TRIBUNALE DI TREVISO

Seconda Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 472/2022 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nell'esecuzione promossa da

[redacted]

con Avv. Lorenzo STERNINI del foro di Treviso

contro

[redacted]

con Avv. Roberto IMPARATO del foro di Treviso

Giudice dell'Esecuzione Dott. Leonardo BIANCO

Perito Estimatore Geom. Roberto SCOLARO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

roberto scolaro geometra
31033 Castelfranco Veneto (TV) Borgo Monte Grappa n. 33
tel.n. +39 0423 496 997 cell.n. +39 339 818 4864
mail info.scolaro@gmail.com mail pec roberto.scolaro@geopec.it

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

A – Indice

B – Premessa

C – Svolgimento delle operazioni peritali

D – Divisibilità e formazione dei lotti

E – Lotto n. 1

1 – Lotto n. 1

1.1 – Ubicazione ed accessibilità dei beni

1.2 – Identificazione catastale

1.3 – Confini

1.4 – Servitù

1.5 – Ditta intestataria e titoli di provenienza

1.6 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

1.7 – Descrizione del lotto e dei beni che lo compongono

1.8 – Accertamenti urbanistici

1.9 – Documentazione edilizia degli immobili

1.10 – Conformità edilizia

1.11 – Conformità catastale

1.12 – Disponibilità dell'immobile

1.13 – Certificazione energetica

1.14 – Stato di manutenzione e conservazione

1.15 – Stima del più probabile valore di mercato

1.16 – Stima del valore di vendita forzata

F – Elenco allegati

G – Conclusioni

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

B – PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Roberto SCOLARO, libero professionista con studio in CASTELFRANCO VENETO (TV), Borgo Monte Grappa n. 33, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 1814, nonché all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Treviso al n. 120, con provvedimento in data 23/10/2023 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di TREVISO veniva nominato estimatore. La notifica della nomina avveniva in data 23/10/2023 tramite posta elettronica certificata da parte della Cancelleria del Tribunale di TREVISO, alla quale il sottoscritto consulente inoltrava comunicazione di accettazione dell'incarico il giorno 04/11/2023, tramite posta certificata. Successivamente il sottoscritto acquisiva la documentazione agli atti. Il provvedimento emesso dall'Ill.mo Giudice in data 23/10/2023 stabilisce che la consulenza deve essere trasmessa ai creditori e all'esecutato almeno 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 26/06/2024, con termine per l'invio entro il 27/05/2024 e deposito della consulenza almeno entro dieci giorni prima dell'udienza.

In data 17/05/024, il consulente inoltrava istanza di proroga a cui il Giudice concedeva proroga differendo l'udienza al 03/10/2024 con trasmissione della consulenza ai creditori, all'esecutato e deposito della consulenza al 03/09/2024.

In data 10/08/024, il consulente inoltrava altra istanza di proroga a cui il Giudice concedeva proroga differendo l'udienza al 21/11/2024

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

con trasmissione della consulenza ai creditori, all'esecutato e deposito della consulenza al 21/10/2024.

C – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine della redazione della consulenza sono stati eseguiti accessi, visure e acquisizione di documentazione all'Ufficio Urbanistica del Comune di Altivole, al Consorzio di Bonifica Piave, all'Agenzia delle Entrate, all'Ufficio del Territorio di Treviso, Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Treviso e all'Archivio Notarile di Treviso e sono stati eseguiti sopralluoghi, rilievi, accertamenti, elaborazioni e valutazioni dei beni immobili pignorati.

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice, lo scrivente inviava al nominato Custode l'estratto mappa e le planimetrie al fine di poter meglio identificare gli immobili oggetto d'esecuzione. Il primo sopralluogo agli immobili veniva effettuato il 18/12/2023 con presenza di un incaricato del Custode, dell'esecutato assistito dal proprio legale di fiducia Avv. Roberto IMPARATO. Successivamente stante la necessità di rilevare le opere difformi, i confini a ovest e a sud, le opere occupanti una porzione di area a canale del Demanio Idrico e le opere occupanti una porzione di area a strada del Demanio Strade, venivano effettuati ulteriori sopralluoghi in data 31/01/2024, 07/02/2024 e 19/04/2024.

D – DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili intestati unicamente all'esecutato, per forma e

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

composizione formano un unico lotto, trattandosi di un fabbricato ad uso abitazione, di una tettoia pertinenziale ad uso posti auto, di opere senza titolo abilitativo lungo i confini nord ed ovest (cinque tettoie e una struttura di una serra) e dell'area scoperta di pertinenza esclusiva a cortile e a verde alberato.

E – LOTTO N. 1

1 – LOTTO N. 1 – Il lotto costituito da un fabbricato ad uso abitazione, da una tettoia pertinenziale, da opere senza titolo abilitativo e dall'area scoperta di pertinenza esclusiva è situato in Comune di ALTIVOLE (TV), Via San Michele n. 10/A.

1.1 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI

Gli immobili in esecuzione sono situati in posizione centrale della frazione di Caselle del Comune di ALTIVOLE (TV), in Via San Michele n. 10/A, a circa 400 m a sud dall'asse viario Castelfranco Veneto – Caerano San Marco (SP667) e a circa 1.500 m a nord dall'asse viario est-ovest Strada Pedemontana Veneta (SPV).

Via San Michele è servita da illuminazione pubblica, elettricità, linea telefonica, metanodotto e acquedotto.

Agli immobili pignorati si accede da Via San Michele in direzione nord dai cancelli pedonale e carraio.

Vedere: la documentazione fotografica allegata sotto la lettera F.1; la documentazione dello stato attuale allegata sotto la lettera F.6;

1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

Immobile identificato all'Ufficio Provinciale del Territorio di TREVISO, Comune di ALTIVOLE (A237) (TV), Catasto Terreni, Foglio 17, particella 868, Ente Urbano, superficie mq 1.327.

Immobile identificato all'Ufficio Provinciale del Territorio di TREVISO, Comune di ALTIVOLE (A237) (TV), Catasto Fabbricati, Sez. Urb. C, Foglio 4:

– particella 868, subalterno 1, categoria A/7 (villino), classe 2, consistenza 15 vani, superficie totale 432 mq e totale escluse aree scoperte 432 mq, rendita € 1.743,04, Via San Michele n. 10/A, piano T-1-2-3, per la piena proprietà della quota di 1/1;

– particella 868, subalterno 2, categoria C/7 (tettoia), classe U, consistenza 70 mq, superficie totale 73 mq, rendita € 43,38, Via San Michele n. 10/A, piano T, per la piena proprietà della quota di 1/1;

– particella 868, subalterno 3, categoria C/7 (tettoia), classe U, consistenza 53 mq, superficie totale 57 mq, rendita € 32,85, Via San Michele n. 10/A, piano T, per la piena proprietà della quota di 1/1 (immobile che risulta essere una tettoia chiusa facente parte di un insieme di cinque tettoie e una struttura di una serra realizzati senza titolo edilizio a ridosso dei confini nord ed ovest).

Si segnala che l'estratto di mappa, in data 10/02/2023, rilasciata dal Catasto Terreni, Foglio 4, particella 868, Comune di ALTIVOLE, allegato al fascicolo, in data 14/02/2023, non individua gli immobili in esecuzione, che diversamente sono correttamente individuati dal Catasto Terreni, Foglio 17, particella 868, Comune di

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

ALTIVOLE.

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera F.2.

1.3 – CONFINI

Gli immobili in esecuzione confinano: a sud con il canale tombinato del Demanio Idrico che a sud confina con Via San Michele, a ovest e a sud con la particella 146, a ovest con la particella 866, a nord con le particelle 865, 793 e 795, a est con le particelle 253 e 217 e con la particella 252 interna.

Si segnala che a seguito rilievi lo stato di fatto dei confini, a ovest e a sud, è risultato difforme.

In particolare a ovest della tettoia pertinenziale ad uso posti auto, tra la particella 868 subalterno 2 in esecuzione e la particella 146 di altra proprietà, il confine risultante dal frazionamento del 22/02/1965, n. 2945 tipo n. 27, a cui fa riferimento l'atto di divisione, del 09/09/1967, rep.n. 14.753, del Notaio Vincenzo IMPARATO, risulta non corrispondere con stato di fatto attualmente rilevato. Dalla cabina Enel, in allineamento nord della cabina Enel, alla mezzaria del muro tra la tettoia e il fabbricato di altra proprietà a ovest, è stata rilevata la distanza di m 14,00. Mentre dal frazionamento del 22/02/1965, n. 2945 tipo n. 27, risulta la distanza di m 11,75. Per cui lo stato di fatto attualmente rilevato, rispetto a quanto risulta dal frazionamento del 22/02/1965, diverge di m 2,25 (m 14,00 – m 11,75).

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

Dopo aver esaminato le mappe d'impianto, di visura e digitali, considerando la qualità dei supporti catastali, le tolleranza e ogni altro fattore, relativamente a tale confine lo scrivente ritiene possibile che la divergenza tra il dato in frazionamento del 22/02/1965 e lo stato di fatto attualmente rilevato, sia conseguenza di errore del tecnico che ha redatto il frazionamento.

In particolare a sud, un'area a est di superficie mq 15,10 consistente in una porzione tombinata di canale denominato Chiesa, del Demanio Idrico, risulta interclusa dalla recinzione degli immobili in esecuzione; tale area risulta essere stata tombinata a seguito di autorizzazione prot.n. 747, in data 18/07/1966, dell'allora competente Consorzio di Bonifica Brentella di Pederobba.

A sud dell'area del Demanio Idrico, risulta essere interclusa dalla recinzione degli immobili in esecuzione, anche un'area del Demanio Strade, consistente in una porzione di Via San Michele di superficie mq 4,40.

A sud, un'area a ovest di superficie mq 6,60, della particella 868, risulta in Via San Michele esterna alla recinzione.

Pertanto, in merito all'area interclusa del Demanio Idrico è stato sentito il Consorzio di Bonifica Piave. Da cui è risultato che: per il tratto tombinato, alla particella 868, spetta il versamento del canone annuale € 230,00; dal ciglio del canale o dalla conduttura si devono rispettare 4 m senza opere fisse; deve essere presentata al Consorzio di Bonifica Piave una richiesta di regolarizzazione a

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

sanatoria; le opere non saranno autorizzate ma solo tollerate; relativamente alla richiesta di sanatoria non ci saranno ulteriori autorizzazioni, come non ci sono sanzioni e ulteriori canoni.

In merito all'area interclusa del Demanio Strade si è sentito il Comune di ALTIVOLE. Da cui risulta che: al Comune di ALTIVOLE, per regolarizzare, deve essere presentata una domanda di permuta tra l'area interclusa del Demanio Strade e l'area della particella 868 in Via San Michele; con la domanda di permuta si deve produrre il relativo frazionamento; il Comune permette la permuta attraverso una delibera del Consiglio Comunale; la regolarizzazione termina con il relativo atto notarile di permuta; i costi per la permuta sono a carico del proprietario della particella 868.

Pertanto, in merito ai confini ovest e sud, lo scrivente è pervenuto alla considerazione che necessita allargare il rilievo a vari punti di riferimento al fine di predisporre il relativo frazionamento. Per spese professionali redazione domande al Consorzio e al Comune, frazionamento, diritti catastali e atto notarile, si stima il costo complessivo di € 8.000,00.

Vedere: la documentazione fotografica allegata sotto la lettera F.1; la documentazione catastale allegata sotto la lettera F.2; la documentazione dello stato attuale allegata sotto la lettera F.6; la documentazione dei confini e occupazione aree demaniali allegata sotto la lettera F.7.

1.4 – SERVITU'

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

A est, internamente alla particella 868 in esecuzione, esiste una cabina di proprietà dell'ENEL S.P.A., identificata al Comune di Altivole (A237) (TV), Catasto Fabbricati, Sez. Urb. C, Foglio 4, particella 252. Così come stabilito nell'atto di divisione in data 09/09/1967, n.rep. 14.753, del Notaio Vincenzo IMPARATO, in favore della cabina esiste il diritto di servitù di passaggio, nella particella 868, e accesso da Via San Michele a sud. Dallo stesso atto di divisione, vengono richiamate servitù attive e passive genericamente inerenti agli immobili oggetto di divisione.

Esistono servitù attive e passive inerenti agli immobili, così come genericamente richiamate nell'atto di compravendita del 10/10/1997, n.rep. 62.532, del Notaio Francesco IMPARATO.

Il diritto di accesso alla porzione nord della particella 868 (ex particelle 792, 794 e 796, Foglio 17, Catasto Terreni) si ha esclusivamente da Via San Michele da sud attraverso la porzione sud della particella 868 (ex particella 146 subalterno 2 graffata particella 271, Sezione Urbana C, Foglio 4, Catasto Fabbricati), così come stabilito nell'atto di compravendita del 16/05/2002, n.rep. 90.611, del Notaio Francesco IMPARATO. Dallo stesso atto di compravendita, vengono richiamate servitù attive e passive genericamente inerenti agli immobili compravenduti.

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

Gli immobili sono gravati da servitù attive e passive: previste dall'art. 1117 C.C., inerenti parti comuni con altre proprietà di cui alle particelle 146 e 217; da servitù di veduta, da sud, dal fabbricato nella particella 146.

Inoltre dalla cabina ENEL, interna alla particella 868 in esecuzione, partono tre linee elettriche aeree in direzione nord-est, nord-ovest e ovest, ad altezza variabile di m 8-9 circa, della potenza di 20.000 volt, che richiedono ognuna una distanza di rispetto di 5 metri. All'interno della porzione nord della particella 868, esiste un traliccio della linea elettrica aerea in direzione nord-ovest.

Risultano altre due linee elettriche aeree che attraversano la particella 868: una attraversa la porzione sud dell'area, in direzione est-ovest, ad altezza variabile di m 8-9 circa e di potenza di 20.000 volt, che richiede una distanza di rispetto di 5 metri; l'altra linea attraversa la porzione nord-ovest dell'area, da sud verso nord, ad altezza variabile di m 14-15 circa e di potenza di 20.000 volt, che richiede una distanza di rispetto di 5 metri. A sud-est, a ridosso della mura di confine est, esiste un traliccio della linea elettrica sud. Esternamente in adiacenza alla particella 868, a ovest nella particella 866 e a sud nella particella 146, esistono due tralicci uno della linea aerea est-ovest dalla cabina e l'altro della linea aera in direzione sud-nord.

Vedere: la documentazione fotografica allegata sotto la

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

lettera F.1; la documentazione catastale allegata sotto la lettera F.2; la documentazione dello stato attuale allegata sotto la lettera F.6.

1.5 – DITTA INTESTATARIA E TITOLI DI PROVENIENZA

Ditta intestataria: esecutato, per la piena proprietà della quota di 1/1.

Titoli di provenienza:

1 – Atto di compravendita del 10/10/1997, n.rep. 62.532, n.racc.13450, del Notaio Francesco IMPARATO di Asolo (TV), registrato a Montebelluna (TV) il 17/10/1997 al n. 2499 A. Pubb. S. 1V e trascritto a Treviso il 16/10/1997, al R.G. 30373 e al R.P. 21749, della piena proprietà, per la quota di 1/1, dell'immobile ad uso commerciale sito nel Comune di ALTIVOLE (TV), Via San Michele, eretto sull'area del Catasto Terreni, Foglio 17 al m.n. 146/b, Ente Urbano di are 6.27, censito, a seguito della registrazione della planimetria presentata in data 28/08/1967 al n. 387 di prot., come di seguito: Comune di ALTIVOLE (TV), Nuovo Catasto Edilizio Urbano, partita n. 233, Sezione C, Foglio 4, m.n. 146 subalterno 2 / 271, Via San Michele, piano T-1, cat. C/3, classe 1, mq 250, rendita catastale £ 900.000. L'atto di compravendita genericamente precisa che oggetto del trasferimento è anche la comproprietà prevista dall'art. 1117 e seguenti del C.C..

2 – Atto di compravendita del 16/05/2002, n.rep. 90.611, n.racc. 23156, del Notaio Francesco IMPARATO di Asolo (TV), registrato a Montebelluna (TV) il 27/05/2002 al n. 1540 serie 1V e

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

trascritto a Treviso il 29/05/2002, al R.G. 21374 e al R.P. 15180, della piena proprietà, per la quota di 1/1, del terreno situato in Comune di ALTIVOLE (TV), Catasto Terreni, Foglio 17,

m.n. 792 (ex 144/b), s.a.i. 2ª, ha 0.04.11, rendita domenicale € 3,71, rendita agraria € 2,02;

m.n. 794 (ex 147/b), s.a.i. 2ª, ha 0.01.02, rendita domenicale € 0,92, rendita agraria € 0,50;

m.n. 796 (ex 333/b), s.a.i. 2ª, ha 0.01.87, rendita domenicale € 1,69, rendita agraria € 0,92.

Totale ha 0.07.00, rendita domenicale € 6,32, rendita agraria € 3,44.

Si segnala che il Certificato, in data 10/02/2023, del Notaio Giulia BARBAGALLO di Palermo (PA) non precisa l'esistenza dell'atto di provenienza, di parte degli immobili in esecuzione, con compravendita del 16/05/2002, n.rep. 90.611, n.racc. 23156, del Notaio Francesco IMPARATO di Asolo (TV), relativamente agli immobili identificati al Catasto Terreni, Comune di Altivole (A237) (TV), Foglio 17, m.n. 792,794, 796.

Vedere i titoli di provenienza allegati sotto la lettera F.3.

1.6 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta:

ISCRIZIONI CONTRO

1 – Ipoteca Legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/1973

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

modificato dal D.Lgs. 46/1999 e dal D.Lgs. 193/2001, Atto Amministrativo in data 30/09/2005, rep.n. 102217/113, per la somma di € 34.542,20, capitale € 17.271,10, a favore [redacted] con sede in [redacted], iscritta a Treviso il 06/10/2005, al R.G. 44575 e al R.P. 10487.

2 – Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna, per Atto Giudiziario in data 03/03/2010, rep.n. 46/2010, per la somma di € 300.000,00, capitale € 244.552,34, a favore di [redacted] con sede in [redacted]), iscritta a Treviso il 15/09/2017, al R.G. 31281 e al R.P. 5311.

TRASCRIZIONI CONTRO

1 – Domanda Giudiziale, Revoca atti soggetti a trascrizione, Atto Giudiziario Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Montebelluna (TV) in data 14/07/2004, rep.n. 2624, a favore di [redacted] con sede in [redacted] trascritta a Treviso il 15/07/2004, al R.G. 29847 e al R.P. 19243.

2 – Domanda Giudiziale, Accertamento simulazione atti, Atto Giudiziario Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Montebelluna (TV) in data 14/07/2004, rep.n. 2624, a favore di [redacted] con sede in [redacted], trascritta a Treviso il 15/07/2004, al R.G. 29848 e al R.P. 19244.

3 – Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

Immobili, emesso da Ufficiali Giudiziari di Treviso (TV) in data 05/12/2022, rep.n. 7593/2022, a favore di [redacted] con sede in [redacted], trascritta a Treviso il 11/01/2023, al R.G. 834 e al R.P. 650.

Vedere le Ispezioni Ipotecarie allegate sotto la lettera F.9.

1.7 – DESCRIZIONE DEL LOTTO E DEI BENI CHE LO COMPONGONO

Il lotto risulta composto:

– da un fabbricato ad uso abitazione, a confine ovest, costituito:

al piano terra dall'ingresso con scala verso il piano primo, da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, ct - lavanderia, locali tecnici e sottoscala;

al piano primo da scala verso il piano secondo, da un locale tecnico e un locale sottotetto;

al piano secondo da scala verso il piano terzo, da un disimpegno, tre camere, due bagni e due ripostigli;

al piano terzo dal vano scala, un soppalco e un'ampia soffitta;

– da una tettoia pertinenziale, ad uso posti auto, lungo il confine ovest;

– da cinque tettoie e una struttura di una serra (opere senza titolo abilitativo lungo i confini nord ed ovest);

– dall'area scoperta di pertinenza esclusiva a cortile e a verde alberato.

A est, internamente alla particella 868, esiste una cabina di

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

proprietà dell'ENEL S.P.A., identificata al Comune di Altivole (A237) (TV), Catasto Fabbricati, Sez. Urb. C, Foglio 4, particella 252. Cabina ENEL con diritto di servitù di passaggio, nella particella 868, da Via San Michele a sud.

Il fabbricato principale con impianto datato 1800 – 1850 circa, di quattro piani fuori terra, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, nel periodo 2000 – 2006 circa, con ricavo di una soffitta e ampliamento con costruzione di una tettoia ad uso posti auto di pertinenza.

1.7a – Il fabbricato ad uso abitazione è costituito:

1.7a1 – nella porzione a sud di quattro piani fuori terra:

1.7a1.1 – da fondazioni continue di cls e ciottoli di fiume; da murature portanti in elevazione di mattoni pieni in laterizio e ciottoli di fiume esternamente a vista, ornate con cornici, e internamente in parte intonacate e in parte a vista; da fondazioni e murature portanti, a ovest, in comune con il confinante fabbricato nella particella 146; da murature divisorie in mattoni in laterizi forati intonacati; dai locali ingresso e soggiorno controsoffittati; da sovrastante primo solaio in presumibili in travi di legno e tavole di legno; da secondo solaio in travi e tavole di legno; da rampe scale in c.a. verso i piani primo e secondo con parapetto metallico; da rampa scala in legno verso il piano terzo e pianerottolo di arrivo al piano terzo, mancanti di parapetto; da struttura portante di copertura in putrelle di acciaio; da solaio di copertura inclinato in travi in legno,

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

tavole in legno; da isolamento e guaina impermeabile; da coppi di copertura; da canali di gronda e pluviali in rame;

1.7a1.2 – al piano terra:

– nell'ingresso con scala e nel soggiorno: da sottofondo, massetto e pavimenti in piastrelle in cotto e battiscopa in legno (il pavimento dei locali ingresso e soggiorno risulta a quota + cm 27 circa dalla quota della pavimentazione esterna); da davanzali e soglie in marmo; da porte interne in legno e vetro; da finestre e portafinestra in legno con vetrocamera; da scuri in legno; da impianto elettrico sottotraccia con interruttori, prese e punti luce; da riscaldamento con termoconvettore e con stufa a legna stube con camino esterno in rame;

– nel locale tecnico ovest, a nord del locale ingresso, di altezza m 2,28 (il pavimento dei locali tecnici e sottoscala risulta a quota + cm 14 circa dalla quota della pavimentazione esterna): da sottofondo, massetto e pavimenti in piastrelle in cotto e battiscopa in legno; da impianto elettrico sottotraccia con interruttore e punto luce; da porta interna in legno;

– nel locale tecnico ovest, di altezza m 2,16, attrezzato a uso bagno, a nord del precedente locale tecnico: da sottofondo, massetto e pavimenti in piastrelle in cotto; da rivestimento pareti in piastrelle in gres; da impianto idrico-sanitario, doccia, lavandino, wc; da radiatore arredobagno preverniciato; da impianto elettrico sottotraccia con interruttori, prese e punti luce; da porta interna in

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

legno; da finestre in legno con vetrocamera; da davanzali e soglie in marmo; da esterne grate metalliche nei vani delle finestre;
– nel sottoscala di altezza m 1,82: da sottofondo, massetto e pavimento in piastrelle in cotto; da impianto elettrico sottotraccia con punto luce; da porta interna in legno;

1.7a1.3 – nel locale tecnico al piano primo di altezza m 1,75: da pavimento in piastrelle in cotto e battiscopa in legno; da porta interna in legno; da finestre in legno con vetrocamera; da impianto elettrico sottotraccia con interruttore, presa e punto luce; da esterne grate metalliche nei vani delle finestre;

1.7a1.4 – nelle camere al piano secondo: da pavimento in tavole di legno e battiscopa in legno; da radiatori metallici preverniciati; da impianto elettrico sottotraccia con interruttori, prese e punti luce; da porte interne in legno e vetro; da finestre in legno con vetrocamera; da scuri in legno; da davanzali e soglie in marmo;
– in ognuno dei due bagni al piano secondo: da pavimento di piastrelle in cotto; da rivestimento di piastrelle in gres; da impianto idrico-sanitario, doccia, lavandino, wc, bidet; da radiatore metallico arredobagno preverniciato; da impianto elettrico sottotraccia con interruttori, prese e punti luce; da porta interna in legno; da finestre in legno con vetrocamera; da scuri in legno; da davanzali e soglie in marmo;

1.7a1.5 – nella soffitta al piano terzo: da pavimento in tavole di legno e battiscopa in legno; da impianto elettrico sottotraccia con

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

interruttori, prese e punti luce; da termoconvettore; da finestre in legno con vetrocamera; da scuri in legno;

1.7a2 – nella porzione a nord, di un piano fuori a est e di due piani fuori terra a ovest:

1.7a2.1 – nella porzione est di un piano fuori terra a locale cucina: da fondazioni continue in c.a.; da murature portanti in elevazione di mattoni semipieni in laterizio intonacate e pilastri in c.a. intonacati; da murature interne portanti a sud di mattoni pieni in laterizio e ciottoli di fiume in parte intonacate e in parte a vista; da muratura divisoria in mattoni in laterizio semipieni intonacati; da solaio di copertura inclinato in laterocemento armato; da isolamento e guaina impermeabile; da copertura in coppi; da canali di gronda e pluviali in rame;

da sottofondo, massetto e pavimenti in piastrelle in cotto e battiscopa in legno e in cotto (il pavimento del locale cucina risulta a quota + cm 27 circa dalla quota della pavimentazione esterna); da pareti perimetrali, est e nord, internamente isolate e contropareti in laterizi forati intonacati; da parete nord rivestita esternamente in pietra per l'altezza del piano terra; da davanzali e soglie in marmo; da porta interna in legno e vetro; da finestre e portafinestra in legno con vetrocamera; da scuri in legno; da impianto idrico-sanitario; da impianto elettrico sottotraccia con interruttori, prese e punti luce; da riscaldamento con termocucina, nel locale cucina, e con stufa a legna stube, nel locale soggiorno, per mezzo dell'ampia apertura tra

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

il soggiorno e il locale cucina.

1.7a2.2 – nella porzione ovest con piano terra e piano primo: da fondazioni continue in c.a.; da murature portanti di mattoni semipieni in laterizio intonacate e pilastri in c.a. intonacati; da murature interne portanti a sud di mattoni pieni in laterizio e in ciottoli di fiume in parte intonacate e in parte a vista; da murature divisorie di mattoni forati in laterizio intonacati; da primo solaio in travi e tavole di legno; da solaio di copertura inclinato in laterocemento armato; da isolamento e guaina impermeabile; da copertura in coppi; da canali di gronda e pluviali in rame;

– a piano terra (il pavimento dei locali disimpegno, ripostiglio e ct – lavanderia, risulta a quota – cm 10 circa dalla quota della pavimentazione esterna): da sottofondo e massetto, da pavimento di piastrelle in cotto da battiscopa in legno; da pareti perimetrali, nord e ovest, internamente isolate e contropareti in laterizi forati intonacati; da parete nord rivestita esternamente in pietra per l'altezza del piano terra; da davanzali e soglie in marmo; da porte interne in legno; da finestre in legno con vetrocamera; da scuri in legno; da impianto idrico; da impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano potenza 29,8 kW; da impianto elettrico sottotraccia con interruttori, prese e punti luce;

– a piano primo: da pavimento in tavole di legno; da battiscopa in legno; da davanzale e soglia in marmo; da porta interna in legno e vetro; da finestra in legno con vetrocamera; da scuri in legno; da

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

impianto elettrico sottotraccia con interruttori, prese e punti luce; da termoconvettore;

1.7a3 – con impianto idrico del fabbricato allacciato all'acquedotto pubblico di Via San Michele e impianto fognario privato situato nell'area di pertinenza a nord del fabbricato.

1.7b – La tettoia ad uso posti auto di pertinenza del fabbricato ad uso abitazione, a nord di tale fabbricato e a confine ovest, è costituita:

1.7b1 – a ovest, in comune con il confinante fabbricato nella particella 146, da fondazioni continue e muratura portante in elevazione di mattoni semipieni in laterizio rivestita in pietra; da fondazione isolata in c.a., da pilastro e trave in putrelle di acciaio; da copertura in travi di legno con sovrastante tavolato di legno e guaina impermeabile; da canale di gronda e pluviale in lamiera preverniciata; da pavimento in cubetti di porfido;

1.7b2 – nella porzione sud della tettoia risultano realizzate una parete con porta scorrevole in pannelli metallici preverniciati e una copertura in lastre trasparenti sovrastante alla struttura in travi di legno.

1.7c – Le cinque tettoie e una struttura di una serra, opere senza titolo abilitativo lungo i confini nord ed ovest, sono costituite:

1.7c1 – nella tettoia ad uso cucina e doccia – wc, a nord-est: da fondazione; da muratura intonacata internamente e rivestita esternamente in pietra; da sottofondo, massetto e pavimenti in

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

piastrelle di gres e battiscopa in legno; da serramenti esterni in finestre e porta di legno con vetrocamera; da porte interne in legno e vetro di cui una verso altra tettoia descritta al successivo punto 1.7c2; da copertura in travi di legno, tavole in legno, lamierato preverniciato e grondaia in lamiera preverniciata; da impianto elettrico sottotraccia con interruttori, prese e punti luce; da impianto idrico-sanitario; da pareti rivestite in piastrelle di gres nel locale doccia – wc, dotato di lavandino, doccia, wc e scaldabagno elettrico;

1.7c2 – nella tettoia ad uso cucina, a nord e in continuazione a ovest della tettoia descritta al precedente punto 1.7c1, costituita: da fondazioni e pilastri in putrelle metalliche; da travi in putrelle metalliche e in legno; da pareti in lamierato metallico preverniciato; da pareti e serramenti in profilati e laminato di alluminio e vetrate; da sottofondo, massetto e pavimento in piastrelle di gres; da porta interna in legno e vetro verso l'altra tettoia a est; da copertura in travi di legno, tavole in legno, lamierato preverniciato e grondaia in lamiera preverniciata;

1.7c3 – nella tettoia ad uso canile e legnaia, a nord e in continuazione a ovest alla tettoia descritta al precedente punto 1.7c2, costituita: da pilastri e travi in legno e da parziale copertura in legno;

1.7c4 – nella struttura di una serra, a nord-ovest e in continuazione della tettoia descritta al precedente punto 1.7c3, costituita:

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

da struttura in profilati metallici;

1.7c5 – nella tettoia ad uso pollaio, a ovest e in continuazione della struttura della serra descritta al precedente punto 1.7c4, costituita:

da pilastri e travi in legno; da pannelli in lamierato metallico; da copertura in lastre di plastica ondulata;

1.7c6 – nella tettoia ad uso doccia, a sud della tettoia descritta al precedente punto 1.7c2, costituita:

da struttura e pareti in legno; da colonna e impianto doccia; da parziale copertura in vetro.

1.7d – Le recinzioni sono costituite: da muretto di basamento e sovrastante ringhiera metallica, cancelli pedonale e carraio metallici, a sud verso Via San Michele; da mura, a est, a confine con la particella 217; da muretto di basamento, stanti e rete metallica, a est, nord, ovest e sud, a confine con le particelle 253, 795, 793, 865, 866 e 146; da muretto di basamento e sovrastante ringhiera metallica, a ovest, a confine con la particella 146;

a ovest, a confine con la particella 146, a nord della tettoia pertinenziale ad uso posti auto, un tratto di m 1,00 circa di recinzione risulta essere stata demolita per realizzare un passaggio tra le particelle 868 e 146.

1.7e – L'area scoperta di pertinenza esclusiva in parte è pavimentata in ciottoli di fiume, in cubetti di porfido e in pietra ed in parte è a verde alberato.

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

Vedere: la documentazione fotografica allegata sotto la lettera F.1; la documentazione dello stato attuale allegata sotto la lettera F.6.

1.8 – ACCERTAMENTI URBANISTICI

1.8a – Dalle indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di ALTIVOLE, risulta:

1.8a1 – l'intero territorio comunale è soggetto a vincolo sismico ai sensi dell'O.P.C.M. n. 3274/2003, classe 2 (art. 30 N.T.O);

1.8a2 – l'intero territorio comunale ricade all'interno della fascia di ricarica degli acquiferi individuata dal P.T.R.C. approvato nel 1992 (art. 38 N.T.O.);

1.8a3 – la variante al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale in adeguamento alla Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2014, n. 11 Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"; approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 4 aprile 2020;

1.8a4 – La sesta variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004; Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 27/06/2023 - aprovazione sesta variante al Piano degli Interventi;

1.8a5 – Il Regolamento Edilizio del novembre 2020. Redatto sulla base delle "Linee Guida" di cui all'Allegato A della

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

Deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018;

1.8b – Relativamente alla porzione sud della particella 868, subalterno 1 e subalterno 2, Sezione Urbana C, Foglio 4, Catasto Fabbricati, risulta:

1.8b1 - Sesta variante al Piano degli Interventi:

- Piano Interventi, Carta di Vincoli, Tav. 1 C, 1:5.000;

- Piano Interventi, Carta della Zonizzazione Territoriale, Tav. 2 C, 1:5.000:

- Piano Interventi, Zone Significative, Tav. 3 C, 1:2.000

- Centro storico art. 9 NTO;

- Ambito insediativo a prevalente destinazione residenziale ATO 1.3, art. 17 NTO;

- Centro abitato (DPR 16/12/1992 n. 495) art. 32 NTO;

- Destinazione d'uso art.18 NTO;

- Zona omogena A art. 19 NTO;

- Canale di competenza consortile art. 41 NTO;

1.8b2 - Allegato D 2, PI, Dicembre 2013, Edifici in centro storico Caselle, Seconda Variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 17/12/2013, scheda 54, Grado di protezione: 3, Categoria di intervento: 3 Ristrutturazione edilizia controllata.

1.8c – Relativamente alla porzione nord della particella 868, subalterno 3, Sezione Urbana C, Foglio 4, Catasto Fabbricati, risulta:

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

1.8c1 - Sesta variante al Piano degli Interventi:

- Piano Interventi, Carta di Vincoli, Tav. 1 C, 1:5.000;

- Piano Interventi, Carta della Zonizzazione Territoriale, Tav. 2 C, 1:5.000:

- Piano Interventi, Zone Significative, Tav. 3 C, 1:2.000

- Ambito insediativo a prevalente destinazione residenziale ATO 1.3, art. 17 NTO;

- Centro abitato (DPR 16/12/1992 n. 495) art. 32 NTO;

- Zona perequata residenziale art. 5 NTO;

- Norme per l'edilizia esistente art. 10 NTO;

- Distanze da rispettare ed utilizzazione degli indici art. 13 NTO;

- Destinazione d'uso art.18 NTO;

- Zona omogena PER Numero zona 09, art. 17 NTO.

Vedere: la documentazione urbanistica allegata alla presente sotto la lettera F.5.

1.9 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Dalle indagini e dagli accertamenti esperiti presso il Comune di ALTIVOLE, risulta:

1.9a – accertamento dell'Ufficio Tecnico del Comune di ALTIVOLE, in data 18/01/2002, riguardante un gazebo senza copertura;

1.9b – domanda di Condono Edilizio, in data 10/12/2004, prot.n. 14321, progressivo 001 (non risultano presentate pratiche

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

edilizie al Comune di ALTIVOLE, prima del 10/12/2004);

1.9c – DIA 8/06 protocollo 30/12/2005, per Manutenzione straordinaria relativa a "… sostituzione dei serramenti interni ed esterni in legno del fabbricato residenziale con esclusione degli scuri.";

1.9d – DIA 304/07 protocollo 10/12/2007, per richiesta di sanatoria edilizia per lavori di modifiche interne e cambio d'uso di fabbricato residenziale;

1.9e – Condono Edilizio ai sensi dell'art. 32 della Legge 21/11/2003 n. 326, n. 25 del 27/03/08, Rif. 330/04, Riferimento Pratica Edilizia n. 2004/0330, "… per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione edilizia del fabbricato con ricavo di una soffitta e ampliamento per nuova costruzione tettoia ad uso posti auto di pertinenza del fabbricato principale.".

Vedere: la documentazione fotografica allegata sotto la lettera F.1; la documentazione edilizia allegata sotto la lettera F.4.

1.10 – CONFORMITÀ EDILIZIA

Dalle indagini svolte presso il Comune di ALTIVOLE non risultano in corso da parte dell'Amministrazione provvedimenti sanzionatori previsti dal D.P.R. 380/2001.

Per l'accertamento della conformità, si è reso necessario eseguire il rilievo dello stato attuale, redigere i relativi grafici, calcolare le superficie ed i volumi realizzati, determinare le superfici e i volumi realizzati senza il prescritto permesso, confrontarlo

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

rispetto al Condono Edilizio n. 25 del 27/03/2008, Rif. 330/04, per poi poter stabilire quali articoli del D.P.R. 380/2001 è possibile applicare e, successivamente, quantificare la sanzione da versare al Comune per il rilascio del titolo in sanatoria.

1.10a – Relativamente al fabbricato principale ad uso residenziale particella 868 subalterno 1, si sono rilevate difformità rispetto al Condono Edilizio n. 25 del 27/03/2008:

1.10a1 – al piano terra risulta:

le superfici dei locali sono difformi in quanto dei muri risultano essere stati realizzati spostati, degli altri muri risultano con diverso spessore e varie altezze risultano diverse;

i locali ingresso, soggiorno e cucina, risultano a quota pavimento + m 0,27 circa dalla pavimentazione esterna del fabbricato;

il locale ingresso risulta controsoffittato ad altezza di m 3,70 circa,

il locale soggiorno risulta controsoffittato ad altezza di m 3,56 circa;

il locale cucina risulta con riduzione della superficie utile essendo stati realizzati internamente alle pareti perimetrali, est e nord, degli isolamenti e contropareti; il soffitto inclinato del locale cucina risulta con intradosso di colmo ad altezza m 5,50 circa;

a nord il locale indicato a ripostiglio, diversamente risulta essere una ct – lavanderia e il locale indicato lavanderia, diversamente risulta essere un ripostiglio, tali locali risultano con riduzione delle superfici utili essendo stati realizzati internamente alle pareti perimetrali, nord e ovest, degli isolamenti con contropareti; tali locali risultano essere

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

alla quota pavimento – m 0,10 circa dalla pavimentazione esterna e di altezza m 2,66 circa;
il locale indicato a bagno e anti, dotato di lavandino, doccia e wc, risulta difforme in quanto senza anti e di altezza m 2,16; pertanto tale locale, non avendo l'altezza minima richiesta dalla normativa, è di fatto declassato a locale tecnico;
il locale indicato a disimpegno, risulta di altezza m 2,28; pertanto tale locale, non avendo l'altezza minima richiesta dalla normativa, è di fatto declassato a locale tecnico;
il sottoscala risulta essere stato realizzato con porta per accedervi;

1.10a2 – al piano primo risulta:

le superfici dei locali sono difformi in quanto dei muri risultano essere stati realizzati con diverso spessore; internamente alle pareti perimetrali, est, nord e ovest, risultano essere stati realizzati degli isolamenti e contropareti; il locale indicato a uso ct, diversamente risulta un locale tecnico di altezza m 1,75; il locale sottotetto con varie altezze, risulta con il soffitto inclinato e con intradosso di colmo ad altezza m 3,14 circa;

1.10a3 – al piano secondo risulta:

le superfici dei locali sono difformi in quanto dei muri risultano essere stati realizzati spostati e degli altri muri risultano con diverso spessore; il locale a nord-ovest indicato a ripostiglio, diversamente risulta essere un bagno, mentre il locale centrale a nord indicato a bagno risulta essere un ripostiglio; le tre finestre a nord dei locali, a

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

ripostiglio e a bagno, risultano essere state realizzate spostate; la scala verso il terzo piano è mancante del parapetto;

1.10a4 – al piano terzo risulta:

le superfici dei locali sono difformi in quanto dei muri risultano essere stati realizzati con diverso spessore; le tre finestre a nord della soffitta risultano essere state realizzate spostate; il locale a nord-ovest indicato a bagno con due finestre, diversamente risulta essere un soppalco; il pianerottolo di arrivo della scala al terzo piano è mancante del parapetto; la soffitta risulta essere stata realizzata con altezza minima m 2,00 e altezza in colmo m 3,40, per l'altezza media m 2,70;

1.10a5 – la superficie coperta del fabbricato principale ad uso residenziale risulta di mq 204,89 circa, mentre la superficie coperta dichiarata con il condono edilizio risulta di mq 205,09 circa; quindi l'esistente risulta di superficie coperta per + mq 0,20 circa rispetto a quanto dichiarato con il condono edilizio;

il volume fuori terra del fabbricato principale risulta di mc 1.655,84 circa, mentre il volume fuori terra dichiarato con il condono edilizio risulta mc 1.742,45 circa; quindi l'esistente risulta di volume fuori terra – mc 86,61 circa rispetto a quanto dichiarato con il condono edilizio.

1.10b – Relativamente alla tettoia ad uso posti auto, particella 868 subalterno 2, di pertinenza del fabbricato principale, si sono rilevate difformità rispetto al Condono Edilizio n. 25 del 27/03/2008:

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

la superficie coperta realizzata risulta di mq 65,95 circa, mentre la superficie coperta dichiarata con gli elaborati grafici allegati al condono edilizio risulta di mq 65,00 circa; quindi l'esistente risulta di superficie coperta + mq 0,95 circa rispetto a quanto dichiarato con il condono edilizio; la copertura inclinata realizzata risulta a est di altezza + m 0,30 circa, mentre a ovest risulta – m 0,20 circa; il volume della realizzata tettoia risulta di mc 199,83 circa, mentre il volume dichiarato con il condono edilizio risulta mc 193,70 circa; quindi l'esistente risulta di volume + mc 5,63 circa rispetto a quanto dichiarato con il condono edilizio.

Nella porzione sud della tettoia risultano realizzate difformità consistenti in una parete con porta scorrevole in pannelli metallici preverniciati e una copertura in lastre trasparenti sovrastante alla struttura in travi di legno.

1.10c – Relativamente alle cinque tettoie e alla struttura di una serra, realizzate senza titolo abilitativo a ridosso dei confini nord e ovest, risulta:

1.10c1 – la tettoia ad uso cucina con doccia e wc a confine nord, di superficie coperta mq 58 circa e di volume mc 168 circa, identificata con la particella 868, subalterno 3; risulta accertata, in data 18/01/2002, come gazebo senza copertura dall'Ufficio Tecnico del Comune di ALTIVOLE; risulta essere stata accatastata come tettoia con planimetria catastale, in data 26/06/2007; risulta in planimetria allegata alla DIA 304/07, protocollo del Comune di

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

Altivole in data 10/12/2007, come gazebo senza copertura;

1.10c2 – la tettoia ad uso cucina a confine nord, di superficie coperta mq 41 circa e di volume mc 104 circa;

1.10c3 – la tettoia ad uso canile e legnaia a confine nord, di superficie coperta mq 13 circa e di volume mc 26 circa;

1.10c4 – la struttura di una serra esistente presso il confine nord e ovest, di superficie mq 45 circa e di volume mc 120 circa, risulta non rispettare le distanze dai confini;

1.10c5 – la tettoia ad uso pollaio a confine ovest, di superficie coperta mq 14 circa e di volume mc 27 circa;

1.10c6 – la tettoia ad uso doccia, di superficie coperta mq 2 circa e di volume mc 4 circa;

1.10c7 – le tettoie senza titolo abilitativo risultano di complessiva superficie coperta mq 128 circa e di complessivo volume mc 329 circa.

1.10d – Relativamente alla recinzione sud-ovest e sud, risulta:

1.10d1 – a confine ovest, a sud del fabbricato principale, risulta essere stata ristrutturata senza titolo edilizio la recinzione per una lunghezza di m 13,30 circa;

1.10d2 – a sud risulta essere stata ristrutturata senza titolo edilizio la recinzione per una lunghezza di m 16,40 circa;

– a sud delle particella 868, nella porzione est, risulta essere stata interchiusa dalla recinzione un’area del Demanio Idrico consistente

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

in una porzione tombinata di superficie mq 15,10 circa di canale denominato Chiesa; la porzione di canale racchiusa risulta essere stata tombinata a seguito di autorizzazione prot.n. 747, in data 18/07/1966, dell'allora competente Consorzio di Bonifica Brentella; pertanto sentito il competente Consorzio di Bonifica Piave è risultato: che la tombinatura con tubi in cemento del diametro interno di cm 60 è stata concessa lungo il confine sud della attuale particella 868 (ex particella 146 b); che a tale particella per la tombinatura compete il versamento del canone annuo di € 230,00; che la tombinatura dovrà essere modificata e anche rimossa, qualora ciò si rendesse necessario per insindacabile esigenze del Consorzio, senza che questi sia tenuto a risarcire eventuali danni e compensi; la perpetua manutenzione e l'espurgo della conduttura ed eventuali danni spettano esclusivamente al proprietario della particella 868; che dalla conduttura si devono rispettare 4 m senza opere fisse; che in presenza di difformità deve essere presentata richiesta di sanatoria al Consorzio di Bonifica Piave; che le opere realizzate in difformità non saranno autorizzate ma solo tollerate; che relativamente alla richiesta di sanatoria non ci saranno ulteriori autorizzazioni, come non ci sono sanzioni e ulteriori canoni;

– inoltre nella porzione est a sud dell'area, del Demanio Idrico, risulta essere stata interclusa dalla recinzione anche un'area, del Demanio Strade, consistente in una porzione di superficie mq 4,40 circa;

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

inoltre nella parte ovest, a sud dell'area, una porzione della particella 868 di superficie mq 6,60 circa, risulta in Via San Michele esterna alla recinzione;

pertanto sentito il Comune di ALTIVOLE è risultato: che per regolarizzare si deve presentare al Comune una domanda di permuta tra l'area interclusa del Demanio Strade e l'area della particella 868 in Via San Michele; che con la domanda di permuta si deve produrre il relativo frazionamento; che il Comune per la permuta procede con delibera del Consiglio Comunale; che la regolarizzazione si conclude con l'atto notarile di permuta; che i costi per la permuta sono a carico del proprietario della particella 868.

1.10e – Verifica della possibilità di sanatoria

1.10e1 – Relativamente al fabbricato principale ad uso residenziale particella 868 subalterno 1, per le difformità parziali di cui sopra precisati punti da 1.10a e da 1.10a1 a 1.10a5 e relativamente alla tettoia ad uso posti auto, particella 868 subalterno 2, per le difformità parziali di cui al sopra precisato punto 1.10b, si potrà presentare una SCIA in sanatoria secondo l'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/2001, per cui è prevista la sanzione di € 1.032,00.

1.10e2 – Relativamente alle opere realizzate senza titolo, lungo i confini nord e ovest, particella 868 subalterno 3 e altri interventi, di cui ai sopra precisati punti da 1.10c e da 1.10c1 a 1.10c7, si potrà presentare una SCIA in sanatoria e demolizione,

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

secondo l'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, ottemperando all'ordine di demolizione della Pubblica Amministrazione senza dovere versare sanzioni; per prestazioni tecniche per istanza di sanatoria e demolizione, per l'intervento di demolizione delle opere realizzate senza titolo abilitativo, asporto e trasporto alla discarica e ripristino dell'area scoperta, si stima un costo complessivo di € 12.000,00.

1.10e3 – Relativamente alla recinzione sud-ovest e sud, particella 868, per la ristrutturazione senza presentazione titolo abilitativo e per difformità di cui ai sopra precisati punti da 1.10d e da 1.10d1 a 1.10d2, si potrà presentare una SCIA in sanatoria secondo l'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/2001, per cui si stima la sanzione di € 2.600,00 circa.

Vedere: la documentazione fotografica allegata sotto la lettera F.1; la documentazione edilizia allegata sotto la lettera F.4; la documentazione stato attuale allegata sotto la lettera F.6; la documentazione confini e occupazione aree demaniali allegata sotto la lettera F.7; la documentazione comparativa allegata sotto la lettera F.8.

1.11 – CONFORMITÀ CATASTALE

Da esame delle planimetrie catastali, protocollo n. TV0310944 del 26/07/2007, risultano difformità rispetto allo stato di fatto degli immobili:

1.11.1 – relativamente al subalterno 1 ad uso abitazione, il realizzato risulta difforme al catastale:

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

a) al piano terra: le superfici dei locali sono difformi per muri spostati e con diverso spessore; le altezze dei locali sono difformi; a ovest, il locale indicato a bagno e anti, dotato di lavandino, doccia e wc, risulta difforme in quanto è senza anti e di altezza 2,16 m; a nord il locale indicato a ripostiglio è una ct – lavanderia e il locale indicato lavanderia è un ripostiglio; è stata realizzata una porta al sottoscala;

b) al piano primo: le superfici dei locali sono difformi per muri realizzati con diverso spessore; le altezze sono difformi; il locale indicato a uso ct non è una ct, ma solo un locale tecnico di altezza m 1,75;

c) al piano secondo: le superfici dei locali sono difformi per muri spostati e con diverso spessore; il locale a nord-ovest indicato a ripostiglio è risultato essere un bagno, mentre il locale centrale a nord indicato a bagno è risultato essere un ripostiglio; tre finestre a nord dei locali, a ripostiglio e a bagno, risultano essere state realizzate spostate;

d) al piano terzo: le superfici dei locali sono difformi per muri con diverso spessore; le tre finestre a nord della soffitta risultano essere spostate; il locale a nord-ovest indicato a bagno con due finestre, diversamente risulta essere un soppalco senza finestre; l'altezza media delle soffitta è difforme.

1.11.2 – relativamente al subalterno 2 a tettoia pertinenziale, risulta:

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

a) non è stato realizzato il pilastro a sud a ridosso del fabbricato principale;

b) l'altezza media dichiarata è difforme; non risulta essere dichiarata la parete divisoria realizzata;

1.11.3 – relativamente al subalterno 3 a tettoia, risulta: difforme dato che manca il realizzato locale doccia – wc e dato che sono state realizzate altre finestre.

1.11.4 – altre opere lungo il confine nord e ovest risultano realizzate senza titolo abilitativo e non risultano accatastate.

Pertanto risulta necessario aggiornare l'accatastamento.

Vedere: la documentazione fotografica allegata sotto la lettera F.1; la documentazione catastale allegata sotto la lettera F.2; la documentazione stato attuale allegata sotto la lettera F.6; la documentazione comparativa allegata sotto la lettera F.8.

1.12 – DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Gli immobili pignorati sono occupati dall'esecutato.

Inoltre, a seguito richiesta l'Ufficio Territoriale di Montebellluna, Direzione Provinciale di Treviso, dell'Agenzia delle Entrate, ha risposto via mail pec, in data 23/01/2024, Rif.: Prot.n. 10967, che dalle informazioni in possesso all'Anagrafe Tributaria non risulta registrato presso questo Ufficio alcun contratto di locazione o comodato stipulato dall'esecutato in relazione agli immobili in esecuzione.

1.13 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

Il fabbricato ad uso abitazione risulta senza certificazione energetica per la quale è ipotizzabile possa essere attribuita la classe energetica E – F.

1.14 – STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato ad uso abitazione è in buono stato di manutenzione e conservazione, salvo per la tinteggiatura delle pareti esterne con parti intonacate, a est e a nord, e salvo per la verniciatura degli scuri, che sono in stato di manutenzione scadente. La tettoia pertinenziale ad uso posti auto è in buono stato di manutenzione e conservazione, l'area scoperta esclusiva di pertinenza è in buono stato di manutenzione e conservazione.

Dalle indagini svolte presso il Comune di ALTIVOLE, sentito anche l'esecutato, non risultano dichiarazioni di conformità e certificazioni relative agli impianti.

Vedere: la documentazione fotografica allegata sotto la lettera F.1.

1.15 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La valutazione richiesta ha lo scopo di stabilire il più probabile valore degli immobili al fine della vendita alla pubblica asta. Tale valore è determinato con standard internazionali in funzione della vendita forzata con una riduzione del valore di mercato, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

Si sono considerati l'ubicazione, l'accesso, lo stato di manutenzione

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

e conservazione, l'impiantistica, la vetustà, l'eventuale capacità edificatoria residua, i vincoli, l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato immobiliare per beni simili.

Il valore dell'immobile oggetto della presente perizia è stato determinato sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato lordo.

In considerazione di quanto riscontrato nei sopralluoghi, dai rilievi, dagli accertamenti e di ogni precedente considerazione, si espongono di seguito il valore unitario e il valore complessivo ritenuto congruo per il lotto stimato.

La esigua presenza di riferimenti per immobili simili sul mercato immobiliare, per la tipologia oggetto di stima, non consentono l'acquisizione di comparabili simili al fine di poter applicare il metodo di confronto con modalità analitiche.

A seguito di quanto sopra precisato, sulla base dei valori recepiti da operatori immobiliari della zona, dopo aver applicato i correttivi dovuti alle specifiche caratteristiche, lo scrivente ritiene che possa essere applicato il valore di 1.420,00 € / mq di superficie commerciale.

Superficie lorda ad abitazione piano terra e secondo, rapporto mercantile coeff. 1,00.

Superficie lorda soffitta rapporto mercantile coeff. 0,70.

Superficie lorda sottotetto rapporto mercantile coeff. 0,50.

Superficie lorda locali tecnici rapporto mercantile coeff. 0,25.

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

Superficie lorda tettoia rapporto mercantile coeff. 0,30.

Area scoperta, rapporto mercantile coeff. 0,04.

Coefficiente correttivo di stima della vetusta di 25 anni dalla ristrutturazione del fabbricato coeff. 0,80.

Stato di manutenzione e d'uso coeff. 0,90.

La superficie degli immobili è calcolata con criterio della superficie esterna lorda, ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali e internazionali.

L'abitazione p.t. e p.2, risulta di mq 329; la soffitta p.3 risulta di mq 110; il sottotetto p.1 risulta di mq 42; i locali tecnici p.t. e p.1, risultano di mq 22. La tettoia pertinenziale a uso posti auto risulta di mq 66. L'area scoperta risulta di mq 1.056.

La superficie commerciale dei beni in esecuzione, calcolata attraverso i rapporti mercantili convenzionali, risulta:

- Abitazione p.t. e p.2	mq 329 x 1,00 =	mq 329,00
- Soffitta p.3	mq 110 x 0,70 =	mq 77,00
- Sottotetto p.1	mq 42 x 0,50 =	mq 21,00
- Locali tecnici p.t. e p.1	mq 22 x 0,25 =	mq 5,50
- Tettoia pertinenziale	mq 66 x 0,30 =	mq 19,80
- Area scoperta	mq 1.056 x 0,04 =	mq 42,24
Totale superficie commerciale		mq 494,54

Valore degli immobili - Lotto unico

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

– Superficie commerciale mq 494,54 x prezzo unitario € 1.420,00 = € 702.246,80 x coeff. vetustà 0,80 x coeff. manutenzione e conservazione 0,90 = € 505.617,70

Deduzioni

– Per intervento di fornitura e posa in opera parapetto scala mancante dal piano secondo al piano terzo e parapetto pianerottolo mancante al piano terzo – € 2.600,00

– Per manutenzioni con opere di tinteggiatura pareti esterne nelle parti intonacate e verniciatura scuri – € 6.000,00

– Per verifiche e manutenzione impianto termico idrico-sanitario – € 700,00

– Per verifiche e manutenzione impianto elettrico – € 700,00

– Per prestazioni tecniche per redazione istanze di sanatoria al Consorzio e al Comune, per permuta tra area del Demanio Strade e area privata, per frazionamento, per diritti catastali e per atto notarile di permuta, si stima il costo complessivo – € 8.000,00.

– Per prestazioni tecniche per istanza di sanatoria art. 36 bis del D.P.R. n. 380/2001, per difformità parziali fabbricato principale e tettoia pertinenziale ad uso posti auto e per istanza di sanatoria art. 36 bis del D.P.R. n. 380/2001, per ristrutturazione senza presentazione titolo abilitativo e per difformità relativamente alla recinzione sud-ovest e sud, per aggiornamento accatastamento e diritti catastali – € 9.000,00.

– Per prestazioni tecniche per istanza di sanatoria e demolizione

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

secondo l'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, per l'intervento di demolizione delle opere realizzate senza titolo abilitativo, asporto e trasporto alla discarica e ripristino dell'area scoperta – € 12.000,00.

Valore di mercato degli immobili - Lotto unico

€ 505.617,70 – (€ 2.600,00 + € 6.000,00 + € 700,00 + € 700,00 + 8.000,00 + € 9.000,00 + € 12.000,00) = € 466.617,70.

1.16 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Valore di vendita forzata degli immobili senza garanzia per i vizi – Lotto unico

Considerata la zona, i servizi offerti, la destinazione d'uso residenziale, le limitazioni che intervengono con la procedura di esecuzione, le difficoltà e i tempi di attesa, le imposte, lo scrivente ritiene possa essere applicata una riduzione del 18% rispetto al valore di mercato, aggiornando il valore per la vendita forzata degli immobili a € 466.617,70 – 18% = € 382.626,51 arrotondato a € 382.600,00 (euro trecentottantaduemilaseicento virgola zero centesimi).

F – ELENCO ALLEGATI

F.1 – Documentazione fotografica

F.2 – Documentazione catastale

F.3 – Titoli di provenienza immobili

F.4 – Documentazione edilizia

F.5 – Normativa edilizia e urbanistica

F.6 – Documentazione stato attuale

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2

F.7 – Documentazione confini e occupazione aree demaniali

F.8 – Documentazione comparativa

F.9 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

F.10 – Nota di trascrizione compilata nei quadri B – C

F.11 – Scheda Ordinanza di vendita – Lotto unico

G – CONCLUSIONI

Ringraziando per la fiducia accordata, si dimette il presente elaborato, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione dovesse servire.

Castelfranco Veneto lì, 18/10/2024

Il Perito Estimatore

Geom. Roberto SCOLARO

Firmato Da: SCOLARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a54f1c8180a007aefc6a296009b2