

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 583/2015

Relazione dell'esperto stimatore

ad integrazione di precedente Relazione di stima.

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, tel. 0422 411257 veniva nominato in sostituzione dell'esperto stimatore precedentemente incaricato per esaminare il primo elaborato peritale depositato in data 13/09/2019 e di redarre la perizia integrativa richiesta con ordinanza resa all'udienza del 18/01/2023, relativamente all'integrazione della stima, procedendo alla descrizione e valutazione anche del bene sottoposto nella procedura riunita (n.46/2022 R.G.E.) identificato nella particella 245 del Foglio 30, al N.C.T. del Comune di Volpago del Montello; prestava giuramento telematico il 03/07/2023.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti era stata fissata dal G.E. per il giorno 20/12/2023; successivamente il sottoscritto chiedeva proroga del termine di deposito degli elaborati.

Il GE, con determina del 07/11/2023 fissava nuova data di udienza di comparizione avanti a sé delle parti alla data del 06/03/2024.

In data 29/11/2023 si è svolto il sopralluogo, presente il Custode del bene, la moglie dell'Esecutato "1", occupante il bene, senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo alle riprese fotografiche descrittive.

Nota:

La presente relazione, integrativa a quanto descritto e contenuto nella perizia del 13/09/2019 (riprodotta indicizzata a seguire), indica i riferimenti puntuali al testo della precedente Relazione peritale tra parentesi quadre (es: [rif.:Rel.per.13/09/19, Cap.n,



§ n., cpv.n., co.n., pag.n,]).

FORMAZIONE DEI LOTTI [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.8, § 1, cpv.3, pagg.38,39]

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di una casa unifamiliare a un piano fuori terra/rialzato, piano primo con seminterrato, autorimessa, area scoperta a giardino prossima all'edificio e area scoperta sistemata a parco a verde con piscina.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE [rif.:Rel.per.13/09/19, Cap.1, § 1 cpv.1, pag.3]

31040 VOLPAGO DEL MONTELLO (TV) – via Madonna della Mercede 63/A –

Località Belvedere

L'accesso al compendio avviene dalla strada privata di proprietà (MN 247) con servitù di passaggio, in prossimità all'intersezione del canale della Vittoria con la via pubblica, e accesso pedonale attraverso l'area scoperta (MN 247).

Lungo il confine Est, è presente un ampio cancello di accesso attraverso il MN. 188, di proprietà di terzi (cfr.: paragrafo "servitù", pag. 3).

Al MN 245 si accede direttamente dalla casa e dall'area a giardino più prossima.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE [rif.:Rel.per.13/09/19, Cap.1, § 2, cpv.3, pag.4]

COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO (codice M118)

Catasto Terreni – Foglio 30

MN 245 – seminativo irriguo – classe 3 – mq 2423 – R.D. € 16,89 – R.A. € 9,39

Dalla visura storica, dati derivanti da: frazionamento del 08/07/1999, in atti dal 08/07/1999 (n.1926.1/1999), dove è stato soppresso l'originario MN 114 e variati i MN 246, 248, 249 (cfr.: estratto mappa storica di visura, in allegati).

CONFINI DEL LOTTO

Per il **MN 245**, in senso orario a partire da Nord-est:



MN 186, MN 187, MN 188 tutti di proprietà per l'intero di terzi, **MN 247** stessa proprietà

Esecutato "1", MN 248 e MN 300 di proprietà per l'intero di terzi, canale demaniale

San Carlo Ramo 2 in gestione Consorzio di Bonifica Piave, MN 111 di proprietà

Consorzio di Bonifica Piave.

Per il **MN 247**, in senso orario a partire da Nord-est: strada pubblica (via Madonna

della Mercede), MN 46, MN 201, MN 397, MN 248 tutti di proprietà per l'intero di terzi.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.2, §

1, cpv.2, co.1 e 2, pag.8].

Atto di Donazione del 08/05/1996, rep.n.122199 Notaio Parolin Battista di

Montebelluna (TV), trascritto in Treviso in data 16/05/1996 reg.gen.n.12312,

reg.part.n.9640.

Servitù [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.2, § 1, cpv.2, co.3, pag.8]

Con l'Atto di Donazione del 08/05/1996, viene costituita servitù di passaggio per

pedoni, mezzi ed automezzi insistente sul MN 247 dalla via Madonna della Mercede

a favore della restante proprietà in loco del donante e di terzi (rif.: MN 201, 397 e

correlati MN 248, 301, 300),

Nota:

con Atto di Compravendita in data 10/06/1974, trascritto il 05/07/1974 -

Reg.Part.n.10608 / Reg.Gen.n.11951, la Società "1" acquistò l'allora MN 114/A poi

frazionato in MN 186, 187, 188; successivamente con Atto di Recesso Socio e

assegnazione di immobile (MN 186) del 21/04/1980, trascritto il 21/06/180 -

Reg.Part.n.11956 / Reg.Gen.n.14244, veniva costituita servitù di passaggio con ogni

mezzo a favore del MN 186, oggetto del titolo, ed a carico del MN 188 e MN 187, di

proprietà della Società, da esercitarsi per la larghezza di ml 6 lungo il confine Sud del

MN 188 ed Ovest del MN 187 e quindi, attraversando lo stesso, fino a raggiungere il



MN 186. Tale diritto di passaggio non risulta essere costituito anche a favore del MN 245, pertanto il cancello posto sul confine non configurerebbe un diritto di accesso con ogni mezzo alla particella qui staggita, rimanendo la possibilità di accesso solo dal MN 247 in quanto il MN 111 confinante a Nord è in proprietà del Consorzio di Bonifica Piave.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Trascrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONE del 01/03/2022 – Reg.Part.n.4894 / Reg.Gen.n.6928

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso Rep.n.111 del 18/01/2022;
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, richiedente Soggetto “2”, immobili in Comune di Volpago del Montello, C.F., sez.C, fg.10, MN 247 subb. 2 e 3; C.T., fg.30 MN 245, cons. mq 2423, a favore di Soggetto “3”, contro Esecutato “1” per la piena proprietà.

Nota:

non è indicato in trascrizione il MN 247 sub.1 del C.F., sez.C, fg.10, area scoperta di mq 1970, b.c.n.c. ai sub 2 e 3 del MN 247.

Iscrizioni pregiudizievoli [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.2, § 2, cpv.3, pag.11]

ISCRIZIONE del 21/09/2015 – Reg.Part.n.4454 / Reg.Gen.n.26605

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso Rep.n.3276/2015 del 23/07/2015;
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, totale € 55.000,00 di cui capitale € 42.222,00, richiedente Soggetto “4”, immobili in Comune di Volpago del Montello, C.F., sez.C, fg.10, MN 247 subb.1, 2 e 3; C.T., fg.30 MN 245, cons. mq 2.423; a favore di Soggetto “5”, Soggetto “6”, Soggetto “7”, contro Esecutato “1” per il diritto di proprietà per l'intero.

ISCRIZIONE del 26/10/2022 – Reg.Part.n.7482 / Reg.Gen.n.42304



Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione Rep.n.4097/11322 del 24/10/2022; Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da Ruolo, Avviso di accertamento esecutivo e Avviso di addebito esecutivo, totale € 1.098.121,26 di cui capitale € 549.060,63, richiedente e a favore A.d.E-R. viale Monte Grappa, 34 Treviso, c.fisc. 13756881002, immobili in Comune di Volpago del Montello C.T., fg.30, MN 245, cons. mq 2423; MN 300, cons. mq 875; C.F., sez.C, fg.10, MN 247, subb. 2 e 3, contro Esecutato "1" per il diritto di proprietà 1/1, in comunione legale sui fabbricati.

Nota:

dalla ricognizione documentale del Fascicolo della procedura non risulta inserita in atti una Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. relativa al MN 245 o aggiornamento della Relazione notarile depositata in data 15/12/2015.

DESCRIZIONE GENERALE [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.3, § 1, cpv.1 e 2, co.4; cpv.3, co.6 e 7, da pag. 12 a pag.15].

La particella pignorata in estensione (MN 245) si sviluppa dal MN 247 verso il Canale della Vittoria gestito dal Consorzio di Bonifica, catastalmente descritta come seminativo irriguo, è caratterizzata come parco a verde dell'immobile MN 247.

Si precisa che non è stato compiuto un rilievo geometrico del fondo, ritenendo sufficiente dedurre la superficie di mq 2423 dalla documentazione catastale.

L'area è recintata con rete metallica e ritti in ferro su muretto in cemento verso Ovest - confine verso canale demaniale San Carlo Ramo 2 in gestione Consorzio di Bonifica Piave, con recinzione in moduli in ferro su muretto in cemento verso Nord a confine con il MN 111 e il Canale della Vittoria, con muretto in blocchi prefabbricati in cemento alleggerito e soprastante rete metallica e ritti in ferro verso i MN 186, 187, 188, alternato in parti con prevalenza di rete metallica su ritti in ferro fissati a un cordolo in cemento. A Est, in prossimità del distacco dal MN 247 è presente un cancello carrabile



a doppio battente in ferro, a specchiatura cieca, incardinato su due pilastri in pietra squadrata.

Il confine con il MN 300 non è materializzato e visivamente individuabile sul terreno, essendoci continuità del piano di campagna e delle caratteristiche morfologiche.

Il terreno inerbato è lavorato con ondulazioni e arredato con grossi massi in pietra, è arborato a zone e a filari, a fusto e ad arbusti, con essenze comuni, Gingko biloba, Carpini, ecc. Si palesano tentativi estetici di "pittoresque" con la predisposizione dell'invaso di un possibile laghetto con ponticello, la conformazione sul terreno di alcune basse collinette e ondulazioni, nonché la disposizione di qualche masso roccioso, la predisposizione di numerosi punti di irrigazione e di illuminazione. Il parco / giardino si presenta sufficientemente mantenuto [cfr. "Caratteristiche tecniche", rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.3, § 2, cpv.2, co.3 e 4, da pag. 16 a pag.17].

A confine Ovest con il canale demaniale San Carlo Ramo 2 in gestione Consorzio di Bonifica Piave, è stata realizzata una costruzione "R" (casetta-ricovero attrezzi, approssimativamente ml 4,07 x 2,32), urbanisticamente non autorizzata, chiusa su tre lati, in blocchi prefabbricati di cemento, su soletta in cemento, struttura della copertura in travi di legno e manto di copertura in coppi, dall'estetica pseudo "rurale", contenente una serie di elettrovalvole in batteria per irrigazione, verosimilmente in disuso, dalla quale si dipartono le tubazioni per i vari punti di inaffiamento del parco / giardino.

Nella zona della fascia dividente tra il MN 245 e il MN 247 è stata realizzata una struttura "P" in cemento, interrata, a cielo scoperto, sagomata per la realizzazione di una ampia piscina, edilmente collegata ai vani interrati realizzati al grezzo, urbanisticamente non autorizzati, giacenti sotto il lastricato e il piano terra a soggiorno della casa MN 247 sub 2 (cfr.: paragrafo "Destinazione urbanistica – conformità, pag.7).



DIMENSIONI [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.6, § 7, XIII°slot, pag. 35]

Superfici ragguagliate			Sup. commerciale
Totale (MN 247)			mqc 522,02
Estensione pignoramento	Sup. catastale	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Area scoperta (MN 245)	mq 2.423	0,01	mqc 24,23
Sommano (MN 245 e MN 247)			mqc 546,25

FINITURE ED IMPIANTI [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.3, § 1, cpv.3, co.6 e 7, pag.15;]

La struttura della piscina è realizzata solo nella sagoma con una predisposizione tecnica (scarichi, passaggi) per il contenimento delle attrezzature per il suo funzionamento; la parte dei locali interrati in adiacenza alla piscina verso la casa (MN 247), per una superficie di circa mq 28, sono senza intonaco, con pavimento grezzo in calcestruzzo, in condizioni di incuria. Sono privi di impianti e l'accesso dall'interno della casa è inibito da un tavolato in legno grezzo. Ad oggi è possibile accedervi discendendo un mancato reinterro del giardino e attraverso un'intercapedine esistente tra piscina e vani interrati. La struttura della piscina contiene attualmente un livello basso di acqua, di provenienza piovana; il controllo del livello avviene attraverso elettropompa per evitare fuoriuscite verso la quota interrata della casa.

Considerata l'incompletezza della struttura, il salto di quota, il ripido piano inclinato di parte del fondo, il mancato riempimento del terreno tra l'invaso e la casa, si segnala la necessità di porre in opera delle limitazioni all'avvicinamento e impedimenti alla caduta di persone con opportuno transennamento. Stimo il costo presumibile per il presidio di sicurezza approssimativamente in **€ 3.000**.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 07/11/2023, si riporta che:
il Piano di Assetto del Territorio, rileva per il MN 245:



Tav. 1 – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE:

- Aviosuperficie, art. 7 commi 32-33;

- zona di tutela relativa all'idrografia principale, art. 7 commi 24-29;

- parte fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica, art. 7 commi 13-23

TAV. 2 - CARTA DELLE INVARIANTI:

- Corridoi ecologici principali, art. 10 commi 5-10;

TAV. 3 - CARTA DELLE FRAGILITA':

- terreni idonei, art. 13 comma 2;

- aree soggette ad amplificazione sismica, art. 13 comma 7;

TAV. 4 CARTA DELLE TRASFORMABILITA':

- A.T.O. 4 ambientale;

- corridoi ecologici principali, art. 9-11;

il Piano degli Interventi vigente, rileva che il MN 245 è parte zona "E", parte viabilità esistente, parte rispetto servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica, rispetto dall'aeroporto, piano d'area del Montello.

Le Norme del Piano degli Interventi, vedono applicarsi:

Art. 16 – Z.T.O. di tipo "E": destinate all'attività agricola: disciplina generale;

Art. 24 – Fasce di rispetto.

La normativa di riferimento è disponibile presso il sito istituzionale www.comune.volpago-del-montello.tv.it.

Si richiama inoltre il Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Il Settore Gestione e Irrigazione del Consorzio Bonifica Piave, rileva per il MN 245:

il sedime del canale San Carlo Ramo 2, compreso tra il confine ovest del mappale 245 (del Foglio 30 di Volpago del Montello) e il confine est dei mappali 161 e 394, è demaniale e rientra nell'elenco dei canali formalmente affidati in regime di delegazione



amministrativa per la gestione della rete idrografica, al Consorzio di Bonifica (cfr.

Delibera della Giunta della Regione del Veneto n. 3260 del 15.11.2002);

- detto canale demaniale gode lungo ambo i lati di una fascia di rispetto avente

larghezza di m 10 misurati dal limite confine catastale;

- ai sensi del Regolamento Consorziale per la tutela e l'esercizio delle opere di bonifica

e del R.D. n°368/1904, tutte le opere (p.e. piantumazioni, recinzioni, costruzioni) di

qualsiasi natura, provvisoria o permanente, poste entro la fascia compresa tra 4 e 10

m di distanza dal confine di entrambi i lati del suddetto sedime demaniale necessitano

di specifica autorizzazione idraulica, mentre la fascia di m 4 dovrà rimanere sempre

libera da ostacoli fissi, essere interessata solo da colture erbacee ed essere

mantenuta agevolmente accessibile al personale ed ai mezzi del Consorzio per i

necessari interventi di gestione e manutenzione, senza che il relativo eventuale

danneggiamento possa costituire presupposto di risarcimento.

Conformità edilizia [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.4, § 1, cpv.5, 6 e 7, pagg.18, 19].

Dall'accesso atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del

Montello, risultano le medesime pratiche relative al MN 247, come già in allegati:

- C.E. n. 125 del 05/08/1994, prot. 93/7993 (con prescrizioni) per ampliamento

interrato di fabbricato ad uso civile abitazione; notificata il 03/09/1994, dichiarazione

tardiva di inizio lavori, senza comunicazione di fine lavori, Concessione edilizia

scaduta;

- C.E. n.151 del 22/02/1996, prot.94/11526 (con prescrizioni) per costruzione di

piscina e annessi servizi tecnici; non notificata, senza inizio e fine lavori, Concessione

edilizia scaduta

- C.E. n.89 del 26/09/2001, prot.1275, pratica n.2001C0012 (con prescrizioni) per

costruzione di piscina e annessi servizi tecnici; notificata il 26/09/2001, senza inizio e



fine lavori, Concessione edilizia scaduta.

Si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti.

Difformità [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.4, § 1, cpv.5, 6 e 7, pagg.18, 19].

Alle difformità segnalate in Relazione del 13/09/2019, si evidenzia per il MN 245, per quanto è risultato visibile e ispezionabile, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alle pratiche edilizie allegare alla precedente perizia di stima e ricevute dall'archivio del Comune di Volpago del Montello, che:

- per la costruzione "R" (casetta-ricovero attrezzi e valvole irrigazione): non essendo autorizzata e comunque realizzata nella fascia di inedificabilità prevista dal Consorzio di Bonifica Piave, questa andrà demolita con la rimozione degli impianti. Andrà inoltre demolita anche la recinzione posta a confine mentre per le piantumazioni, al di fuori della prima fascia di rispetto ed entro i ml 10, necessitano di specifica autorizzazione idraulica. Stimo il costo presumibile di demolizione, rimozione e trasporto a discarica, ripristino dei luoghi, approssimativamente in **€ 10.000**;

- per la struttura "P" (piscina): si rileva la quasi totale difformità ai progetti depositati, peraltro scaduti. La disposizione sul terreno della struttura realizzata, ancorché simile (bilobata a squadra), è formalmente invertita Nord-Sud; la parte dei vani interrati così come realizzati al grezzo, non conformi al progetto, sembrerebbero visivamente improntati ad un'estetica incongrua ad un loro eventuale utilizzo di servizio tecnico alla piscina.

Da consulto con il Funzionario dell'Ufficio Tecnico, previo aggiornamenti e contatti preliminari sulla procedibilità con l'Ufficio Tecnico del Comune – in via preventiva, ad oggi e in una previsione di massima - la struttura "P" (piscina) potrebbe essere portata a termine (in alternativa alla demolizione e ripristino ante-lavori -in particolare per il



costruito in estensione degli interrati- in quanto nella zona "E" non sarebbe consentita

la realizzazione di volumi interrati) con il formale inserimento dell'area su cui insiste

per estensione della cosiddetta area di "pertinenza" alla residenza (MN 247), con

variazione catastale e fusione, rilievo strumentale per esatta rappresentazione, la

valutazione e la certificazione di idoneità statica delle strutture realizzate e la

eventuale funzionalizzazione dei vani interrati collegati alla residenza all'uso tecnico

della realizzanda piscina.

Per la verifica strutturale, sentito preventivamente il parere sulla sanabilità del Genio

Civile, si ritiene di prevedere di integrare l'importo previsto per tale costo tecnico

approssimativamente di € 1.000 [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.4, § 7, cpv.1, co.4, pag.30;

Cap.6, § 9, slot VII°, pag.36].

Per la regolarizzazione di quanto edificato sarà necessario, previo contatto con

l'Ufficio Tecnico del Comune, ad oggi e di massima, presentare una pratica SCIA in

sanatoria.

Considerazioni in merito alle sanabilità delle difformità [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.4,

§ 3, cpv.1, co.3 e co.5 da pagg.24, 25]

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della

stesura della presente relazione integrativa e può essere soggetto a possibili

modificazioni e integrazioni; per un quadro dettagliato e definitivo, al momento

indeterminabile, si rimanda all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di

pratica completa di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento agli

uffici competenti. I diritti, gli eventuali oneri, le sanzioni, le oblazioni, i tributi, quando

dovuti, sono definiti dal Comune, sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica-

Edilizia Privata e/o dall'Istruttore tecnico-amministrativo della pratica. Considerato il

tempo trascorso dalla elaborazione della perizia del 13/09/2019, andranno verificati



ed eventualmente aggiornati tutti i diritti e le sanzioni pecuniarie li esposte e, considerando che la regolarizzazione della struttura "P" (piscina) è da inserire nel più ampio processo amministrativo di conformità dei luoghi e loro sanatoria con un organico progetto dell'intero Lotto, gli adempimenti indicati come necessari e/o opportuni e i relativi costi esposti in detrazione hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia e urbanistica. Per il MN 245, non è quantificabile una specifica sanzione pecuniaria, se non – per ipotesi - quella minima di € 516 e diritti di € 500, da considerarsi genericamente ricompresa nell'insieme delle sanzioni.

E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati. Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Conformità catastale [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.1, § 3, cpv.7, co.1, pag.6; § 4, cpv.2, co.4, pag.7]

Al fine di estendere la cosiddetta area di "pertinenza" alla residenza (MN 247), con variazione catastale e successiva fusione, per la specifica regolarizzazione amministrativa della struttura "P" (piscina) pur rientrando nelle generali operazioni di *Accatastamento* previste in Relazione del 13/09/2019, si ritiene di integrare l'importo previsto per tale costo tecnico approssimativamente di € 800 [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.4, § 7, cpv.1, co.5, pag.30; Cap.6, § 9, slot VIII°, pag.36].

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.3, § 3, pag.17; Cap.8, § 1, cpv.7, co.2, pag.40].



L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate riporta che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, richiamate le avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, non risulta registrato presso l'Ufficio preposto alcun contratto di locazione o comodato stipulato dall'Esecutato "1" in relazione agli immobili pignorati.

DIVISIBILITA' DEL BENE [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.7, pag.38].

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.6, da pag. 32 a pag.36].

Richiamata la somma delle superfici ragguagliate aggiornata in funzione dell'estensione del pignoramento in mq commerciali **546,25** e rapportata questa al valore medio di mercato a metro quadro ponderato di €/mqc 735,00 [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.6, § 5, cpv.2, pag. 34], risulta:

superficie commerciale mq 546,25 x €/mq 735,00 = **401.493,75 €**

Stima del valore di vendita forzata dell'intero compendio

Al primo valore sopra individuato si applicano i costi stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale (mantenendo anche il costo oneri per locali interrati al grezzo dato dalla previsione di realizzazione di una parete di divisione per la distinzione di funzionalità e uso dei locali interrati [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.3, § 2, cpv.3, pag.17]), il deprezzamento di riferimento [rif.: Rel.per.13/09/19, Cap.6, § 9, pag.36] aggiornato in funzione dell'estensione del pignoramento, compensato con il costo per la demolizione delle strutture urbanisticamente incongrue e della messa in sicurezza della struttura "P" (MN 245). Il valore base di vendita forzata esposto arrotondato a base d'asta tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un immobile operato



nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita

senza garanzia per vizi sul bene.

deprezzamento di riferimento - 52.791,48 €

integrazione spese tecniche per verifiche strutturali e collaudo - 1.000,00 €

integrazione spese tecniche per catasto - 800,00 €

costi demolizione struttura "R" e recinzione - 10.000,00 €

costi presidio di sicurezza "P" - 3.000,00 €

ottenendo un valore di 333.902,27 €

al quale si può applicare un deprezzamento

per vendita all'asta del 25%, pari a - 83.475,57 €

ottenendo un valore di 250.426,70 €

che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di 250.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta per l'intero € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00)

segue copia della Relazione peritale del 13/09/2019, indicizzata con i riferimenti al testo



TRIBUNALE DI TREVISO

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N. **R.G.E. 583/2015** promossa da

ESECUTANTE 1

Contro

ESECUTATO 1

Intervenuti

INTERVENUTO 1

INTERVENUTO 2

INTERVENUTO 3

INTERVENUTO 4

Giudice dell'esecuzione:	dott. Alessandra Burra
Incarico peritale:	10.12.2018
Accettazione incarico/giuramento	09.01.2019
C.T.U.:	arch. GUADAGNINI Marino
Udienza:	25.09.2019 ore 10.00

Relazione scritta del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Il sottoscritto arch. Guadagnini Marino con studio in Montebelluna, via Ospedale, 6/2, CF GDG MRN 49H13 D530Z, tel. 0423 602725 e fax 0423 602725, pec.: marino.guadagnini@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto per la redazione della perizia di stima, nella vertenza in epigrafe in data 10.12.2018, in data 09.01.2019 venivo a conoscenza dell'incarico e dei chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. Att. C.P.C. ecc., inviati per via telematica. In data 09.01.2019 invio l'accettazione dell'incarico e giuramento per via telematica. In data 26.03.2019 invio per via telematica istanza di proroga con motivazioni, accolta dal G.E. in data 11.04.2019, con rinvio dell'udienza del 22.05.2019 all'udienza del 25.09.2019 ore 10,00.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il successivo 29.01.2019 visura atti di provenienza/proprietà all'archivio notarile di Treviso.

In data 29.01.2019 accesso al Servizio Telematico dell'Agenzia delle Entrate di Treviso di Treviso – Territorio per visure ipotecarie e catastali. In data 01.02.2019 previa richiesta, all'Ufficio Anagrafe/Sicurezza del Comune di



Volpago del Montello, per acquisizione schede di cessione fabbricato, ospitalità ecc. ai sensi art. 12 D.L. 21.03.1978, n. 59.

In data 01.02.2019, previa richiesta, all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna per ricerca contratti di affitto.

In data 01 e 22/02 – 15 e 27/03 – 12.06 – 08.07/2019 previa richiesta, accesso all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Volpago del Montello per acquisire informazioni urbanistiche/edilizie e documentali sugli strumenti urbanistici, sull'abitabilità/agibilità, sui progetti, sulle autorizzazioni, concessioni/permessi a costruire, autorizzazioni ambientali, condoni/sanatorie e per incontri con l'istruttore e il dirigente del settore Edilizia Privata al fine di valutare la necessità di sanatoria.

Il 11.03.2019, previo accordo con il custode del compendio immobiliare pignorato, I.V.G. di Treviso, alle ore 9,30, è stato effettuato il 1° sopralluogo di ricognizione generale presso gli immobili siti in Comune di Volpago del Montello, località Belvedere, via Madonna della Mercede 63/A, C.U. Sez. C, F. 10 p.lle 247 sub 1-2-3 – C.T. F. 30, p.lla 247. Ho proceduto alla verifica generale di consistenza dell'immobile comparando l'accatastamento e la pratica edilizia di concessione in sanatoria, constatando che esistevano altre consistenti porzioni di fabbricato non documentate. Alle ore 10,30 sono state sospese le operazioni peritali per impossibilità dell'ESECUTATO 1 di trattenersi oltre per lungo viaggio all'estero e per l'incompletezza degli elaborati progettuali consegnatimi dal Comune. Con altro accesso agli atti del 15 marzo sono stati recuperate tutte le pratiche edilizie depositate in Comune.

Nell'impossibilità di procedere a ulteriori sopralluoghi con date certe e considerata la consistenza dell'immobile che necessitava sia del rilievo del fabbricato che dell'area, inviavo istanza di proroga al G.E. in data 26.03.2019. Con la disponibilità dell'Esecutato 1 in data 04-08/04/2019 e 16.05.2019 ho effettuato altri accessi, considerata l'entità del bene e la presenza anche di numerose difformità rispetto ai progetti autorizzati, per il completo rilievo dello stato di fatto sia del fabbricato che dell'area.

Ho proceduto alla verifica urbanistica degli ingombri planimetrici, delle altezze, della morfologia dell'alloggio, della dotazione degli impianti, nonché della verifica esterna del fabbricato e dell'area scoperta, annotando nel rilievo



le variazioni rispetto, all'accatastamento e ai titoli abilitativi, nonché le caratteristiche e le qualità generali degli immobili, procedendo anche al rilievo fotografico sia interno che esterno, con successiva restituzione grafica.

In data 04.07.2019 accesso all' Ufficio del Genio Civile di Treviso per verifica deposito pratiche di strutture in cemento armato.

In data 15.07.2019 richiesta chiarimenti al G.E per parte di opere interrato insistenti su particella 245 non pignorata di proprietà dell'Esecutato 1. In date varie indagine di mercato per determinare il più probabile valore medio di mercato.

In data 12.08.2019 in Cancelleria del Tribunale per eventuali aggiornamenti domicilia e intervenuti.

Cap.1 1. **Identificazione dei beni pignorati, dati catastali, confini, corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali**

§ 1

cpv.1

Le unità immobiliari sotto riportate sono site in via Madonna della Mercede 63/A, località Belvedere a Volpago del Montello, in zona extraurbana, subito dopo l' intersezione del canale della Vittoria e poco prima della chiesa di Belvedere. L' accesso avviene dalla strada privata di proprietà con servitù di passaggio. La tipologia è di casa singola al piano terra e rialzato sottotetto/soffitta al piano primo con interrato ad accessori + autorimessa interrata (All. 2.3.0 a 2.3.7 catasto e 4.3.0 stato di fatto) con area scoperta. L' accatastamento non è conforme, per mancanza di ampliamenti sia fuori terra che entro terra di cui si dirà in seguito.

§ 2

I beni oggetto di perizia sono identificati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio:

cpv.1

Catasto Fabbricati: Comune di Volpago del Montello, Sez. C - Foglio 10:

_ Particella 247 Sub 2, via Madonna della Mercede, piano: S1-T-1 (erroneamente indicato in Catasto S1), categoria A/7, classe: 2, consistenza: 11 vani, sup. catast. Totale: 304 mq – totale escluse aree scoperte: 291 mq , Rendita: € 1.221,42;

_ Particella 247 sub 3, via Madonna della Mercede, piano: S1, cat. C/6, cl. 2, cons: mq 26, sup. catast. Totale: 26 mq, Rendita: € 45,65;

_ Particella 247 sub 1, via Madonna della Mercede, piano: T, area scoperta di mq 1970, b.c.n.c ai sub 2 e 3;



cpv.2 **Catasto Terreni:** Comune di Volpago del Montello, F. 30

_ Particella 247, ente urbano di mq 2.221;

Confini: a nord con p.lle 245-188, a est con p.lla 188, canale e strada, sud p.lla 46, a ovest p.lla 201, 397, 248, salvo altri.

Notizie Catastali:

cpv.3 **Catasto Terreni:** Comune di Volpago del Montello F. 30:

co.1 _ p.lla 247, ente urbano di mq 2.221 deriva da Tipo mappale del 28.07.1993 n. prot. n. TV0040989 in atti dal 07.02.2005 (n. 47756.1/1993). Deriva dall'unificazione delle seguenti particelle: 200 (ex 114/b) – 249 (ex 114/d) – 251 (ex 181/b) di 2.222 mq.

co.2 _ per la p.lla 200 (derivante dalla p.lla 114) frazionamento tipo approvato il 05.07.1982 ai nn. 29276/31;

co.3 _ per le p.lle 245, 249, 251 frazionamento tipo presentato il 28.07.1993 prot. n. 47753 validato il 25.10.1993;

Catasto Fabbricati: Comune di Volpago del Montello Sez. C - F. 10

_ p.lla 247 sub 2, via Madonn sup. catast. Totale: 304 mq – totale escluse aree scoperte: 291 mq a Mercede, piano: S1 (in realtà S1-T-1) , cat.: A/7, cl.: 2, cons.: 11 vani, sup. catast. Totale: 304 mq – totale escluse aree scoperte: 291 mq, Rendita € 1.221,42. Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dati di superficie;

_ p.lla 247 sub 2, via Madonna Mercede, piano: S1 (in realtà S1-T-1), cat.: A/7, cl.: 2, cons.: 11 vani, Rendita € 1.221,42 – L. 2.365.000. Costituzione del 29.10.1993 in atti dal 12.11.1993 (n. 10245.2/1993);

_ p.lla 247 sub 3, via Madonna Mercede, piano S1, cat.: C/6, cl.: 2, cons.: 26 mq, Sup. catast. 26 mq, Rendita: € 45,65 – variazione del 09.11.2015, Inserimento in visura dei dati di superficie;

_ p.lla 247 sub 3, via Madonna Mercede, piano S1, cat.: C/6, cl.: 2, cons.: 26 mq, Rendita: € 45,65- L. 88.400. Costituzione del 29.10.1993 in atti dal 12.11.1993 (n. 10245.2/1993)

_ p.lla 247 sub 1, via Madonna Mercede, piano: T. Variazione del 26.01.2015 prot. n. TV0016165 in atti dal 26.01.2015 G.A. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 8162.1/2015);



_ p.lla 247 sub 1, via Madonna Mercedes, area scoperta di 1970 mq.
Costituzione del 29.10.1993 in atti dal 12.11.1993 (n. 10245.1/1993);

Dal confronto dei dati indicati nel pignoramento delle particelle 247 sub 1 – 2 – 3 e trascrizione e quelli risultanti in catasto, si fanno le seguenti

§ 3 OSSERVAZIONI:

cpv.1 a) che la mappa non risulta precisa per posizione fabbricato, oltre che mancante di corpi di fabbrica in ampliamento e quindi necessita di istanza al Catasto Terreni per aggiornamento.

cpv.2 b) che le planimetrie catastali non sono aggiornate con gli ampliamenti e quindi necessitano di istanza al Catasto Fabbricati per aggiornamento.

In particolare per la p.lla 247 sub 2, A/7 è stato ampliato il portico al piano terra sul lato sud/ovest, ampliato il piano interrato ad ovest in adiacenza alla parte semi interrata con locali costruiti solo al grezzo.

La particella 247 sub 3, C/6 è stata trasferita in un corpo di fabbrica interrato ad est con portico antistante;

cpv.3 c) che nell' atto di proprietà la superficie della p.lla 247 risulta di 2.222 mq, mentre nel certificato catastale risulta di 2.221 mq;

cpv.4 d) nell'Atto di Pignoramento (All. 2.1.0) e sua trascrizione (All. 2.2.3) non sono identificati i seguenti immobili (vedasi anche punto 2 relazione Osservazione pag. 10):

Comune di Volpago del Montello - Catasto Terreni, F 30, p.lla 247, ente urbano di mq 2.221;

Attualmente i mappali riportati al Catasto Fabbricati e area urbana coincidono e pertanto l' area urbana è pertinenza degli immobili non essendo mappale a sé stante. Dai dati e dalla conformazione dei beni riportati al Catasto Fabbricati - Sez. C, Foglio 10 mapp. 247 sub 1 – 2 – 3 (si veda elab. planim. All. 2.3.7 e 4.1.0) si ricostituisce l'intero lotto corrispondente al Catasto Terreni al mapp. 247 corrispondente alle parti pignorate.

cpv.5 e) che nell' atto di proprietà e nei certificati catastali l' indicazione del piano risulta S1, anziché S1-T-1 (trattasi di errore – si confronti planimetrie Catasto Fabbricati (All. 2.3.5 – 2.3.6 e 4.1.0);

cpv.6 f) che nell' atto di Pignoramento e nella trascrizione manca la consistenza (vani e superfici) degli immobili;



cpv.7 Poiché le osservazioni ai punti e) e f) non impediscono l' identificazione del bene in quanto trattasi di errore materiale e di ininfluenza riguardo alla consistenza, il tutto riportato nelle planimetrie catastali (All. da 2.3.5 a 2.3.7 e All. 4.1.0) e che riguardo al punto c) trattasi di scarto minimo di mq 1 dovuto alla superficie reale del' ex mapp. 200 rispetto a quella catastale, la descrizione catastale del bene limitatamente a quanto dichiarato al catasto è conforme a quella contenuta nel pignoramento, tenendo conto che la consistenza reale delle unità immobiliari è variata per ampliamenti mai dichiararti al Catasto e senza titoli edilizi (cfr. *congruità dei beni ai progetti edilizi* pag. 21) La mappa e le unità variate necessitano di aggiornamento e variazione catastale.

Nel fascicolo degli allegati vengono inserite le visure dei registri immobiliari del 29.01.2019 effettuate con Ispezione Telematica all' Agenzia del Territorio (All. da 2.2.0 a 2.2.6). Allegate anche le visure, la mappa, le planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni) (All. da 2.3.0 a 2.3.8).

§ 4 • *Corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali*

In riferimento a quanto sopradescritto e dal sopralluogo effettuato ho verificato che dal confronto con la mappa e le planimetrie catastali dell'alloggio - Denuncia di Variazione in data 29.10.1993 n. 10245.2/1993, risulta che

cpv.1 **Terreno p.lla 247**

_ l' inserimento in mappa del fabbricato è mancante dell' ampliamento del porticato al piano terra ad ovest, dei locali interrati ad ovest, fuori sedime del fabbricato , dell' ampliamento interrato dell' autorimessa e del porticato ad est; E' necessaria ricollocazione nel lotto del fabbricato per inesatto posizionamento (cfr. All. 4.4.1) e va presentato al catasto terreni il Modello 3SPC strumentale.

cpv.2 **Alloggio p.lla 247 sub 2**

co.1 *Piano terra*

_ La parte interna delimitata dai muri è conforme all' accatastamento, mentre non sono conformi il portico a sud/ovest per un ampliamento di mq 63,46 e la terrazza a sud per ampliamento di mq 7,25. La tipologia e destinazione dei locali corrisponde. L' ampliamento del portico non è autorizzato e verosimilmente senza denuncia opere in cemento armato;



co.2 *Piano primo sottotetto*

_ la soffitta non praticabile dell' accatastamento è utilizzata impropriamente a locale residenziale, mentre la terrazza scoperta è stata chiusa e trasformata in guardaroba. L' ampliamento del guardaroba non è autorizzato e verosimilmente senza denuncia opere in cemento armato;

co.3 *Piano seminterrato*

_ il locale unico lavanderia dell' accatastamento è stato trasformato in parte in centrale termica ed in parte in servizio igienico/lavanderia, mentre il locale taverna (deposito nella pratica edilizia) è utilizzato ad ufficio/studio. La parte ad autorimessa nell' accatastamento è utilizzata ad ufficio.

Per i piani terra, primo e seminterrato va presentata la variazione delle planimetrie per ampliamento e destinazione locali.

co.4 *Piano interrato*

_ in adiacenza sul lato ovest del seminterrato comunicante con esso è stato costruito un interrato attualmente al grezzo di 11,97 m x 15,35 m della superficie lorda di 183,79 mq (entro la parte pignorata), che verosimilmente doveva essere almeno in parte a servizio della piscina insistente sulla p.lla 245 di proprietà dell' Esecutato 1. L' ampliamento interrato non è autorizzato e verosimilmente senza denuncia opere in cemento armato;

La parte al grezzo va accatastata al Catasto Fabbricati in corso di definizione con elaborato planimetrico.

Autorimessa p.lla 247 sub 3

_ l' autorimessa di mq 26 che nell' accatastamento era prevista nell' angolo nord /est sotto la zona delle camere è stata trasformata in ufficio /studio ed in adiacenza sulla parte est è stata costruita una nuova autorimessa interrata di 113,80 mq lordi con antistante portico di 48,22 mq lordi. L' ampliamento non è autorizzato e verosimilmente senza denuncia opere in cemento armato;

Va presentata al Catasto Fabbricati la variazione planimetrie per ampliamento.

(Si confronti il punto 4 verifica della congruità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, pag. 21 e All. 4.3.0 e 4.4.0 e 4.5.0).

Altre modifiche riguardano elementi edilizi non influenti catastalmente

Per il confronto completo e per le difformità si veda la rappresentazione tra stato accatastato e stato di fatto (All. 4.1.0 e All. 4.3.0).



Cap.2 2.Verifica della proprietà dei beni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravami, formalità, vincoli, oneri

La parte esecutante ha allegato agli atti la certificazione notarile (All. 2.1.1). In allegato si riportano le ispezioni ipotecarie all'Agenzia delle Entrate (All. da 2.2.0 a 2.2.6).

§ 1 • *Trascrizioni a favore.*

cpv.1 _ L' ESECUTATO 1, [REDACTED]

co.1 [REDACTED], è entrato in possesso, per l'intero, dei Mapp. 247 sub 1, via Madonna della Mercede, area scoperta di 1970 mq - Mapp. n. 247 sub 2, via Madonna della Mercede piano S1 (in realtà Piano: S1-T-1) cat.: A/7 abitazione in villini, cl.2, vani 11, Rendita L. 2.365.000 – Mapp. n. 247 sub 3, via Madonna della Mercede, piano: S1, cat.: C/6, cl.: 2, mq 26 - NCEU Sezione C, foglio 10 e che l' immobile è censito al catasto Terreni: comune di Volpago del Montello, Foglio 30, mapp. 247, ente urbano di are 22.22 e deriva dall' unificazione delle p.lle 200 (ex 114/b) are 19,86 (superficie reale), 249 (ex 114/d are 1,88), 251 (ex 181/b) are 0,48.

co.2 Comune di Volpago del Montello, Catasto Terreni, Foglio 30 (terreno agricolo annesso al citato fabbricato), p.lla 245 (ex 114/a), s.i. 3, are 24.23, RD L. 32.711, RA L. 18.173

cpv.2 In forza dell' atto di Donazione accettata in data 8 maggio 1996 rep. n.
co.1 122.199/25.955 del Notaio Battista Parolin di Montebelluna (All. 1.1.0) ivi registrato in data 27.05.1996 al n. 1410 atti IV, trascritto a Treviso in data 16.05. 1996 ai nn.12312/9640, donante sig. [REDACTED]

co.2 La donazione viene fatta ed accettata con particolare riguardo allo stato di fatto e grado di manutenzione, ai contraenti ben noto, in cui attualmente si trovano i beni in oggetto, con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate.

co.3 Viene costituita servitù di passaggio per pedoni, mezzi ed automezzi nonché per condutture tecnologiche in sottosuolo a favore della restante proprietà in loco del donante e di terzi da esercitarsi a carico e sulla strada esistente che parte dalla via Madonna della Mercede e che insiste sul lato sud del mapp. 247.



Soggetto n. 3, [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n° 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro

ESECUTATO 1, [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per diritto di proprietà per la quota di 1/1;

cpv.4 _ **Ipoteca Legale – Ruolo** per totali € 323.561,86, capitale € 161.780,93, con atto Equitalia Nord SPA –MI- del 15.10.2015 rep. 857/11315 iscritta a Treviso in data 06.11.2015 ai nr. 32665/5492 (All. 2.2.6).

immobile n. 1, Mapp. n. 247 sub 2, Via Madonna della Mercede, cat. A/7 abitazione in villini cons.: 11 vani – immobile n. 2: Mapp. n. 247 sub 3, Via Madonna della Mercede, cat.: C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons.: 26 mq – Comune di Volpago del Montello, Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 10.

A favore

Soggetto n. 1 EQUITALEIA NORD SPA con sede a Milano, C.F. 07244730961, domicilio Viale Monte Grappa 34 Treviso, relativamente all'unità negoziale n° 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000;

contro

ESECUTATO 1, [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1, per diritto di proprietà per la quota di 1000/1000;

Cap.3 **-3.Descrizione tipologica del bene, millesimi, beni affittati o locati, comunicazioni pubblica sicurezza.**

§ 1 ● **Descrizione tipologica del bene**

cpv.1

L'immobile oggetto di stima riguarda un fabbricato unifamiliare in via Madonna della Mercede in località Belvedere a Volpago del Montello in zona extraurbana, subito dopo l' intersezione del canale della Vittoria e poco prima della chiesa di Belvedere. L' accesso avviene dalla strada privata di proprietà con servitù passiva di passaggio. La zona extraurbana è edificata a case sparse, e aziende agricole. L' appartamento è con tipologia casa singola, al piano



terra/rialzato, primo con seminterrato e interrato + autorimessa con ampia area scoperta a giardino da cui si accede all' abitazione e all' autorimessa (All. 4.3.0 – All. 5 scheda 3-5-7, foto 3-8-11-12)

I locali abitabili si affacciano su tutti gli orientamenti. (All. 5 scheda 1-2-3-4-5-6 foto da 1 a 9) La zona è viabilisticamente collegata da via Madonna della salute che unisce il centro di Volpago del Montello con il territorio a sud ed Comuni contermini (All. 5 scheda 1).

Strutture e parti comuni

La struttura principale portante del fabbricato originario in sanatoria (Conc. Ed. n. 150 del 31.03.1989) è costituita da murature perimetrali in cemento armato da cm 30 al piano interrato, mentre le strutture in elevazione sono costituite da muri in bimattoni di laterizio da cm 26. Con parti pilastrate a portico in cemento armato. Le fondazioni sono in cemento armato. I solai sono in latero cemento di altezza 16 +4 cm. Con cordoli, architravi, travi scale in cemento armato.

Dal Certificato di accertamento di idoneità statica risulta che la consistenza sia delle parti fuori terra che entro terra risulta quella della Concessione sopra richiamata.

cpv.2 *Alloggio*

L'alloggio che comprende la parte originaria e gli ampliamenti con conformità anche all'ipotesi di ripristino e sanatoria (All. 4.5.0) comprende i seguenti vani ed accessori) :

co.1 *Piano Terra e rialzato*

Piano terra (All. 4.5.0 - All 5 scheda da 3-4-5-8-9- a foto 3-5-6-7-13-14-15):
Bussola ingresso di mq 2,63, ingresso di mq 9,24, cucina di mq 21,50, cucinino di mq 6,76, soggiorno di mq 39,46, portico di mq 114,30, lastrico solare di mq 34,71 (grezzo) – H di piano: m 2,70 e 4,39 hm soggiorno;

Piano rialzato (All. 4.5.0 - All. 5 scheda 2-3-9-10-11 foto 2-3-4-16-17-18-19-20):

camera di mq 25,97, camera di mq 15,72, camera di mq 12,84, camera di mq 9,21, bagno di mq 11,70, bagno di mq 5,31, disimpegno di mq 8,35, loggia di mq 3,99, terrazza di mq 14,95 - H di piano: m 270;



Tutti i locali hanno aerazione e illuminazione diretta ad eccezione del disimpegno;

co.2 *Piano primo sottotetto* (All. 4.5.0, All. 5 scheda 12-13, foto 21-22-23)

Guardaroba di mq 13,00, disimpegno soffitta di mq 9,92, soffitta di mq 22,70.
Altezze medie varie da m. 1,96 a m 2,57;

co.3 *Piano seminterrato* (All. 4.5.0, All. 5 scheda 13-14-15, foto 24-25-26-27-28)

Deposito di mq 28,12, deposito di mq 25,63, deposito di mq 14,94, servizio igienico/lavanderia di mq 7,54, centrale termica di mq 3,18, loggia di mq 3,20.
Altezza di piano: m 2,38;

co.4 *Piano Interrato- locali al grezzo* (All. 4.5.0 - All. 5 scheda 4-6-16-17-20 foto 5-9-29-30-31-32-37) ;

locale di mq 36,11, locale di mq 23,21, locale di mq 24,09, locale di mq 32,21,
locale di mq 4,27, locale di mq 4,27, locale di mq 17,69, locale di mq 15,78.
Altezze di piano m 2,47;

cpv.3 *Autorimessa*

co.1 L' autorimessa in ampliamento e in conformità anche all'ipotesi di sanatoria comprende i seguenti vani ed accessori :

Piano interrato (All. 4.5.0 – All. 5 scheda 2-5-15, foto 1-8-28)

Autorimessa di mq 101,37, altezza di piano: Hm 2,40;
portico di mq 44,49, altezza di piano: Hm 3,25;

Descrizione

co.2 Al piano terra, rialzato, e parte del seminterrato i serramenti sono in legno con vetro semplice con scurettili di oscuramento in legno. Sul lato sud del seminterrato i serramenti sono in PVC con vetrocamera. Le porte interne sono specchiate in legno noce (All. 5 scheda 10 foto 17-18). I pavimenti della zona giorno sono in graniglia alla veneziana (All. 5 scheda 8-9 foto 13-14-15) mentre la zona notte ha pavimenti in listoni di legno comprese le scale (All. 5 scheda 10 foto 17-18). Il pavimento del piano primo è in listellare di legno (All. 5 scheda 12 foto 21-22). Le soglie e davanzali e le terrazze al piano rialzato, sono in marmo rosso di Verona. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica (All. 5 scheda 11 foto 19-20). Il soggiorno e la cucina sono dotati di caminetti, ed i soffitti del soggiorno e del piano primo hanno riportato un sistema di travetti in legno a scopo decorativo. (All. 5 scheda 8-12-



13 foto 13-14-21-22-23). La zona giorno è coronata da un ampio portico sul fronte sud ed ovest con pavimento in sottofondo di calcestruzzo e provvisoria stuoia sintetica color verde (All. 5 scheda 3-4-5 foto 3-6-7)

co.3 Il piano seminterrato ha i pavimenti in cotto fiorentino (All. 5 scheda 13-14 foto 24-25) Il servizio igienico e la centrale termica hanno pavimento e rivestimento in ceramica (All. 5 scheda 14-15 foto 26-27)

co.4 L'autorimessa ha il pavimento in listelli di cotto fiorentino con riquadri in acciottolati di tipo piatto, mentre i portoni motorizzati sono in legno (All. 5 scheda 15, foto 28) con tetto a giardino pensile (All. 5 scheda 3 foto 4). Il porticato antistante l' autorimessa ha la struttura di copertura con travi e soffitto in legno ed il pavimento in listelli di cotto fiorentino (All. 5 scheda 5 foto 8). E' installata sulle camere un' ampia tenda di tipo a sbraccio ed una tenda di tipo cappottina sul fronte est (All. 5 scheda 2-3 foto 1-4).

co.5 Il tetto è in tegole di laterizio (coppi) con grondaie scossaline e pluviali in rame.

co.6 **Il piano interrato, nella parte ad ovest sotto la zona giorno, ha ancora le strutture al grezzo (All. 5 scheda 4-6-16-17-20 foto 5-9 da 29 a 32 e 37) pertanto i muri e i soffitti sono senza intonaco con pavimento grezzo in calcestruzzo. Sono solo realizzati gli scarichi fognari e alcune canalizzazioni impiantistiche.**

co.7 **Si osserva che la piscina e una parte verso nord dei locali interrati in adiacenza alla piscina per circa 27,70 mq, ricade nella particella 245 al di fuori dell' area pignorata di proprietà dell' Esecutato 1 (All. 4.3.0 , All. 5 scheda 6-17 foto 9-31-32).**

L'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori in ghisa con termostato di regolazione ed è alimentato da una caldaia "THERMITAL" Tipo THC/B 29 (anno 1983), con produzione di acqua calda sanitaria di potenza termica focolare di 29.950 Kcal/h (All. 5 scheda 15, foto 27). Sono presenti split interni di raffrescamento in cucina nella camera matrimoniale, nella camera a nord, nel sottotetto, e nei due locali rivolti a sud del seminterrato , con macchine frigorifere locali esterne. E' installato anche un impianto anti intrusione.



L' impianto elettrico è del tipo con conduttori ad incasso e ha standard normali di punti luce e prese, quadro elettrico con protezioni, e videocitofono con suoneria con particolari luci colorate al piano primo (All. 5 scheda 12 foto 22). Inoltre l'appartamento è fornito di impianto idrico e verosimilmente di rete di smaltimento delle acque reflue mediante fosse biologiche e pozzo perdente.

L'ampio giardino abbondantemente arborato e con siepi di delimitazione (All. 5 scheda 6-7 foto 10-11-12) è segnato da percorsi gradonati e da rampa in listelli di cotto fiorentino e acciottolato di tipo piatto con muretti di contenimento terrapieni in pietra (All.5 scheda 1-2-3 foto 1-2-3). La scala esterna tra il portico autorimessa ed il giardino pensile sopraelevato è in listelli di cotto fiorentino.

Il lotto è dotato di recinzione su tutti i fronti escluso quello nord. Sul fronte sud ed est la recinzione è costituita la muretti in pietra con sovrastante parte metallica (All 5, scheda 7, foto 11-12). E' presente un cancello pedonale di ingresso all' abitazione e un cancello carraio motorizzato per l' autorimessa e uno di servizio dalla strada sul lato nord.

§ 2 **Caratteristiche tecniche:**

cpv.1 _Le pareti esterne perimetrali sp. cm 30, verosimilmente sono costituite da muro in bimattoni forati da cn 26 per le parti fuori terra e da muri in calcestruzzo armato da cm 30 per le parti semi interrato e interrato;

_ Pareti divisione interne: pareti in laterizio con intonaco civile;

_ Solai interni di piano in laterizio armato + sottofondo e pavimento;

_ Solaio di copertura in laterizio armato;

_Tetto con copertura in tegole di laterizio ed a giardino pensile con impermeabilizzazione per l' autorimessa. Il portico ha la copertura con solaio inclinato in legno e copertura in tegole di laterizio;

cpv.2 Nell'alloggio ho riscontrato i seguenti vizi e difetti:

co.1 _ Dissesto statico verticale e sub orizzontale muro loggiato camera, piano rialzato (All. 5 scheda 18 foto 33);

co.2 _ Dissesto statico sub orizzontale muro perimetrale guardaroba al piano primo (All. 5 scheda 18 foto 34);



co.3 _ Armature metalliche in vista e sezionate per taglio meccanico pilastro (All. 5 scheda 19 foto 35);

co.4 _ Strutture ampliamenti portici parte sud e ovest abitazione – guardaroba piano primo - autorimessa e portico ad est – parte interrata sotto zona giorno abitazione, non autorizzate e senza verosimile deposito pratiche cementi armati al Genio Civile, da verificare rispetto alle norme tecniche delle costruzioni e conformità alle attuali norme sismiche (esempi All. 5 scheda 19 foto 36 – schede 16-17 foto da 29 a 32);

_ Umidità ascendente, dilavamento murature, depositi atmosferici sui fronti nord e est (All. 5 scheda 6 foto 9);

_ Mancanza di protezione sul portico e sulla scala (All. 5 scheda 20 foto 37);

Il grado di qualità dell'alloggio può definirsi medio, con stato di buona , conservazione soprattutto interna. Per la non recente costruzione l'edificio non ha standard prestazionali comparabili con la vigente legislazione.

cpv.3 Oneri

Considerato che l' ampliamento al grezzo non autorizzato sotto la zona giorno residenziale ricade in parte oltre la p.lla 247 limite del Pignoramento, è necessario costruire una parete di divisione sui locali in adiacenza della piscina per evitare promiscuità (All. 4.5.0).

COSTO ONERI PER LOCALI INTERRATI AL GREZZO

Fornitura e posa in opera di parete in blocchi di cemento vibrati di spessore cm 20 compreso la malta bastarda di allettamento ed ogni altro onere per dare il lavoro finito – mq 35,00 x 50 €/mq	€	1.750,00
	+	IVA

Millesimi

Non esistono tabelle millesimali

§ 3 • Locazioni / comunicazioni all'autorità di pubblica sicurezza

Dal sopralluogo effettuato ho constatato che il bene oggetto di perizia, in Via Madonna della Mercedes 63/A di Volpago del Montello, è abitato dal soggetto esecutato e dalla famiglia. Dal sopralluogo presso l'Ufficio delle Entrate, Ufficio di Montebelluna in data 01.02.2019, con richiesta e tramite risposta da parte dell' ente a nome dell'ESECUTATO non risultano registrati contratti di locazione in qualità di dante causa fino a pari data (All. 1.3.0).



Si allega anche la comunicazione del Comune ai sensi del D.L. 23.03.1978 n. 59 e successive integrazioni, in cui si dichiara che non esistono comunicazioni di cessione di fabbricato e/o ospitalità (All. 1.2.0).

Cap.4 **4 Verifica della congruità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia-
Vincoli storici/artistici**

§ 1 • **Titoli urbanistici-edilizi**

I titoli urbanistico edilizi sono:

cpv.1 **_Concessione Edilizia in Sanatoria n. 150 del 31.03 1989, prot. 2445/86**

intestata ai sig. ██████████, per lavori di: “Costruzione di un fabbricato di abitazione” in via Madonna della Mercede su terreno censito al Catasto Terreni: Comune di Volpago del Montello F. 30, mapp. 200 (All. 3.1.0);

. Perizia Giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e idoneità statica di un fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Volpago del Montello. L. n. 47/1985 (All. 3.1.2);

. Accertamento di idoneità statica edificio d’ abitazione con sottostanti locali per magazzino e laboratorio (L. n. 47/1985) (All. 3.1.3);

Osservazione

Nella mappa si evidenzia incongruenza nella posizione del fabbricato e la situazione di fatto.

cpv.2 **_ Fine lavori dichiarata agli effetti del condono edilizio: 1983;**

cpv.3 **_ Dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di abitabilità del 18.-
04.1989 (All. 3.1.1);**

cpv.4 **_Certificato di abitabilità in sanatoria n. 150 del 22.05.1989 (All. 3.1.1 bis);**

cpv.5 **_Concessione Edilizia n. 125 del 05.08.1994, prot 93/7993 con prescrizioni,
intestata all’ Esecutato 1, per lavori di: “ Ampliamento interrato di fabbricato
ad uso civile abitazione” in via Madonna della Mercede 63, su terreno censito
al Catasto Terreni: Comune di Volpago del Montello, F. 30, mapp. 200.**

Pratica con Dichiarazione Sostitutiva Atto di Notorietà prot. 18228 del
29.10.1999 in cui si dichiara che i lavori sono iniziati il 09.01.1995 (All.
3.2.0), post datata e senza fine lavori. Concessione edilizia scaduta.

Osservazione

Nel PRG il fabbricato è tutto all’ interno della Zona C1 (senza indice) con
evidente incongruenza nella posizione del fabbricato tra la planimetria del



PRG e quella del progetto. L' autorimessa ed il portico risultano interrati, con progetto diverso da quello realizzato.

cpv.6

Concessione Edilizia n. 151 del 22.02.1996 prot. 94/11526 con prescrizioni, intestata ai sig. [REDACTED], per lavori di: "Costruzione di piscina e di annessi servizi tecnici" in via Madonna della Mercedes 63 su terreno censito al Catasto Terreni: Comune di Volpago del Montello, F. 30, mapp. 114 (All. 3.3.0);

Pratica senza inizio e fine lavori. Concessione scaduta.

Osservazione

Evidente incongruenza nella posizione del fabbricato tra la planimetria catastale e quella del progetto in scala 1/200. Secondo tale seconda planimetria l' intervento dei "servizi tecnici" risulterebbe in Zona C1 e quanto in progetto non corrisponde a quanto realizzato.

cpv.7

Concessione Edilizia n. 89 del 26.09.2001 prot. 1275, pratica n. 2001C0012 con prescrizioni, intestata all' Esecutato 1, per lavori di: "Costruzione di piscina e di annessi servizi tecnici" in via Madonna della Mercedes 63 su terreno censito al Catasto Terreni: Comune di Volpago del Montello, F. 30, mapp. 247 (All. 3.4.0);

Pratica senza inizio e fine lavori. Concessione scaduta.

Evidente incongruenza nella posizione del fabbricato tra la planimetria catastale e quella del progetto in scala 1/200. Secondo tale seconda planimetria l' intervento dei "servizi tecnici", risulterebbe in Zona C1 e quanto in progetto non corrisponde a quanto realizzato.

Concessione Edilizia pratica n. 128/87 del 14.07.1987, intestata al sig. [REDACTED] per lavori di "Costruzione di recinzione", in via Madonna della Mercedes su terreno censito al Catasto Terreni: Comune di Volpago del Montello, F. 30, mapp. 200 (All. 3.5.0). La situazione di fatto non corrisponde a quanto autorizzato.

Pratica senza inizio e fine lavori. Concessione scaduta.

Le richieste senza titoli urbanistico edilizi sono:

Richiesta di Concessione di "Variante in corso d'opera per ampliamento di fabbricato residenziale", prot. 11527 del 22.11.1994 (rifer. Conc. n. 125 del 05.08.1994)



Richiesta respinta in quanto in contrasto con l'art. 10 delle N.T.A. del vigente PRG (All. 3.8.0);

_ **Richiesta** di Concessione di “Variante in corso d’opera per ampliamento di fabbricato residenziale”, prot. 751 del 16.01.1996 (refer. Conc. n. 125 del 05.08.1994).

Richiesta respinta in quanto in contrasto con l'art. 10 delle N.T.A. del vigente PRG (All. 3.9.0);

_ **Richiesta** di Concessione di “Variante in corso d’opera in sanatoria per ampliamento di fabbricato residenziale”, prot. 9218 del 08.06.1999 (refer. Conc. n. 125 del 05.08.1994) – Comunicazione di diniego in quanto la richiesta si riferisce alla Conc. Ed. n. 125 del 05.08.1994, che risulta decaduta per mancanza di comunicazione di inizio e fine lavori.

. Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà prot. 18228 del 29.10.1999 in cui si dichiara che i lavori della Conc. Ed. n. 125 del 05.08.1994 sono iniziati il 09.01.1995 – Dichiarazione depositata dopo quasi 5 anni (All. 3.6.0);

Osservazione

Nel PRG il fabbricato è tutto all’ interno della Zona C1 (senza indice) con evidente incongruenza nella posizione del fabbricato tra la planimetria del fabbricato e quella del progetto. L’ autorimessa ed il portico risultano interrati, con progetto simile a quello realizzato.

_ **Richiesta** di Concessione in sanatoria per “ Ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione”, prot. 1274 del 19.01.2001 (refer. Conc. n. 125 del 05.08.1994). Comunicazioni di richiesta elaborati non completamente trasmessi – richiesta archiviata (All. 3.7.0);

Osservazione

Nel PRG il fabbricato è tutto all’ interno della Zona C1 (senza indice) con evidente incongruenza nella posizione del fabbricato tra la planimetria del fabbricato e quella del progetto. L’ autorimessa risulta interrata, e parzialmente anche il portico, con progetto simile a quello realizzato.

L’area è soggetta alle attuali norme urbanistiche ed edilizie del PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I) vigente. L’ area si trova in Z.T.O. di “C1.1” RESIDENZIALI INTERMEDIE DI ESPANSIONE (All. 3.10-3.11) art. 8 punto 4 N.T.O (All. 3.12) ed in parte in Z:T:O: “E” AGRICOLA, art. 16



N.T.O. La zona si trova anche all' interno di "Ambito di riqualificazione idraulico ambientale (All. 3.11, Fragilità sud). Il R.E. è stato adottato con D.C.C. del 29.11.2000 e 17 del 15.03.2001 e approvato con D.G.P. n. 2124 del 11.07.2003 e modifica con D.C.C. n. 61 del 29.11.2017 in vigore da 02.02.2018 (All. 3.14.0).

Vincoli: Fasce di rispetto stradali - Fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica – Ambito di riqualificazione idraulico- ambientale (All. 3.10.0 – 3.11.0).

Il Comune è dotato anche PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) che è stato adottato con D.C.C. n. 50 del 30.09.2013 e vigente dal 10.05.2016.

§ 2 **Congruità dei beni ai progetti edilizi**

Premessa

Dall'analisi della zonizzazione del P.I. (All. 3.10.0) vigente e del PRG dell' anno 2000 (All. 3.13.0) approvato in data 11.07.2003 si nota che una parte del dell' area insiste in zona residenziale "C.1.1" e una parte in zona Agricola "E" per mq 156 così pure una parte del fabbricato. Anche la piscina situata sulla p.lla 245 (non pignorata) ricade in zona Agricola "E". Nel PRG del 1992 il fabbricato ricadeva tutto nella zona C1-31 (zona senza indice anche se in generale l'indice di zona è if: 1,5 mc/mq) (All.3.1.15) notando una diversa posizione del fabbricato rispetto ai primi due piani.

Si evidenzia una doppia incongruenza sia nella posizione del fabbricato e la situazione di fatto, che nella posizione del fabbricato indicata nel PRG del 1992 rispetto a quanto indicato nelle planimetrie dei progetti concessionari, secondo quanto già descritto nei *Titoli Urbanistico Edilizi* a pag. da 18 a 20.

L'esatta posizione del fabbricato è quella risultante dal "rilievo topografico" eseguito dal sottoscritto in cui si evidenzia il limite della p.lla 247 ed il limite della zona residenziale C.1.1 (All. 4.3.0). Inoltre è stata eseguita una comparazione del rilievo dell' area e del fabbricato con la mappa catastale d' impianto (All. 4.4.1) **in cui è evidente l' insistenza di una parte del fabbricato fuori terra ed del nuovo ampliamento interrato non autorizzato in zona Agricola "E", con sconfinamento dell' interrato di mq**



27,70 sulla p.lla 245 (non pignorata) di proprietà dell' ESECUTATO 1

(cfr. atto proprietà All. 1.1.0, visura catastale All. 2.3.8).

E' stato eseguito accesso agli atti al Genio Civile di Treviso per la verifica del deposito delle opere in cemento armato ai fini della Legge 5.11.1971 n. 1086 avendo verificato gli anni significativi dei progetti e delle presunte opere non avendo riscontrato nessun deposito. Ai fini sismici il Comune di Volpago del Montello rientra nella classificazione sismica dal 2002 e da tale data il deposito avviene in Comune. Attualmente il Comune rientra nella zona sismica 3 con reticolo di riferimento (ogni località può avere un grado diverso di sismicità).

Dal confronto con la documentazione agli atti del Comune e con l'accesso all'alloggio risulta che ho riscontrato variazioni/differenze importanti rispetto al progetto con concessione in sanatoria (condono) ed ai progetti di ampliamento autorimessa e piscina/servizi tecnici. Differenze sono state riscontrate anche per la recinzione. Le variazioni per la residenza sono in parte sono uguali a quelle descritte nel confronto catastale, oltre a quelle più strettamente edilizie. Per il fabbricato il confronto è con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 150 del 31.03 1989 (condono abitazione), con Concessione Edilizia n. 125 del 05.08.1994, prot 93/7993 (ampliamento autorimessa), con Concessione Edilizia n. 151 del 22.02.1996 prot. 94/11526 (piscina e servizi tecnici) e con Concessione Edilizia n. 89 del 26.09.2001 (piscina e servizi tecnici) e la congruità urbanistica ed edilizia è effettuata mediante doppia verifica, sia rispetto alla normativa vigente che a quella al tempo delle concessioni (verosimilmente discrezionale in quanto il PRG del 1992 non assegnava indice di edificazione per tale zona) sia al momento della verosimile realizzazione sia al momento attuale.

Tutte le pratiche con concessione risultano senza fine lavori e concessione scaduta.

Si espone la seguente tabella comparativa per verificare le possibilità di sanatoria.



TABELLA COMPARATIVA DATI URBANISTICI –EDILIZI

TIPOLOGIA FATTI	C.E 150/1989 CONDONO	C.E. 125/93 5.8.1994	STATO DI FATTO			PIANO FABBRIC.	PRG 1992 ZONA C1	PRG 2000/2003** ZONA C1.1	P.I. 2018 AREA ZONA C1.1
			ZONA E	ZONA C 1.1	TOTALE				
AREA LOTTO			m ² 156	m ² 1962	m ² 2222				
SUP. COPERTA	m ² 261,90*	m ² 261,90	m ² 25,46	m ² 298,08	m ² 323,54		senza indice	686,5 RC max	m ² 686,5 RC max
CUBAT. FUORI TERRA	mc 811,21*	mc 811,21	mc 134,90	mc 1244,47	mc 1359,37	0,03 mc/m ² **	senza indice	mc 2943 i.f. max	mc 2943 i.f. max
ALTEZZA FABBR.					m 4,33		m 6,50	8,70	m 8,70
ALTEZZA FRONTE					m 4,50			7,80	m 7,80
DISTANZA CONFINI			m 2,40 lato ow	m 2,40 lato ow	m 2,40 lato ow		m 5,00	5,00	m 5,00
DISTANZA FABBRIC.	m 10,00			m 7,40 lato ow	m 7,40 lato ow		m 10,00	10,00	m 10,00

* Superficie coperta e cubatura dichiarate nella conc. Ed. n. 125 del 5.8.1994

** Riferimento D.M. n. 1444 del 2.4.1968

“ Approvazione 2003- fino a tale data soggetto a norme di salvaguardia

§ 3 VARIAZIONI – DIFFORMITA’

cpv.1 Residenza

co.1 Piano terra/rialzato residenza

– La parte interna delimitata dai muri è sostanzialmente conforme al progetto di condono, mentre non sono conformi il portico a sud/ovest per un ampliamento di m² 63,46 con aumento di volume, la terrazza a sud piano rialzato per ampliamento di m² 7,25. La tipologia e destinazione dei locali corrisponde:

L’ ampliamento del portico non è autorizzato e verosimilmente senza denuncia opere in cemento armato. **La distanza dai confini è di 2,40 m e dai fabbricati m 7,40 e pertanto non sono conformi alle norme di piano che prevede rispettivamente m. 5,00 e 10,00;**

Piano primo sottotetto residenza

– la soffitta non praticabile del progetto è utilizzata impropriamente a locale residenziale, mentre la terrazza scoperta è stata chiusa e trasformata in guardaroba con aumento di volume. **L’ ampliamento del guardaroba non è autorizzato e dovrà prevedersi il ripristino delle destinazioni di locali accessori. Verosimilmente è senza denuncia opere in cemento armato;**

co.2 Piano seminterrato residenza

– il locale unico lavanderia è stato trasformato in parte in centrale termica ed in parte in servizio igienico/lavanderia, mentre i locali deposito (taverna nell’



accatastamento) e magazzino (autorimessa nell' accatastamento) sono utilizzati ad ufficio/studio;

Secondo l' art. 82 del R.E. (All. 3.14.0) l'altezza dei locali ufficio/studio deve essere di m. 2,70 e pertanto per tali locali di m. 2,38 **dovrà prevedersi il ripristino delle destinazioni di locali accessori.**

Per i piani terra/rialzato, primo e seminterrato va presentata la variazione planimetrie per ampliamento e destinazione locali.

co.3

Piano interrato

_ in adiacenza sul lato ovest del seminterrato comunicante con esso è stato costruito un interrato attualmente al grezzo di 11,97 m x 15,35 m della superficie lorda di 183,79 mq (entro la parte pignorata), **che verosimilmente doveva essere almeno in parte a servizio della piscina. La piscina insiste sulla p.lla 245 (non pignorata) di proprietà dell' Esecutato 1. Le opere previste nel progetto piscina e locali tecnici delle Concessioni n. 151 del 22.02.1996 e n. 89 del 26.09.2001 non sono realizzate e verosimilmente trasferite nei locali interrati sotto la zona giorno della residenza (non note le destinazioni dei locali).**

Una parte di questo costruito è in zona agricola "E" per circa 70,5 mq lordi. L' edificazione in zona agricola è regolata dall' art. 16 N.T.O. del P.I (All. 3.1.12) e dagli artt. 43-44-45 della L.R. 11/2004. Secondo l' art 44 in tale zona"sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell' attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole produttive..... sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all' imprenditore agricolo titolare di un' azienda agricola con i seguenti requisiti minimi"

Non ci sono i requisiti sopra descritti e quindi la porzione di 70,5 mq non è conforme alle norme di piano.

L' ampliamento interrato non è autorizzato e verosimilmente senza denuncia opere in cemento armato;

La parte al grezzo va accatastata al Catasto Fabbricati in corso di definizione con elaborato planimetrico.

co.4

Autorimessa



L' intervento di ampliamento interrato con autorimessa e portici previsto con Concessione n. 125 del 05.08.1994 non è stato realizzato. E' stata invece realizzata una nuova autorimessa interrata di 113,80 mq lordi con antistante portico di 48,22 mq lordi, **con parziale aumento di volume del portico per una parte fuori terra. L' ampliamento non è autorizzato e verosimilmente senza denuncia opere in cemento armato;**

Va presentata al Catasto Fabbricati la variazione planimetria per ampliamento.

co.5

Come già evidenziato sopra tutti gli ampliamenti sono avvenuti verosimilmente senza il deposito delle opere in cemento armato ed a struttura metallica.

Anche per le costruzioni in zona sismica si deve ritenere applicabile il principio della doppia conformità (dal 2002 il comune è zona sismica). Secondo la Sentenza n. 101 dell' anno 2003 della Corte Costituzionale, 4....” *gli interventi edilizi soggetti a permesso a costruire, sia quelli consentiti a seguito di denuncia, presuppongono sempre la previa verifica del rispetto delle norme sismiche, non pare posso dubitarsi che la verifica della doppia conformità, alla quale l' art. 36 del testo unico subordina il rilascio dell' accertamento di conformità in sanatoria, debba riferirsi anche al rispetto delle norme sismiche, da comprendersi nelle norme per l' edilizia, sia al momento della realizzazione dell' intervento che al momento di presentazione della domanda”.....*

Verosimilmente anche tutti i lavori di ampliamento è avvenuta senza il deposito al Genio Civile della verifica della rispondenza della normativa per le costruzioni in zona sismica, senza l' autorizzazione di cui all' art. 94 D.P.R. 380/2001 e quindi violazione alla conseguente procedura della Sez.III artt. da 95 a 103 D.P.R. 380/2001. Il Genio Civile verosimilmente potrebbe accettare la sanatoria sismica attraverso la presentazione di un progetto di verifica rispetto al Cap. 8 e seguenti delle Norme tecniche per la Costruzioni (NTC 2018) prevedendo il miglioramento o l' adeguamento.

co.6

Opere esterne fabbricato

- . Variazione fori porta/finestra nei vari piani;
- . Variazione sagome del tetto;
- . Installazione di tende esterne n. 2;



. opere a livello giardino – rampa, camminamenti, muretti di contenimento, marciapiedi, scale;

co.7 Recinzione

. modifica nel tratto a sud e est dello zoccolo in muratura di altezza da cm 80 a cm 99 (verso strada) e della morfologia della parte metallica soprastante.

. modifica della recinzione nel tratto a nord, prevista a stanti in ferro con zoccolatura in calcestruzzo con zoccolatura in pietra di cm 88 verso strada e parte sovrastante metallica con altezza complessiva di cm 150.

Secondo l' art. 74 del R.E. (All. 3.14). *“L'altezza massima delle recinzioni è di 1,50 m, con zoccolo in muratura non superiore di 50 cm”*. Gli zocchi realizzati sono superiori, però è possibile considerare i muretti come contenimento del terrapieno interno e pertanto l' altezza è conforme.

Per il confronto completo e per le difformità si veda la rappresentazione tra stato di fatto e stato autorizzato (All. 4.4.0).

Nei progetti autorizzati (All. 4.2.0-4.2.1-4.2.2-4.2.3) si prevedeva il volume fuori terra del condono e parti entro terra dell' autorimessa con porticato e dei locali tecnici della piscina.

§ 4

Si indicano le tipologie di modifica con le relative norme di piano:

A_ Ampliamento portici, sottotetto, locali interrati in zona “E”, distanze confini e fabbricati

_ ampliamento del portico a sud-est e del piano sottotetto della residenza;

_ ampliamento con piano interrato sotto la zona giorno dell' abitazione in parte anche in zona agricola “E” di circa 70,5 mq lordi.

_ ampliamento autorimessa a est modifiche dimensionali e morfologiche con piccolo aumento di volume del portico.

_ distanze dal confine di m. 2,40 anziché 5,00, distanze dai fabbricati m 7,40 anziché 10,00

Dal confronto dei dati si evidenzia che nella doppia conformità:

_ la cubatura fuori terra dello stato di fatto mc 1.244,49 (mc 1.359,37 compresa parte in zona “E”) (All. 4.6.0 e tabella precedente) è maggiore di quella di condono e dichiarata nella Conc. Ed. 125 del 05. 08.1994 di mc 811,21, e minore di quella max. di mc 2.943 del P.I vigente e del PRG del 2000. Il PRG del 1992 non prevedeva indice di zona per quest' area. Il piano



di fabbricazione (PdF) precedente per le zone agricole e per l' indice fondiario di 0,03 mc/mq faceva riferimento al D.M. 1444 del 2.4.1968 e pertanto si era utilizzato il condono edilizio.

_ la superficie coperta dello stato di fatto mq 298,08 (mq 323,54 compresa la parte in zona "E" (All. 4.6.0 e tabella precedente) è maggiore di quella di condono e dichiarata nella Conc. Ed. 125 del 05.08.1994 di mq 261,90 e minore di quella max di mq 686,50 del P.I vigente e del PRG del 2000 (approvato nel 2003 e quindi non norme di salvaguardia più restrittive). Il PRG del 1992 non prevedeva indice di zona per quest' area;

_ l'altezza del fabbricato dello stato di fatto m 4,50 è inferiore a quella P.I. vigente e del PRG 2000 di m 8,70 anche a quella del PRG 1992 di m 6,50.

_ l'altezza del fronte dello stato di fatto m 4,33 è inferiore a quella P.I. vigente e del PRG 2000 e anche a quella del PRG di m 7,80;

_ Distanza dai confini stato di fatto m 2,40 e nello stato autorizzato m 5,00;

_ Distanza dai fabbricati stato di fatto m 7,40 e nello stato autorizzato m 10,00;

Dai dati esposti emerge che non è soddisfatta la doppia conformità, per la cubatura fuori terra rispetto al PRG del 1992 e per la distanza dai confini e dalle costruzioni per il PRG del 1992 del 2000 (approvato nel 2003 e quindi con norme di salvaguardia) e per le verosimili date di realizzazione degli interventi. Non è rispettata nemmeno la doppia conformità per l' ampliamento dell' interrato ricadente in zona Agricola "E"

Sentito il parere dell' istruttore e del dirigente del Settore Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Volpago del Montello, è possibile applicare per le opere eseguite in assenza di autorizzazione, il DPR 380/2001 art. 33 comma 2 quando:

.... Il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento all'ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27.07.1978 n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con D.M., aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso.....".



Possibilità quindi di sanatoria edilizia ai sensi DPR 380/2001 art. 33 comma 2 mediante permesso di Costruire in Sanatoria con sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, pari a € 37.134,48_(All.4.7.0).

Necessita di pratica sismica in sanatoria e di variazioni planimetrie catastali, di elaborato planimetrico per le opere al grezzo interrate, di elaborato planimetrico.

Previo ripristino stato dei luoghi con le destinazione a soffitta e depositi del piano seminterrato previste nell'allegato (All. 4.5.0).

B_ Ampliamento interrato al grezzo in zona C1.1

_ ampliamento interrato sotto la zona giorno dell' abitazione per locali senza destinazione al grezzo;

Sentito il parere dell' istruttore e del dirigente del Settore Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Volpago del Montello, è possibile applicare per le opere eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa il DPR 380/2001 art. 36 comma 1 e 2 ... *“possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*.

Comma 2: *“Il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16“. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*

Il calcolo delle superfici è stato eseguito congruando le superfici dello stato di fatto con quelle delle Conc. Ed. n. 150 del 31.3.1989 - n. 151 del 22.2.1996 e n. 89 del 26.09.2001(4.8.0).

Possibilità quindi di sanatoria edilizia ai sensi DPR 380/2001 art. 36 comma 2 mediante permesso di Costruire in Sanatoria con sanzione pecuniaria in misura doppia del contributo di costruzione, pari a € 1.695,40 (All.4.1.8)

Necessita di pratica sismica in sanatoria di elaborato planimetrico opere al grezzo.



C_ Variazione opere esterne

Alcune variazioni e sono all'interno di quelle ammesse dal DPR 380/2001 non eccedendo il 2% delle misure progettuali.

- . Variazione fori porta/finestra nei vari piani;
- . Variazione sagome del tetto;
- . Installazione di tende esterne n. 2;
- . opere a livello giardino, rampa, camminamenti, muretti di contenimento, marciapiedi, scale;

Sentito il parere del istruttore e del dirigente del Settore Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Volpago del Montello, esiste la possibilità di sanatoria edilizia ai sensi DPR 380/2001 art. 37 comma 4 mediante **permesso di Costruire in Sanatoria o S.C.I.A con sanzione pecuniaria minima di € 516,00.**

D_ Recinzione

- . modifica nel tratto a sud e est dello zoccolo in muratura di altezza da cm 80 a cm 99 (verso strada) e della morfologia della parte metallica soprastante.
- . modifica della recinzione nel tratto a nord, prevista a stanti in ferro con zoccolatura in calcestruzzo con zoccolatura in pietra di cm 88 verso strada e parte sovrastante metallica con altezza complessiva di cm 150.

Ai sensi D.P.R. 380/2001 art. 37 comma 4, mediante **permesso di Costruire in Sanatoria o S.C.I.A con sanzione pecuniaria minima di € 516,00 + € 250,00 per diritti di segreteria per complessivi € 766,00.**

§ 5 IPOTESI DI RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI E SANATORIA

Evidenziata la difformità delle opere elencate nella *“congruità dei beni ai progetti edilizi”* si indica la possibilità di sanatoria e i costi relativi, come mera ipotesi, visto che la determinazione sia sulla sanabilità, sulle eventuali prescrizioni, che sui costi spetta al Comune, sentito il parere del Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune:

§ 6 RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

Ripristino delle condizioni di sanabilità con le condizioni di destinazione d'uso ad accessori previste nell'allegato 4.5.0 per il piano seminterrato ed il piano 1 (sottotetto).

§ 7 SANATORIA



Ai sensi del testo Unico Edilizio D.P.R. 380/2001 art. 46 comma 5, nella procedura esecutiva immobiliare è possibile la sanatoria qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il Permesso a Costruire in Sanatoria.

cpv.1 A_ Ampliamento portici, sottotetto, locali interrati in zona "E", distanze confini e fabbricati

- co.1**
- _ ampliamento del portico a sud-est e del piano sottotetto della residenza;
 - _ ampliamento con piano interrato sotto la zona giorno dell'abitazione in parte anche in zona agricola "E" di circa 70,5 mq lordi.
 - _ ampliamento autorimessa a est modifiche dimensionali e morfologiche con piccolo aumento di volume del portico.
 - _ distanze dal confine di m. 2,40 anziché 5,00, distanze dai fabbricati m 7,40 anziché 10,00

co.2 sanatoria edilizia ai sensi del DPR 380/2001 art. 33 comma 2 mediante permesso di Costruire in Sanatoria con sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile che corrisponde a € 37.184,48 + € 250, 00 per diritti di segreteria per complessivi € 37.434,48 + spese tecniche quantificate in € 3.000,00 + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato), sentito il parere sulla sanabilità degli enti competenti (Comune).

co.3 *Autorizzazione sismica in sanatoria Genio Civile*

Richiesta di autorizzazione sismica con progetto di verifica strutturale sentito il parere sulla sanabilità del Genio Civile

co.4 *Costi spese tecniche per verifica strutturale*

Progetto di verifica strutturale per sanatoria sismica	€	4.000,00
Collaudo statico	€	1.800,00
TOTALE	€	5.800,00

co.5 *Accatastamento*

pratica		Importo	Diritti catastali
Mod. 3SPC variazione mappa	€	800,00	110,00
Planimetrie	€	500,00	100,00
Elabor. planimetrico ed elenco sub	€	250,00	
Elabor. planimetrico parte al grezzo	€	70,00	
TOTALE	€	1.620.00	210,0



cpv.2 B_ Ampliamento interrato al grezzo in zona C.1.1

_ ampliamento interrato sotto la zona giorno dell' abitazione per locali senza destinazione al grezzo;

Sanatoria edilizia ai sensi DPR 380/2001 art. 36 comma 2 mediante permesso di Costruire in Sanatoria/Segnalazione certificata di inizio attività, con sanzione pecuniaria in misura doppia del contributo di costruzione, pari a € 1.695,40 + spese tecniche, pratica sismica e di collaudo, accatastamento comprese nella voce "A".

cpv.3 C_ Variazione opere esterne

. Variazione fori porta/finestra nei vari piani;

. Variazione sagome del tetto;

. Installazione di tende esterne n. 2;

. opere a livello giardino – rampa, camminamenti, muretti di contenimento, marciapiedi, scale;

Sanatoria edilizia ai sensi DPR 380/2001 art. 37 comma 4 mediante **permesso di Costruire in Sanatoria o S.C.I.A con sanzione pecuniaria minima di € 516,00, spese tecniche comprese nella voce "A".**

cpv.4 D_ Recinzione

. modifica nel tratto a sud e est dello zoccolo in muratura di altezza da cm 80 a cm 99 (verso strada) e della morfologia della parte metallica soprastante.

. modifica della recinzione nel tratto a sud, prevista a stanti in ferro con zoccolatura in calcestruzzo con zoccolatura in pietra di cm 88 verso strada e parte sovrastante metallica con altezza complessiva di cm 150.

Ai sensi D.P.R. 380/2001 art. 37 comma 4 mediante **permesso di Costruire in Sanatoria o S.C.I.A con sanzione pecuniaria minima di € 516,00 + € 250 per diritti di segreteria, per complessivi € 766,00.**

. Condoni

Nel corso del sopralluogo effettuato presso gli uffici comunali ho verificato che è stata rilasciata **Concessione edilizia in sanatoria n. 150 27.03.1989 a seguito di richiesta di condono edilizio L.47/1985 prot. 2245 in data 27.03.1986.**



5 Certificazione Energetica

L'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.M. Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009.

Ai sensi delle nuove disposizioni del Tribunale, l'Attestato di prestazione Energetica, verrà redatto e registrato agli uffici competenti, successivamente all'aggiudicazione del bene.

Cap.6 6 Determinazione del valore commerciale

§ 1 *Caratteristiche estrinseche*

L'immobile oggetto di stima riguarda un fabbricato con abitabilità del 1989, ed altri ampliamenti con date di costruzione non certe, verosimilmente fino al 2001 con tipologia di casa unifamiliare, in via Madonna della Mercede 63/A a Volpago del Montello in posizione extraurbana, subito dopo l'intersezione del canale della Vittoria e poco prima della chiesa di Belvedere. L'accesso avviene dalla strada privata di proprietà con servitù passiva di passaggio. La zona è edificata a case sparse, e aziende agricole. La zona è viabilisticamente collegata da via Madonna della salute e unisce il centro di Volpago del Montello con il territorio a sud ed Comuni contermini.

§ 2 *Caratteristiche intrinseche*

Fabbricato: buone le caratteristiche della luminosità, del soleggiamento, e della vista, della salubrità della zona, così pure l'orientamento dell'unità abitativa con finestre in ogni locale ed in tutti gli orientamenti. L'accesso avviene dalla strada comunale e poi dalla strada privata con servitù di passaggio e successivamente attraverso l'ampia area scoperta/giardino ad uso esclusivo.

§ 3 • *Caratteristiche tecniche*

Il grado di finitura dell'unità immobiliare e più in generale del fabbricato può definirsi buono considerati gli standard del tempo di costruzione, con stato di buona conservazione dell'edificio soprattutto all'interno. Considerando la vetustà, l'edificio non ha standard prestazionali vicini agli edifici degli ultimi anni, soprattutto per le caratteristiche di contenimento dei consumi energetici, con pareti perimetrali, solai e dotazione impiantistica secondo gli standard del tempo.

§ 4 *Stima del più probabile valore di mercato*



E' stato adottato un criterio di stima legato al valore di mercato, con metodo sintetico comparativo. La dinamica della situazione immobiliare degli ultimi anni ha evidenziato una tendenza del mercato edilizio orientata alla richiesta di alloggi di piccole e medie dimensioni con prezzi mediamente sostenibili, compensati da una viabilità di spostamento sul territorio limitrofo per un facile raggiungimento dei servizi.

La dinamica sopradescritta vale per immobili con normali ed accettabili standard di qualità anche se si è interrotta durante l'anno 2007 per l'incertezza economica, il rallentamento dell'economia che ha portato progressivamente ad una diminuzione dei prezzi del mercato immobiliare fino ad arrivare alla crisi immobiliare del 2008/2009 che ha ridotto notevolmente il mercato. Dal 2005 al 2012 il volume degli scambi del segmento residenziale si è quasi dimezzato con una contrazione del 48%, anche se nel 2015 e nel 2016 si è registrata una ripresa con un aumento del numero degli immobili compravenduti. In media nel primo semestre del 2017 rispetto allo stesso periodo del 2016 i prezzi delle abitazioni diminuiscono dello 0,2%, sintesi di un calo dello 0,3% per quelle nuove e dello 0,2% per quelle esistenti (fonte ISTAT). Analoga tendenza al calo dei prezzi delle abitazioni è avvenuta nel primo trimestre del 2018 con una diminuzione dello 0,1% rispetto ai tre mesi precedenti e dello 0,4% rispetto ad un anno fa (fonte ISTAT). Invece nel 3 trimestre del 2018 le compravendite sono salite del 5,6% nei confronti del 2017 con un primo aumento dei prezzi medi dopo 7 anni di calo, che hanno ridotto i valori del 22% (fonte Agenzia Entrate). Nei primi sei mesi del 2019 aumentano le compravendite, ma si registra una flessione dello 0,3% con prezzi ancora in calo.

§ 5 *Valutazione*

cpv.1

In considerazione delle valutazioni contingenti, della tipologia edilizia del manufatto, della sua collocazione nella zona extraurbana, alla vetustà del fabbricato, al maggior rischio di esposizione al livello sismico: L. 1086/1971 Norme opere in C.A. e alla L. 64/1974 "Prescrizioni per le zone sismiche", alla presenza di ampliamenti verosimilmente non autorizzati dei porticati del sottotetto dell' interrato dell' autorimessa, ai livelli di finitura medi (del tempo), allo stato di manutenzione esterna, della circostanza che la vendita



avviene senza la garanzia per i vizi e dissesti e di ogni altra circostanza, alla tipologia distributiva personalizzata con grande superficie commerciale, (ostacolo alla normale ordinaria compravendita) nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili nella zona, riferiti a tipologia di appartamenti di nuova costruzione con caratteristiche simili all'alloggio in oggetto, che oscillano tra €/mq 1000,00 ed €/mq 1.100,00, trattandosi di edificio edificato in epoche diverse, qualità e stato di manutenzione: fascia età: 21-40 anni, qualità edilizia media - stato manutenzione buono: coefficiente 0,70*, pertanto il valore medio di mercato a metro quadro sarà: €/mq 1.050,00 x 0,70 = **735,00 €/mq**,

cpv.2

valore che intendo congruo applicare considerata anche la zona periferica.

cpv.3

Le destinazioni d'uso sono quelle risultanti dal ripristino locali sottotetto e seminterrato e dalla sanatoria.

§ 6

Parametri tecnici		
Alloggio piano terra	mq	205,57
Alloggio piano primo - guardaroba	mq	11,84
Alloggio piano primo soffitta	mq	46,16
Alloggio piano seminterrato – accessori parte finita	mq	109,03
Piano interrato - locali al grezzo	mq	183,79
Autorimessa	mq	113,80
Portici piano terra e autorimessa	mq	211,34
Logge	mq	7,15
Terrazza piano rialzato	mq	34,71
Lastrico solare al grezzo	mq	34,71
Superficie lotto	mq	2.222,00
Superficie in zona agricola	mq	260,00
Superficie in zona C.11	mq	1.961,00
Superficie servitù strada privata	mq	301,00
Superficie coperta urbanistica	mq	323,54
Superficie coperta fabbricato (per area uso esclusivo)	mq	407,35



Superficie scoperta (per area uso esclusivo) mq 2.222,00 - mq 407,35 -301 =	mq	1.513,65
Superficie a giardino corrispondente alla superficie principale lorda (mq 205,57+11,84)	mq	217,51
Superficie a giardino equivalente al doppio superficie principale lorda	mq	434,32
Superficie a giardino eccedente il doppio superficie principale lorda (mq 1513,65 - 434,82)	mq	1.078,83

§ 7

Superfici ragguagliate		
Alloggio piano terra	mq	205,57
Alloggio piano primo guardaroba - mq 11,84 x 0,5	mq	5,92
Alloggio piano primo soffitta - mq 47,16 x 0,35 =	mq	16,16
Alloggio piano semi interrato parte finita mq109,03 x 0,5	mq	54,51
Piano interrato locali al grezzo - mq 183,79 x 0,25 =	mq	45,95
Autorimessa – mq 113,80 x 0,5	mq	56,90
Portici - mq 211.34 x 0,30 =	mq	63,40
Logge – mq 7,15 x 0,3	mq	2,14
Terrazza piano rialzato – mq 14,95 x 0,25	mq	3,74
Terrazza lastrico solare – mq 34,71 x 0,2	mq	6,94
Superficie a giardino corrispondente alla superficie principale lorda – mq 217,41 x 0,15	mq	32,61
Superficie a giardino equivalente al doppio superficie principale lorda – mq 434,82 x 0,04	mq	17,40
Superficie a giardino eccedente il doppio superficie principale lorda – mq 1078,83 x 0,01	mq	10,78
Totale	mq	522,02

XIII°

§ 8

STIMA : il più probabile valore di mercato

ALLOGGIO Catasto Fabbricati sez. C – F. 10, p.lla 247 sub 2 cta A/7, A/2 - p.lla 247 sub 3, C/6 – p.lla 247 sub 1 area scoperta. Unità variate per consistenza, elaborato planimetrico per parte al grezzo, elaborato planimetrico sub variati Catasto Terreni F. 10, p.lla 247 ente urbano Variazione con Mod. 3SPC	€	383.684,70
mq 522,02 x 735,00 € /mq		



§ 9 STIMA CON DEPREZZAMENTO PER ONERI LOCALI INTERRATI AL GREZZO E SANZIONI SANATORIA

	Costo oneri per locali interrati al grezzo (muro di divisione)	€	1.750,00
	Sanzione per sanatoria ampliamento portici, sottotetto, locali interrati in zona “E”, distanze confini e fabbricati	€	37.434,48
	Sanzione per sanatoria ampliamento interrato al grezzo	€	1.695,00
	Sanzione per sanatoria opere esterne fabbricato	€	516,00
	Sanzione per sanatoria recinzione	€	766,00
	Spese tecniche per pratiche edilizie sanatoria	€	3.000,00
VII°	Spese tecniche per verifiche strutturali e collaudo	€	5.800,00
VIII°	Spese tecniche accatastamento e diritti catastali	€	1.830,00
	TOTALE DEPREZZAMENTO	€	52.791,48

§ 10 STIMA: con deprezzamento

€ 383.684,70 - € 52.791,48 =	€	330.893,22
------------------------------	---	-------------------

Per arrotondamento	€	330.900,00
---------------------------	---	-------------------

(Trecentotrentamilanovecento Euro virgola zerozero)

Con:

RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

Ripristino delle condizioni di sanabilità con le condizioni di destinazione d'uso ad accessori previste nell'allegato 4.5.0 per il piano seminterrato ed il piano 1 (sottotetto).

SANATORIA

A_ Ampliamento portici, sottotetto, locali interrati in zona “E”, distanze confini e fabbricati

- _ ampliamento del portico a sud-est e del piano sottotetto della residenza;
- _ ampliamento con piano interrato sotto la zona giorno dell'abitazione in parte anche in zona agricola “E” di circa 70,5 mq lordi.
- _ ampliamento autorimessa a est modifiche dimensionali e morfologiche con piccolo aumento di volume del portico.



_ distanze dal confine di m. 2,40 anziché 5,00, distanze dai fabbricati m 7,40 anziché 10,00

sanatoria edilizia ai sensi del DPR 380/2001 art. 33 comma 2 mediante permesso di Costruire in Sanatoria con sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile che corrisponde a € 37.184,48 + € 250, 00 per diritti di segreteria per complessivi € 37.434,48 + spese tecniche quantificate in € 3.000,00 + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato), sentito il parere sulla sanabilità degli enti competenti (Comune).

Autorizzazione sismica in sanatoria Genio Civile

Richiesta di autorizzazione sismica con progetto di verifica strutturale sentito il parere sulla sanabilità del Genio Civile con spese tecniche presumibili di € **5.800,00**

Accatastamento

Mod. 3 SPC variazione mappa, Planimetrie, Elabor. planimetrico ed elenco sub, Elabor. planimetrico parte interrata al grezzo, al costo di € 1.620,00 + € 210 diritti catastali per complessivi € **1.830,00**

B_ Ampliamento interrato al grezzo in zona C.1.1

_ ampliamento interrato sotto la zona giorno dell' abitazione per locali senza destinazione al grezzo;

Sanatoria edilizia ai sensi DPR 380/2001 art. 36 comma 2, mediante permesso di Costruire in Sanatoria/segnalazione certificata di inizio attività, con sanzione pecuniaria in misura doppia del contributo di costruzione, pari a € 1.695,40 + spese tecniche, pratica sismica e di collaudo, accatastamento compreso nella voce "A".

C_ Variazione opere esterne

- . Variazione fori porta/finestra nei vari piani;
- . Variazione sagome del tetto;
- . Installazione di tende esterne n. 2;
- . opere a livello giardino – rampa, camminamenti, muretti di contenimento, marciapiedi, scale;

Sanatoria edilizia ai sensi DPR 380/2001 art. 37 comma 4 mediante **permesso di Costruire in Sanatoria o S.C.I.A con sanzione pecuniaria minima di € 516,00 con spese tecniche comprese nella voce "A".**



D_ Recinzione

. modifica nel tratto a sud e est dello zoccolo in muratura di altezza da cm 80 a cm 99 (verso strada) e della morfologia della parte metallica soprastante.

. modifica della recinzione nel tratto a nord, prevista a stanti in ferro con zoccolatura in calcestruzzo con zoccolatura in pietra di cm 88 verso strada e parte sovrastante metallica con altezza complessiva di cm 150.

Ai sensi D.P.R. 380/2001 art. 37 comma 4 mediante **permesso di Costruire in Sanatoria o S.C.I.A con sanzione pecuniaria minima di € 516,00 + € 250 per diritti di segreteria, per complessivi € 766,00.**

Cap.7 **7 Valutazioni sulla vendita in lotti e frazionata del compendio**

I beni sopra sono riconducibili a una disposizione distributiva, di casa unifamiliare con consistenza funzionale e tipologica superiore alla media e di prassi del mercato immobiliare. Teoricamente la casa si potrebbe suddividere in due unità immobiliari al piano terra e rialzato. Considerata la soluzione tipologica particolare e personalizzata esistente, tale possibilità non sarebbe semplice e comoda in quanto andrebbe ad interferire con le strutture e gli impianti esistenti (nuovo accesso per piano rialzato, cucine, bagni, sdoppiamento impianti, opere edili) e porterebbe ad alti costi antieconomici. Oltre a quanto esposto non si ritiene utile indicare una vendita frazionata, in quanto si verrebbe a determinare un minor interesse d'acquisto e di valore del costruito esistente. Pertanto lo scrivente non ritiene consigliabile la vendita frazionata del bene, nonostante la sua consistenza.

Cap.8 **8 Elementi utili per le operazioni di vendita**

Per le operazioni di vendita, considerato che la tipologia del bene nonché la località in cui si trova sono già stati ampiamente descritti nei paragrafi precedenti, la scrivente propone, per consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto, di porre in primo piano i seguenti dati:

§ 1 **Lotto Unico:**

cpv.1 Catasto Fabbricati sez. C – F. 10, p.lla 247 sub 2 cta A/7, A/2 - p.lla 247 sub 3, C/6 – p.lla 247 sub 1 area scoperta.

cpv.2 Unità variate per consistenza, elaborato planimetrico per parte al grezzo, elaborato planimetrico sub variati

Catasto Terreni F. 10, p.lla 247 ente urbano



Variazione con Mod. 3SPC

cpv.3

Piena proprietà per la quota di 1/1 di casa unifamiliare, in via Madonna della Mercede in località Belvedere a Volpago del Montello in zona extraurbana, subito dopo l' intersezione del canale della Vittoria e poco prima della chiesa di Belvedere. L' accesso avviene dalla strada privata di proprietà con servitù passiva di passaggio. La zona extraurbana è edificata a case sparse, e aziende agricole. L' appartamento è con tipologia casa singola, al piano terra/rialzato, primo con seminterrato e interrato + autorimessa con ampia area scoperta a giardino da cui si accede all' abitazione e all' autorimessa

La zona è viabilisticamente collegata da via Madonna della Salute che unisce il centro di Volpago del Montello con il territorio a sud ed Comuni contermini. L'alloggio ha n° 3 accessi (un pedonale e due carrai), che attraverso l'area scoperta esclusiva, portano all'alloggio al piano terra, all'autorimessa interrata e all' area da est.

cpv.4

L'alloggio comprende i seguenti vani e accessori di superficie utile e conforme anche alle ipotesi di ripristino sottotetto i seminterrato e sanatoria edilizia.

ALLOGGIO

Piano Terra e rialzato

Piano terra:

Bussola ingresso di mq 2,63, ingresso di mq 9,24, cucina di mq 21,50, cucinino di mq 6,76, soggiorno di mq 39,46, portico di mq 114,30, lastrico solare di mq 34,71 (grezzo);

Piano rialzato

camera di mq 25,97, camera di mq 15,72, camera di mq 12,84, camera di mq 9,21, bagno di mq 11,70, bagno di mq 5,31, disimpegno di mq 8,35, loggia di mq 3,99, terrazza di mq 14,95;

Piano primo sottotetto

Guardaroba di mq 13,00, disimpegno soffitta di mq 9,92, soffitta di mq 22,70.

Piano seminterrato

Deposito di mq 28,12, deposito di mq 25,63, deposito di mq 14,94, servizio igienico/lavanderia di mq 7,54, centrale termica di mq 3,18, loggia di mq 3,20.

Altezza di piano: m 2,38;

Piano Interrato – locali al grezzo



locale di mq 36,11, locale di mq 23,21, locale di mq 24,09, locale di mq 32,21,
locale di mq 4,27, locale di mq 4,27, locale di mq 17,69, locale di mq 15,78;

AUTORIMESSA

Piano interrato

Autorimessa di mq 101,37, portico di mq 44,49;

AREA LOTTO

Mapp. 247 di 2222 mq

cpv.5 Anno di costruzione/abitabilità: 1989 con ampliamenti successivi. Livello medio delle finiture. Stato di conservazione: buono.

cpv.6 Necessita di ripristino delle destinazioni d'uso del piano sottotetto e seminterrato e con sanatoria edilizia per ampliamento portici, sottotetto, locali interrati in zona "E", distanze confini e fabbricati, locali interrati in zona C.11, variazione opere esterne , recinzione.

cpv.7 Alloggio occupato dall'esecutato.

co.2 **Libero da locazioni.**

9 Deposito della relazione e degli allegati.

La presente relazione viene depositata telematicamente e con deposito in cancelleria di un originale cartaceo della perizia con allegati. Viene contestualmente depositato anche n° 1 CD-Rom contenente la perizia in formato Word, con tutti gli allegati documentali comprese le foto.

Gli allegati documentali comprendono:

All.1 Atto di provenienza/compravendita

Verifica Comunicazioni di pubblica sicurezza

Verifica Contratti di locazione

All.2 Atto di pignoramento

Documentazione conservatoria e U.T.E.

All.3 Documentazione urbanistico – edilizia;

All.4 Elaborati grafici

Stato accatastato - Stato autorizzato – Stato di fatto

Stato di fatto/stato autorizzato/comparazione

ipotesi di ripristino e sanatoria – Determinazione sanzioni sanatoria

All.5 Schede fotografiche n. 20 con 37 foto;

All.6 Elenco nominativi esecuzione



All.7 Scheda a): dati necessari per l'ordinanza di vendita;

All.8 Scheda b): dati necessari per la pubblicità straordinaria della vendita;

All.9 Attestazione di trasmissione, con prova di invio alle parti;

Tanto riferisce il sottoscritto in questa sua relazione, a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Tanto riferisce il sottoscritto in questa sua relazione, a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Montebelluna, li 12.09.2019

l'esperto estimatore
arch. Guadagnini Marino



(*) letteratura di riferimento

TAMBORRINO M., 2009. *Come si stima il valore degli immobili*. Cap. 4. 9° ed.

Milano: Il Sole 24 Ore.

MODA G.C., 2009. *Estimo professionale*. 5° ed. Roma: Legislazione Tecnica



Indice

- 0 introduzione, svolgimento delle operazioni	pag. 1
- 1 identificazione dei beni pignorati, dati catastali, confini, corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali	pag. 3
- 2 verifica della proprietà dei beni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravami, formalità, vincoli, oneri	pag. 8
- 3 descrizione tipologica del bene, millesimi, beni affittati o locati, comunicazione pubblica sicurezza,	pag. 12
- 4 verifica della congruità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, vincoli storico artistici	pag. 18
- 5 certificazione energetica	pag. 32
- 6 determinazione del valore commerciale	pag. 32
- 7 valutazione sulla vendita in lotti e frazionata del compendio	pag. 38
- 8 elementi utili per le operazioni di vendita	pag. 38
- 9 deposito della relazione e degli allegati	pag. 40



ELENCO ALLEGATI

1. Agenzia del Territorio – Servizi catastali:

01.0 estr mappa (M118) NCT fg 30 mn 245

01.1 estr mappa (M118) NCT fg 30 mn 245 - evid

01.2 estr mappa stor (impianto)

01.3 estr mappa stor (visura)

01.4 vis stor (M118) CT fg 30 mn 245

01.5 vis stor (M118) CF fg 10 mn 186 sub 1

01.5 vis stor (M118) CF fg 10 mn 186 sub 2

01.5 vis stor (M118) CF fg 10 mn 187 sub 2

01.5 vis stor (M118) CF fg 10 mn 188 sub 1

01.5 vis stor (M118) CF fg 10 mn 188 sub 2

01.5 vis stor (M118) CT fg 30 mn 188

01.6 vis stor (M118) CT fg 30 mn 201

01.7 vis stor (M118) CF fg 10 mn 397 sub 2

01.7 vis stor (M118) CT fg 30 mn 397

01.8 vis stor (M118) CT fg 30 mn 248

01.9 vis stor (M118) CT fg 30 mn 301

01.10 vis stor (M118) CT fg 30 mn 300

01.11 vis stor (M118) CT fg 30 mn 111

2. Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare:

02.1 isp ipo el sint form CT fg 30 mn 245

02.2 isp ipo iscr part 4454 del 21-09-2015

02.3 isp ipo iscr part 7482 del 26-10-2022



02.4 isp ipo trascr part 4894 del 01-03-2022

02.5 isp ipo trascr part 10608 gen 11951 05-07-1974

02.6 isp ipo trascr part11956gen14244 21-06-1980 servitu

3. Agenzia delle Entrate:

03 AdE - attestazione locazioni-comodati _agg

4. Comune di Volpago del Montello:

04.1 CE 89-2001 (piscina) _estr

04.1 CE 89-2001 elab grafici _estr

04.1 CE 151-1996 (piscina) _estr

04.1 CE 151-1996 elab grafici (1) _estr

04.1 CE 151-1996 elab grafici (2) int _estr

5. Atto:

05 Atti di provenienza e varie (rif ALL_1_1_0-1_3_0 estratto)

6. Documentazione sopralluogo:

06.1 fascicolo foto_compr_pag

06.2 elab grafici di rilievo (rif ALL_4_1_0-4_3_0 estratto)_stmp

7. Scheda:

07.1 scheda elenco corrispondenza nominativi (integrazione)

07.2 scheda sintetica vendita (integrata)

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 26/01/2024

il Perito Estimatore

arch. Alfonso Mayer

