espresso; d) demolizione di tutti i fabbricati o parti di essi previste dal PI o dai Piani Particolareggiati all'interno della proprietà oggetto d'intervento.

Omissis....

3. Gli interventi sugli edifici di interesse storico collocati nei Centri Storici precisamente individuati nelle tavole di progetto del PI o dei Piani Particolareggiati devono rispettare disposizioni sulle caratteristiche volumetriche, morfologiche, tipologiche e architettoniche di cui ai Piani Particolareggiati (PP).

4. Il grado di protezione degli edifici, con esclusione del grado 1, può essere modificato, con le modalità di cui alle Norme Tecniche dei Piani Particolareggiati dei Centri Storici.

ART. 64 – VINCOLO PAESAGGISTICO – EX L. 431/85 E L. 1497/39

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 134, 136, 142
- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", titolo V bis
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso
- Piano di Assetto del Territorio

DEFINIZIONE

1. Gli elementi evidenziati nella cartografia sono:

- a) le bellezze di insieme individuate ai sensi dell'Art. 136 D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/39), comprendenti le zone collinari del Montello, come individuate dalla "dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona interessante i comuni di Nervesa, Givera, Volpago, Montebelluna e Crocetta" (DM 14 aprile 1975).
- b) i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna, ad esclusione delle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444 come ZTO A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs n. 312):
 - Fiume Piave;
- c) i territori coperti da boschi ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. g) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985):
 - zone boscate nell'ambito collinare del Montello;
 - zone boscate nell'ambito della golenale del Piave;
- d) le terre gravate da usi civici ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. h) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985).

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti, oltre che dal presente PI, da:
 - a) PAT;
 - b) previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del D.Lgs 42/2004;
 - c) indicazioni della DGRV n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali".
 e sono finalizzati a:
 - tutela del sistema e del paesaggio fluviale, al fine di preservarlo da distruzione o modifiche che possano recare pregiudizio al valore paesaggistico;
 - tutela delle zone boscate anche attraverso il recupero alla forestazione di terreni nudi, cespugliati o comunque abbandonati;
 - tutela naturalistica e protezione idrogeologica dei beni forestali;
 - salvaguardia degli usi civici, che consistevano nei diritti spettanti ad una collettività organizzata ed insediata su un territorio di trarre utilità dalla terra, dai boschi e dalle acque, nell'ottica tipica di un'economia di sussistenza.
- 3. L'autorizzazione paesaggistica è prescritta per l'esecuzione di ogni tipo di intervento che possa arrecare pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione (Art. 146 del D.Lgs 42/2004).
- 4. L'autorizzazione paesaggistica non è prescritta per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (Art. 149 del D.Lgs 42/2004). Piano degli Interventi (PI) – Variante n. 2 Norme Tecniche Operative (NTO) Comune di Crocetta del Montello (TV) approvazione con DCC n. 2 del 19/03/2019.
- 5. I Beni di Uso civico ai sensi dell'articolo 142, lettera h), del D.Lgs 42/2004 e della LR 31/1994 sono inalienabili, inusucapibili e soggetti a vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

Si rileva che il Piano Particolareggiato per il centro storico di Ciano, per il fabbricato in questione, ammette come destinazione d'uso al piano la sola residenza o destinazioni esistenti purché previste dal P.R.G./1990 nelle zone residenziali.



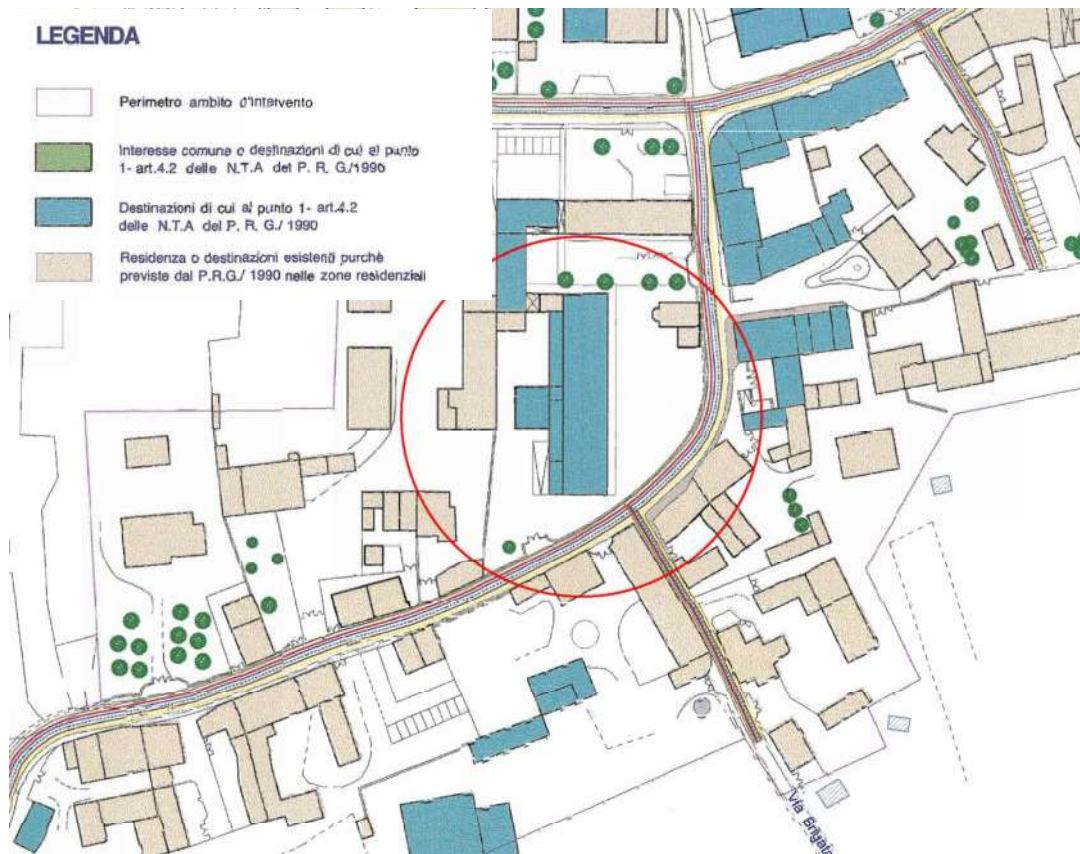


Figura 3 - stralcio della tav. 3 della 7° variante Piani Particolareggiati

Per i dettagli sui vincoli e le modalità di intervento si rimanda alla normativa comunale.

7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Lo scrivente, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Crocetta del Montello, ha estratto copia della documentazione degli stati progettuali autorizzati e del certificato di agibilità ([allegato 5](#)).

In base a quanto appreso, il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi legittimanti:

- Licenza Edilizia in data 905/11/1973 n. 1225 per ristrutturazione interna fabbricato.
- Sanatoria per ristrutturazione di fabbricato in assenza di autorizzazione concessa in data 29/11/1982.
- Permesso di abitabilità n. 1/87 del 22 gennaio 1987.
- Concessione edilizia per cambio di destinazione d'uso locali da attività artigianale in locali ad uso residenziale di pertinenza all'abitazione senza opere, richiesta in data 16/10/1990 n. 840.
- Permesso di Costruire presentato in data 30/09/2014, prot. n. 8196, procedura esecutiva

2464/2013 del Tribunale di Treviso con incarico volto a stabilire le modalità della sentenza della Corte d'Appello di Venezia n. 1399 del 27/03/2012, depositata in data 14/06/2021. Pratica archiviata.

- SCIA del 28/12/2017, prot. 12857, per chiusura delle vedute presenti al piano primo, lato ovest, con muratura intonacata e mantenimento degli scuri esistenti. Procedura esecutiva 2464/2013 del Tribunale di Treviso.

8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE

Sulla scorta della documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico dal Comune di Crocetta del Montello è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo stato di progetto autorizzato.

Si è potuto accertare che quanto realizzato è sostanzialmente conforme allo stato di progetto, a meno di lievi differenze dimensionali che possono ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Si rileva che, la sanatoria a mezzo della quale è stata legittimata la sopraelevazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, è stata oggetto di un contenzioso legale conclusosi con la sentenza civile della Corte di appello Venezia del 14 giugno 2012 n°1399 che condanna: "*...l'appellata ad arretrare alla distanza di metri 5 dal confine le opere di sopraelevazione,... , e precisamente la sopraelevazione dei muri perimetrali per cm 45 e la sopraelevazione del tetto per cm 70; condanna l'appellata a chiudere le vedute aperte al piano primo sulla parete del suo fabbricato prospiciente la proprietà dell'appellante od, in alternativa, a riportarle al numero di due ed alle dimensioni nonché alla collocazione di quelle preesistenti*".

Il Tribunale di Treviso, con apposita ordinanza, ha autorizzato un consulente tecnico di ufficio, a tal fine nominato, a procedere per la materiale esecuzione della sentenza. All'uopo il CTU ha presentato apposito progetto (richiesta PDC in data 30/09/2014, prot. n. 8196) che nella sostanza consisteva nel parziale abbassamento della falda del tetto dell'immobile, in modo da creare un tetto a due livelli, uno più basso, senza quindi la sopraelevazione non rispettosa della distanza legale, e l'altro più alto, che avrebbe conservato l'altezza risultante dalla sopraelevazione stessa. Tale procedimento ha ricevuto dal Comune di Crocetta del Montello un diniego, che richiama il parere contrario della Soprintendenza, la quale ha ritenuto il progetto in contrasto con i valori paesaggistici tutelati.

A seguito di detto diniego e successivi ricorsi respinti dagli organi amministrativi, il Tribunale



di Treviso ha dato nuovo mandato al CTU per procedere a quanto necessario per l'esecuzione del capo della sentenza relativo alle vedute. Il consulente tecnico ha provveduto a quanto disposto, presentando la SCIA del 28/12/2017 che ha portato l'immobile allo stato attuale con la chiusura delle vedute del lato ovest del piano primo.

9 FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni pignorati costituiscono un unico lotto, essendo composti da un'unica unità immobiliare, accatastata come abitazione.

Il lotto unico risulta composto dai seguenti beni immobili (piena proprietà):

1. unità immobiliare ad uso residenziale

identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello, Sezione B, Foglio 7, **particella 647 sub. 8**, via G. Fantin n. 30, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5 vani, Superficie Catastale Totale 152 m², totale escluse aree scoperte 152 m², Rendita Euro 637,82.

L'immobile è privo di area scoperta di pertinenza e per l'accesso gode di una servitù di passaggio con ogni mezzo sul cortile esterno di altra proprietà.

10 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Gli immobili risultano pignorati per l'intera quota di proprietà. In ogni caso le dimensioni e la tipologia non ne consentono la divisione in natura.

11 STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 12 dicembre 2019 congiuntamente al Custode Giudiziale, gli immobili risultavano occupati dall'esecutato e dalla propria famiglia, trattandosi di fatto di una porzione di un'unica abitazione.

Da quanto appreso non risultano in essere contratti di locazione con altri soggetti.

12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI

Come meglio precisato nel capitolo 6, l'area su cui insiste l'edificio è vincolata con vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 Montello – ex L. 1497/39.

Il fabbricato in questione risulta altresì catalogato come edificio storico con grado di protezione 1.

Per le implicazioni dei vari vincoli si rimanda a quanto esposto al capitolo 6 ed in particolare all'estratto delle NTO del Comune di Crocetta del Montello.



Fatto salvo il vincolo sopra citato ed a quanto esposto nei capitoli precedenti ed in particolare i vincoli di natura urbanistica e paesaggistici indicati al punto 6, sui beni pignorati non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità immobiliare non è costituita in condominio. Non risultano quindi presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

Si rammenta comunque che l'unità abitativa non gode di propria agibilità e gli impianti tecnologici sono in comune con l'unità di cui al sub. 5.

14 STIMA

La stima viene resa adottando il criterio economico del più probabile valore di mercato, basandosi sui concetti come la "comparazione" e l'"ordinarietà" che varia secondo l'esistenza di "comodi" o "scomodi" presenti nel bene che si deve valutare. L'immobile viene comparato ad altri immobili della stessa zona di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato.

Al fine di determinare questi valori è stata esperita una ricerca presso gli intermediari immobiliari della zona per ottenere i valori unitari riferibili a fabbricati similari nel Comune di Crocetta del Montello. Si è inoltre preso a riferimento quanto desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per le varie zone territoriali omogenee e tipologie edilizie ([allegato 6](#)). Per le abitazioni civili con stato di conservazione "ottimo", i valori medi delle compravendite rilevato dall'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate nella località di Ciano, danno un minimo di 870 €/m² ed un valore massimo di 1050 €/m².

Nella valutazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, dello stato manutentivo degli impianti, dell'ubicazione e dell'accessibilità, della destinazione urbanistica, dello stato di disponibilità e della peculiarità del bene, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

Alla luce delle indagini e valutazioni effettuate, si espongono le seguenti considerazioni e precisazioni:

- L'immobile oggetto di stima, pur essendo accatastato come unità a sé stante, è privo di agibilità come abitazione autonoma. Sarà necessario presentare un progetto di divisione dell'abitazione per cui è stata rilasciata l'abitabilità, ora compo-



sta dall'unità oggetto di stima e dall'unità di cui al M.N. 647 sub. 5 e realizzare le opere per rendere l'alloggio idoneo.

- Nel progetto di divisione dovranno essere ricavati all'interno dell'unità i locali minimi di abitazione previsti del D.M. 5/7/1975. In particolare: a) stanza di soggiorno di mq 14,00. Il "posto" di cottura" o cucina, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo (apertura minima m 1,80) e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. La zona giorno con angolo cottura deve avere superficie minima pari a mq 21,00; b) camera da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve essere di minimo mq 14,00; c) un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente di almeno mq 4,00 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno; d) un garage o un posto auto coperto di almeno mq 15,00 e un posto auto scoperto di almeno mq 12,50. Per alloggi di Superficie Complessiva (definizione n. 16) superiori a 100 mq i garage o i posti auto coperti devono essere ricavati in misura doppia.
- A seguito della chiusura delle vedute sul lato ovest del piano primo, l'unità abitativa non dispone più dei locali minimi di abitazione di cui al punto precedente.
- Nel progetto di divisione si dovrà pensare ad una diversa suddivisione degli ambienti interni per ricavare tali locali, sfruttando eventualmente anche il piano terra. Da valutare altresì la possibilità, compatibilmente con i vincoli paesaggistici e le sentenze in essere del Tribunale di Treviso, di ripristinare l'originaria destinazione d'uso dei locali sul lato ovest del piano primo, garantendo il rispetto dei parametri aereo-illuminati mediante l'apertura di finestre sulla falda del tetto.
- Non avendo disponibilità di area esterna non risulta possibile il ricavo dei posti coperti e scoperti. Sarà pertanto necessario procedere alla loro monetizzazione. In base alla Delibera del Consiglio Comunale di Crocetta del Montello, n. 126 del 3/4/2006, il costo per la monetizzazione delle aree a parcheggio risulta: 214,00 €/m² per i parcheggi privati e 650,00 €/m² per i posti auto coperti. Per l'immobile in questione è necessario ricavare 30 m² di posti auto coperti e 12,5 m² di posti



auto scoperti. Il riconoscimento della possibilità di monetizzare le aree porta ad un costo da sostenere di € 22.175,00 ($30 \text{ m}^2 \times 650 \text{ €/m}^2 + 12.5 \text{ m}^2 \times 214 \text{ €/m}^2$).

- Oltre all'impossibilità di ricavare le dotazioni minime di parcheggio richieste, si rileva altresì la mancanza di idonei parcheggi ad uso pubblico nelle immediate vicinanze del fabbricato.
- L'unità immobiliare non gode di impianti autonomi. Si dovrà procedere con la loro divisione con adeguamento e messa a norma.

Alla luce di quanto esposto, per l'immobile in oggetto si individua in 500,00 €/m² il valore unitario del bene, riferito alla superficie commerciale dello stesso. Tale valore, ridotto rispetto alla rilevazioni dell'OMI, tiene conto della mancanza dell'agibilità dell'immobile come unità indipendente e della necessità di dover eseguire opere murarie e impiantistiche (e relative progettazioni) per renderlo autonomo e a norma. Implicitamente, nell'attribuzione del valore, si è considerata anche l'opportuna decurtazione per l'impossibilità di soddisfare la dotazione parcheggi richiesta per legge.

Sulla base di quanto sopra emerso, lo scrivente, assegna agli immobili del lotto individuato al punto 9 della relazione, il valore come da prospetto seguente:

DESCRIZIONE LOTTO UNICO	VALORE
ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO (mappale 1647 sub. 8) Intera proprietà, m ² 156,00 x €/m ² 500,00	€ 78.000,00
<u>TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO</u>	<u>€ 78.000,00</u>

Calcolato il valore di mercato dei beni immobiliari, si introduce un coefficiente di procedura pari a 0,85 che riduce di un 15 % il valore stimato per tenere conto del deprezzamento dettato dalla vendita forzata e dall'assenza di garanzia per i vizi.

Per quanto sopra, il valore base per vendita forzata del lotto unico viene così determinato:

€ 78.000,00 x 0,85 = € 66.300,00 che si arrotondano ad **€ 66.000,00**.



Pertanto il sottoscritto, in esito al mandato conferitogli, stima che i beni individuati come lotto unico al punto 9 della perizia, alla data della presente abbiano un valore per la vendita forzata di complessivi **€ 66.000,00 (diconsi euro sessantaseimila,00).**

S.E. & O.

Trevignano, lì 19/09/2021

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Renzo Pivetta

