

TRIBUNALE DI TREVISO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°GENERALE 246/2022

Promossa da
ASSET MANAGEMENT COMPANY AMCO S.P.A.
(Esecutante) con Avv. Alessandro Romoli

Contro
DEBITORE

Giudice Delegato Dott. ssa Paola Torresan

C.T.U. Geom. Riccardo Fadalti di Villorba

PERIZIA TECNICA DEL C.T.U.

Data Li, 23.10.2023

- IL C.T.U. -
(Geom. Riccardo Fadalti)



Alba
Geometri
Prov. Treviso
N° 3159

Geom. Riccardo Fadalti – Vicolo Marmolada, 3/2- 31020-Villorba (TV)
e_mail: geom.riccardo.fadalti@hotmail.it - cell.-348_5674625

=TRIBUNALE DI TREVISO=

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto : Esecuzione Immobiliare N° 246 / 2022 R.G.

Promossa da: AMCO (CON IFIS NPL SERVICING S.P.A.) ASSET MANAGEMENT COMPANY AMCO S.P.A.C.F.:05828330638 con sede in NAPOLI(NA)Via S.Brigida,39 domiciliata c/o Studio Legale Alessandro Romoli del foro di Treviso e domiciliata presso lo Studio sito in Vicolo Pescatori,n°1 a Treviso;

Giudice Esecuzione : Dottoressa Paola Torresan;

Perito Stimatore: geometra Riccardo FADALTI;

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

I N C A R I C O

Il sottoscritto geometra Riccardo FADALTI da Villorba(TV), con studio in Vicolo Marmolada n°3/2, libero professionista, iscritto al n°3159 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, veniva nominato Perito Stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe con provvedimento in data 28.04.2023 del G.E. Dottoressa Paola Torresan del Tribunale di Treviso, la quale fissava l'udienza di comparizione delle parti in data **13 dicembre 2023 ore 10,40** .

il sottoscritto prestava giuramento di rito mediante accettazione dell'incarico in modalità telematica in data **10.05.2023;**

Il sottoscritto provvedeva ad avviare la propria



attività professionale, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C.-

Indice Sistemático:-

a) Quesito	pag.	3
1) Premesse e formazione lotti	"	10
2) Svolgimento delle operazioni peritali	"	10
3) Identificazione Catastale dei beni pignorati	"	11
4) Identificazione sintetica dei beni pignorati	"	12
4.1)Attuale intestatario	"	12
4.2)Tipo di immobile	"	12
4.3)Descrizione dell'unità immobiliare	"	12
5) Provenienza	"	18
5.1) Attuali proprietari	"	18
6) Descrizione sommaria dell'area	"	18
7) Disponibilità dell'immobile	"	19
8)Accertamento della destinazione urbanistica vigente	"	19
9)Normativa fondamentale in urbanistica	"	23
10)Pratiche edilizie	"	24
10.1)Premessa e Verifica della conformità urbanistica ai sensi della L.47/85_DPR 380/2001 e ss.mm.ii.	"	24
10.2) Vincoli urbanistici	"	25
10.3) Verifica dei documenti amministrativi	"	25
10.4)DIFFORMITA' EDILIZIE ai sensi del Decreto L.gs n°42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii.	"	28



10.5) Difformità catastali riscontrate in sede di sopralluogo " 29

11) Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura Trascrizioni ed iscrizioni a carico " 31

12) Ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile " 31

13) Valutazione complessiva del bene " 32

Con provvedimento in data 28.04.2023, il G.E. disponeva che il Perito stimatore rispondesse ai seguenti punti che vengono di seguito riportati :[omissis]

Esecuzione N°246/2022 - a) QUESITO :

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 2) verificare prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567,2° comma, segnalando immediatamente al giudice ad al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni di cui



all'articolo 30 D.P.R.6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipo catastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile- o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art.567 cpc e l'attualità.

- 3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode- se nominato, all/agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente :comune, località, via, numero civico, scala,piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi,soffitte comuni,locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata



difformità:a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione,b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso,
- 8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7)



dell'art.173 bis disp.att.cpc;

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgono problemi (per accatastamento, di costituzione di servitù, ecc)ne interesserà subito il Giudice;

10) qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registri presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche) o usi



civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;il tutto come ora previsto dall'art.173 bis punto8),dip.att.cpc;

13)accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art.173 bis, punto 9) disp.att.cpc;

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



di trasferimento del bene;

15) inviare a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 cpc, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare") con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la



relazione dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecrata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad esempio esecutato1, esecutato 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17)allegare alla relazione :documentazione fotolitografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima;esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi,necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art.1.8.7, che si riporta in nota (1);

18)segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;



19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà a carico della procedura. [omissis]

1) - PREMESSE E FORMAZIONE LOTTI -

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una porzione di una casa di civile abitazione bifamiliare con due piani fuori terra, un garage e magazzino - entrambi non aderenti al fabbricato principale- e con pertinenziale area scoperta, sito in Via Montegrappa al civico n°41, in località Venegazzù nel Comune di Volpago del Montello.

La consistenza del predetto immobile risulta identificata al Catasto Fabbricati in capo all'esecutato per la quota di 1/1 .

Tenuto in considerazione che il garage e il magazzino, sono pertinenze dell'unità residenziale, il sottoscritto ritiene che essi siano da considerarsi facenti parte di un lotto unico, non ritenendo quindi una loro vendita separata.-

2) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

IL sottoscritto geometra Riccardo Fadalti Perito Stimatore, dopo aver proceduto ad eseguire le indagini di carattere catastale, di pubblicità immobiliare ed al fine rendersi edotto della consistenza immobiliare e di tutte



quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso afferenti e di verificare la rispondenza di quanto eseguito con l'autorizzato.

Quindi effettuava in data **20 giugno 2023 alle ore 9,30** il sopralluogo agli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare in esame congiuntamente con il custode giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.)

3) -IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE :

Alla data del 15.05.2023 - all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, gli immobili sottoposti a pignoramento immobiliare risultano così censiti :

Per la quota di 1/1 di proprietà all'esecutato:

Bene 1- Abitazione:

Comune di Volpago del Montello -TV- via Monte Grappa,
n°41 -TV - Catasto Fabbricati - Sezione B - Fg.1
-MN. 42 sub.4 -Categoria **A/4** -Classe 3 -Consistenza 6,0
vani.

Rendita Catastale Euro 257,20- Via Monte Grappa - piano :
T-1;

Bene 2- Garage:

Comune Volpago del Montello -TV - Catasto Fabbricati -
Sezione B - Fg.1
-MN.42 sub.5 -Categoria **C/6** - Classe 2 -Consistenza 29
mq-

Rendita Catastale Euro 50,92- Via Monte Grappa, n°41 -



piano : T;

Mn.42 sub 6 P.T. B.C.N.C.-mq.16,00 Via Monte Grappa,
n°41 Comune di Volpago del Montello Sezione B -Fg.1 - TV

4) - IDENTIFICAZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI
per la quota di 1/1 di proprietà dell'esecutato.

Esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione
d'uso dell'immobile pignorato, il sottoscritto Perito
stimatore descrive quanto segue :

4.1- LOTTO unico - attuale intestatario: - Piena
proprietà per la **quota di 1/1** in capo all'esecutato.

4.2 - Tipo di immobile :

Casa di porzione bifamiliare con garage e magazzino
esterni.

La costruzione risulta ante 01.09.1967 come dimostrato
dall'accertamento eseguito presso gli uffici dell'edilizia
privata del Comune di Volpago del Montello, come meglio
descritto nel capitolo 10 della seguente perizia.

4.3 = Descrizione dell'unità immobiliare.-

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare si trova
nella zona nord-ovest in località Venegazzù del Comune di
Volpago del Montello in Via Monte Grappa, al civico n° 41.
La zona dove ricade l'immobile oggetto di perizia è
distante dal centro del paese circa un paio di chilometri,
dove sono presenti i principali servizi (municipio,
poste, farmacia e negozi vari, etc).



Per quanto riguarda i collegamenti con i centri limitrofi, il paese di Volpago del Montello è collegato con un servizio corriera extra urbano con la città di Montebelluna.

PORZIONE DI ABITAZIONE BIFAMILIARE PIGNORATA che si sviluppa in due piani fuori terra.

L'immobile è collegato da due scale in legno che permettono di collegare la zona giorno alla zona notte.

Esistono due entrate per accedere all'immobile oggetto di pignoramento nel (locale soggiorno e locale sgombero), in quanto la porta interna di collegamento tra il locale soggiorno e il locale sgombero è attualmente murata che impedisce il passaggio da una stanza all'altra.

Lo scrivente CTU precisa in sede di sopralluogo ha verificato che oltre la targhetta esterna con indicato il civico n°41, esiste affissa sul muro esterno anche la targhetta con il civico n°42.

Lo scrivente C.T.U. precisa che con il termine "ex" davanti al locale nella descrizione di cui sotto, si intende la destinazione d'uso attribuita nei documenti depositati presso l'Agenzia del Territorio (Catasto), non corrispondenti nello stato di fatto.

-Piano Terra, composto dai seguenti locali di altezza variabile, con le metrature riportate di seguito:
soggiorno h=2,34 cm., cucina e bagni h=2,40cm., sgombero e



nuovo wc h=2,51 cm.;

(1) soggiorno mq.13,18 (netti); (2) cucina mq.5,99 (netti) ;
(3) ex bagno (metratura originariamente facente parte del
locale cucina) mq.4,39 (netti); (4) nuovo wc (metratura
originariamente facente parte del locale
cucina) mq.3,70 (netti); (5) sgombero mq.9,59 (netti); (6) nuovo
w.c. (metratura originariamente facente parte del locale
sgombero) mq.1,79 (netti); (7) magazzino mq.8,77 (netti)
esterno al fabbricato;

-**Piano Primo**, composto dai seguenti locali di altezza
variabile, con le metrature riportate di seguito:

camera "2" hmin = 2,45cm. e hmax 2,70 cm., camera "1"
h=2,45, disimpegno hmin = 2,25 cm. e hmax 2,83 cm.;

(8) camera "2" mq. 13,57 ; (9) camera "1" mq.11,00
(netti) ; (10) disimpegno mq.13,68 (netti);

La struttura portante è stata realizzata con pietra e
mattoni in laterizio, solai "pieni" con caratteristiche
costruttive in relazione all'età del fabbricato.

Il solaio (sottostante il locale sgombero) è formato da
tavole e travi in legno a vista tipo "uso Trieste"
tinteggiate di bianco.

Il tetto risulta a due falde con manto di copertura in
coppi tradizionali in laterizio.

Lo scrivente CTU ritiene precisare, a questo punto della
descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento una



puntualizzazione.

A seguito del sopralluogo esperito si è potuto verificare lo stato di conservazione e manutenzione sia degli impianti sia delle finiture interne ed esterne dell'immobile.

Lo scrivente perito segnala per quanto riguarda la manutenzione e conservazione la situazione dell'immobile risulta scadente, con criticità statiche (soffitto) e di salubrità dei locali, con ampie zone di umidità sui muri e solai.

Inoltre per quanto riguarda la sicurezza degli impianti (in primis impianto elettrico) risulta fuori norma di legge, in quanto mancante del salva vita.

Per tanto in un contesto abitativo "anomalo" per quanto riguarda le finiture interne e degli impianti, verrà descritto in modo dettagliato la situazione attuale nei vari locali.

Al Piano Terra le finiture interne sono costituite da pavimenti in ceramica (soggiorno e parzialmente in cucina), mentre nei locali ex bagno e nuovo bagno sono allo stato grezzo.

Nel locale sgombero il pavimento risulta con piastrelle in graniglia, mentre nel nuovo bagno con piastrelle.

Il locale magazzino esterno è ubicato a ridosso della parete posteriore del garage e il muro in mattoni cls a



confine con altra ditta.

Il locale suddetto è senza serramenti con pavimentazione in cemento battuto.

La copertura corrisponde al prolungamento del tetto in lamiera grecata del locale garage.

Per accedere nel locale magazzino esterno è presente un "rudimentale" cancelletto in ferro, che immette in un vialetto in terra battuta di proprietà dell'esecutato.

-Al Piano Primo abbiamo nel locale camera "2" pavimento in listoncini di legno, nella camera "1" il pavimento risulta costituito da tavole in legno grezzo, mentre nel locale disimpegno il pavimento risulta in ceramica.

- Rivestimenti in piastrelle di ceramica al Piano terra solo nel locale del nuovo wc (vicino locale sgombero);

La tinteggiatura interna ai locali risulta a tempera al civile a fino.

In parecchi muri e soffitti dei locali ci sono estese zone di umidità e muffa.

Mentre nei locali al piano terra ex cucina e nuovo bagno i muri risultano solamente intonacati.

Le finestre sul fronte principale risultano in legno chiaro a vetro singolo (esclusa finestra in ferro nel locale sgombero), mentre nel lato opposto risultano in ferro.

Per quanto riguarda gli scuri delle finestre nel lato



strada sono in ferro brunito, ad eccezione degli ingressi che sono in legno chiaro, mentre nel lato interno non ci sono scuri.

I serramenti interni risultano essere composti da una porta in legno colorito bianco al piano terra tra locale sgombero e nuovo wc, mentre al piano primo abbiamo una porta in legno scuro nella camera "2" ed una porta in plastica a soffietto nel locale disimpegno entrambe verso la scala.

Impianto elettrico sotto traccia con interruttore magnetotermico installato nel locale soggiorno senza salva vita, ed uno installato -contatore mono fase- nel locale sgombero presumibilmente originario degli anni 50/60.

Abbiamo una antenna/parabola per la televisione, impianto idro-sanitario alimentato dall'acquedotto comunale; non è presente l'impianto termico, in quanto il riscaldamento della casa viene soddisfatto con due stufe a pallet.

Inoltre è presente un scaldabagno alimentato a legna.

L'immobile non dispone di attestato di prestazione energetica.

Infine non è presente allaccio per il funzionamento del gas-città che viene sopperito dalle classiche bombole a gas.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui abitativi esiste una vasca esterna interrata a svuotamento



periodico.

-Il fabbricato si presenta all'esterno con intonaco a fino ed pittura in condizioni scadenti.

Il marciapiede in cemento ricorre sul lato prospiciente la strada pubblica e lato nord.

-GARAGE: formato da unico locale (11) al Piano Terra con forma in pianta trapezoidale, esterno alla casa d'abitazione.

Le pareti e la copertura sono in lamiera tipo grecata con portone scorrevole pure in lamiera grecata.

Il locale garage ha un altezza rilevata di $h_{max} = 3,12$ cm. e $h_{min} = 2,67$ cm., con una superficie di mq.28,33 (netti); con pavimento in battuto di cemento.

Il garage risulta accessibile dalla strada pubblica.

5) PROVENIENZA :

5.1) Attuali proprietari

L'immobile è pervenuto all'attuale ditta mediante atto pubblico notarile di **compravendita** del notaio Novelli Elia di Montebelluna del **17 giugno 2008** repertorio n°**124487/8991** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data **23 giugno 2008** al numero di registro generale n°**24397** e numero registro particolare n°**15359**.

Inoltre esiste una scritta privata di costituzione di diritti reali a titolo oneroso redatto dal notaio Contento



Matteo di Montebelluna del **04 giugno 2015** repertorio °**18818/11454** e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Treviso in data 15 giugno 2015 al numero generale **16273** e numero registro particolare **11739**.

6) - DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'AREA

Il lotto in proprietà confina: a nord con Mn.38 ed altra ditta, ad est con altra proprietà della bifamiliare, a sud con altra proprietà a ovest con la strada pubblica via Monte Grappa.-

7) - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare sopra descritta, con annesso garage, sono attualmente occupati dalla famiglia del esecutato.

8) - ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

Il Comune di Volpago del Montello ha adottato il Piano degli Interventi nel luglio del 2021 con variante n°6.

Secondo quanto indicato nelle tavole urbanistiche il fabbricato oggetto di perizia si trova in zona omogenea del tessuto residenziale "**Z.T.O. Zona Territoriale Omogenea di tipo "A" -Centro storico**"- che testualmente si riporta con il relativo articolo di appartenenza:

Di seguito si riporta un estratto delle Norme Tecniche Operative:

[omissis] **art.5** .



"1 Comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche dell'agglomerato stesso.

2. Per le particolari condizioni di degrado si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.

3. Tale zona è individuata come "zona di recupero" ed è assoggettata a Piano di Recupero (di iniziativa pubblica o privata) con previsioni planivolumetriche obbligatorie ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.S. 5.8.1978 n. 457. Il Piano di Recupero potrà essere limitato anche a ogni singola proprietà immobiliare.

4. Sui fabbricati ricompresi nelle "Z.T.O." "A" e non soggetti a diversa disciplina puntuale, fino all'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, sono sempre consentiti in attesa di tale strumento urbanistico attuativo, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 L.S. 457/78 e successive modifiche, che riguardano singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti



gli interventi di cui alla lett.d) del primo comma dell' art.31 citato, che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano al 25% delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della L.S. n.10/77 e successive modificazioni. Sui fabbricati soggetti a disciplina puntuale (schede) valgono le indicazioni specifiche.

5. Parametri urbanistici

per le operazioni di risanamento conservativo e fino alla ristrutturazione edilizia senza incremento delle superfici utili, la densità fondiaria non deve superare il 10% di quella preesistente senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente priva di valore storico artistico; per le eventuali nuove costruzioni e ampliamenti eccedenti i limiti precedentemente indicati (subordinate comunque a strumento urbanistico attuativo) la densità fondiaria non deve superare i seguenti limiti:

[omissis] N 16 I.F. (indice fondiario) 2,0 [omissis]

- altezza del fabbricato non superiore all'altezza massima esistente; altezze diverse possono essere



- ammesse previo strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, purché non contrastanti con il carattere architettonico della zona;
- distacco dai confini: minimo 5,0 ml. o a confine; a distanza intermedia previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
 - distacco dai fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto o in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile anche in deroga dal distacco dai confini; distacchi diversi possono essere ammessi previo strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, purché non contrastanti con il carattere architettonico della zona;
 - distanza dalle strade : in allineamento con i fronti esistenti;
 - le distanza da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dai punti precedenti ai sensi dell'art.9, ultimo comma del D.M.LL.PP.2.4.1968 n.1444, e saranno, precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche.



6. Standard Urbanistici: Il P.I. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche esternamente alle zone "A",relativamente

a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali: per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui al precedente art.4. Qualora si rendesse necessario reperire ulteriori superfici da destinare a parcheggi e a verde pubblico attrezzato sulla base dell'entità delle trasformazioni previste, e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "A" potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente, il Comune localizza la zona all'uopo destinata P.I. All'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e le opere di urbanizzazione primaria.



In alternativa potrà essere richiesto la monetizzazione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde). [omissis]

9) NORMATIVA FONDAMENTALE IN URBANISTICA

Lo scrivente perito stimatore a questo punto apre una breve cronologia delle leggi basilari in campo urbanistico per inquadrare anche la situazione del fabbricato oggetto di stima in relazione alla mancanza di documenti (es. Concessione Edilizia, Abitabilità, ecc.) per verificare la sua legittimità.

Geom. Riccardo Fadalti – Vicolo Marmolada, 3/2- 31020-Villorba (TV)
e_mail: geom.riccardo.fadalti@hotmail.it - cell.-348_5674625

Si può considerare la prima legge in ambito urbanistico nel territorio nazionale la Legge fondamentale n°1150 del 1942.

Infatti questa legge per la prima volta obbligava ai Comuni (specificatamente con l'articolo numero 31) -limitatamente ai centri abitati o in quei Comuni provvisti di Piano Regolatore Comunale- di richiedere la Licenza Edilizia prima di ogni nuova costruzione e/o ristrutturazione di un fabbricato.

Successivamente con la Legge n°767 del 01.09.1967 definita "legge Ponte" obbligava tutti i Comuni -anche al di fuori dei centri abitati- di richiedere la Licenza Edilizia per ogni nuova costruzione edilizia.

Oltre alle leggi citate di cui sopra, negli anni successivi si sono susseguite altre importanti leggi urbanistiche (es.L.10/1977, e L.47/85) convogliate tutte nel **D.P.R.380/2001** con successive modifiche ed integrazioni.

10) PRATICHE EDILIZIE :

10.1) -PREMESSA E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 - DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato ed autorizzato, presso la P.A. e quanto realizzato in loco.-

Lo scrivente CTU perito stimatore a seguito di e-mail pec



datata **31.05.2023** richiedeva l'accesso atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Volpago del Montello.

L'Amministrazione Comunale rispondeva con e-mail pec in data 29.06.2023 scrivendo testualmente:

"In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, finalizzata ad ottenere copia della documentazione agli atti dell'immobile sito in Volpago del Montello e catastalmente censito in Sez.B Foglio 1 mappale 42 sub 4,5 si comunica che a seguito della ricerca d'ufficio non risulta alcuna documentazione relativa all'immobile oggetto di richiesta."

Inoltre, dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio tecnico edilizia privata del comune di Volpago del Montello è emerso per il fabbricato oggetto di pignoramento non sono state presentate eventuali domande di condono.



Il sottoscritto Perito Stimatore inoltre ha provveduto al ritiro presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) le planimetrie catastali redatte nell'anno 2000 in forma telematica e le relative visure riguardanti l'immobile oggetto di stima.

10.2) VINCOLI URBANISTICI

Lo scrivente stimatore per completezza di informazioni urbanistiche riguardanti il compendio immobiliare pignorato, sottolinea che l'immobile ricade in zona

sottoposta da vincolo di natura paesaggistica.

Infatti il fabbricato oggetto di pignoramento è inserito nel Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) del comune di Volpago del Montello specificatamente nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale "Aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art.136 del D.Lgs.n.42/2004".

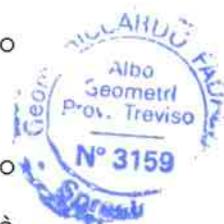
10.3)VERIFICA dei documenti amministrativi

Lo scrivente stimatore CTU in codesto capitolo esplicita la metodologia per la verifica della **legittimità urbanistica** dell'immobile oggetto di pignoramento.

Infatti, come precedentemente scritto l'immobile oggetto di pignoramento non ha provvedimenti amministrativi.

Per cui, accertato innanzitutto che presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Volpago del Montello non è depositato nessun provvedimento amministrativo riguardante il fabbricato oggetto di pignoramento (es. **Licenza/Concessione edilizia, Agibilità /Abitabilità,ecc.**).

Accertato presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Volpago del Montello, ed in particolare sul Piano degli Interventi (P.I.), si riscontra che il fabbricato oggetto di pignoramento è inserito in quegli edifici di valore storico -monumentale ambientale- come meglio descritto nella scheda allegata n°85-2-0.



Geom. Riccardo Fadalti – Vicolo Marmolada, 3/2- 31020-Villorba (TV)
e_mail: geom.riccardo.fadalti@hotmail.it - cell.-348_5674625

Accertato che nella suddetta scheda l'immobile oggetto di stima era inserito nel Catasto austriaco databile attorno al'800.

Accertato che l'immobile oggetto di pignoramento era inserito nella planimetria del Istituto Geografico Militare (I.G.M.) databile l'anno 1901.

Accertato presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Volpago del Montello l'immobile oggetto di stima risultava edificato fuori dalla perimetrazione dei centri abitati.

Accertato che è stato eseguito l'accatastamento presso il Catasto fabbricati (documento non probatorio) nel anno 2000.

Lo scrivente stimatore in considerazione degli accertamenti eseguiti presso la pubblica amministrazione, in ottemperanza con la normativa urbanistica vigente, afferma quanto segue.

Il sottoscritto perito stimatore accertato che il fabbricato oggetto di pignoramento, in quanto rilevabile graficamente nel estratto del catasto austriaco del secolo XIX, e successivamente rilevabile verosimilmente nella planimetria del I.G.M. del 1901, e infine rilevabile nella planimetria della perimetrazione dei centri abitati del Comune di Volpago del Montello graficamente inserito al di fuori dai centri abitati, ritiene considerare il compendio immobiliare legittimamente edificato.



**10.4)DIFFORMITA' EDILIZIE ai sensi del Decreto L.gs n°42
del 22.01.2004 e ss.mm.ii.**

Devono invece intendersi illegittimi il garage ed il magazzino, sicuramente di epoca recente, -successivi al 1967- in quanto non compaiono graficamente in nessun documento di cui sopra.

In considerazione che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona vincolata dal D. Lgs.42/04 specificatamente con l'articolo n°167 comma 4 lettera a) ss.mm.ii. che **vieta** la sanatoria sugli interventi realizzati nelle aree sottoposte a vincolo che abbiano generato volume.

In considerazione di quanto scritto poco sopra, i locali magazzino e garage -in quanto abusivi- le rispettive superfici lorde sono state escluse dal conteggio complessivo della metratura del compendio immobiliare.

p.terra Abitazione	52,11 mq.
p.primo Abitazione	52,11 mq.
Giardino pertinenziale	<u>1,60 mq.</u>
Totale superficie commerciale	105,82 mq.

Lo scrivente CTU in considerazione di quanto scritto poco sopra, i locali garage e magazzino essendo abusivi ed avendo generato volumetria in zona paesaggistica, ritiene giusta la loro completa demolizione ripristinando lo stato dei luoghi.

Pertanto lo scrivente CTU ritiene quantificare i costi della demolizione dei locali e relativa sanzione che sono



i seguenti:

- Spesa per demolizione garage e magazzino
compreso trasporto ed onere di discarica
per i materiali di rifiuto € 1.500,00
 - Rimozione di n°2 tettoie in plastica fronte
strada compreso onere di discarica € 100,00
 - sanzione amministrativa per immobili abusivi
€ 516,00 art.37 DPR.380/2001 ss.mm.ii. € 516,00
- Totale Costi € 2.116,00
(euro Duemilacento Sedici/00) S.E. & O.

10.5) Difformità catastali riscontrate in sede di sopralluogo

Lo scrivente stimatore ritiene precisare che nonostante non sia depositato il progetto del compendio pignorato, non mi esime ad un controllo dello stesso anche dal punto di vista catastale.

Intatti, durante il sopralluogo effettuato sull'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha riscontrato alcune difformità rispetto all'accatastamento (per altro titolo non probatorio) eseguito nel maggio del 2000:

In dettaglio:

- demolizione di tramezza per allargare locale cucina eliminando il bagno originario;
- creazione di un bagno cieco nel sottoscala;
- apertura di due fori lato est;



Geom. Riccardo Fadalti – Vicolo Marmolada, 3/2- 31020-Villorba (TV)
e_mail: geom.riccardo.fadalti@hotmail.it - cell.-348_5674625

- murata porta interna tra soggiorno e sgombero;
- creazione di nuovo bagno cieco sotto scala nel locale sgombero;
- cambio destinazione d'uso da locale disimpegno a ripostiglio;
- altezze diverse nei locali;

Le difformità riscontrate durante il sopralluogo per quanto riguarda il catasto, sono da considerarsi minime.

Infatti, lo scrivente stimatore ritiene che le difformità riscontrate durante il sopralluogo possono essere aggiornate con una variazione catastale.

La spesa per l'aggiornamento catastale da richiedere a cura dell'aggiudicatario risulterà la seguente:

-Spese marche da bollo,diritti(Catasto)ecc.circa € 200,00
-Redazione di DOCFA conforme allo stato di diritto(esclusa IVA e contributo integrativo per il tecnico) € 1. 000,00

Totale spesa per le difformità- circa € 1.200.00

(Euro Mille Duecento/00) S.E.& O.

Vincoli ed Oneri che saranno cancellati a cura e spese del futuro acquirente.

Dall'esame delle visure depositate in Cancelleria in data 10.06.2022 allegate al fascicolo di causa e dell'aggiornamento esperito dallo scrivente perito stimatore in data **10.10.2023** presso l'Agenzia del



Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

11) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO

Trascrizione del 23 giugno 2008 con registro particolare 15359 registro generale 24397 atto del notaio Novelli Elia di Montebelluna del 17 giugno 2008 repertorio n. 124487/8991 - compravendita;

Iscrizione del 23 giugno 2008 registro generale 5352 registro generale 24398 atto del notaio Novelli Elia di Montebelluna repertorio numero 124488/8992 del 17 giugno 2008 - concessione a garanzia di mutuo;

Rettifica di trascrizione del 8 giugno 2015 registro particolare 11189 registro generale 15461, atto del notaio Novelli Elia di Montebelluna repertorio 124487/8991 del 17 giugno 2008 , compravendita;



Trascrizione del 15 giugno 2015 registro particolare 11739 registro generale 16273, atto del notaio Contento Matteo repertorio 18818/11454 del 4 giugno 2015 - costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

Trascrizione del 10 giugno 2022 registro particolare 15941 registro generale 22614 atto ufficiale Giudiziario repertorio 3272 del 18 maggio 2022- verbale di pignoramento immobili.

12) RICERCA DEL PIU' PROBABILE PREZZO DI MERCATO

DELL'IMMOBILE

- Dall'esame della banca dati della **Osservazioni del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del territorio O.M.I. (rif. **anno 2023** semestre 1) si riscontrano i seguenti risultati:

Provincia: Treviso - Comune di Volpago del Montello zona El (Suburbana frazione di Venegazzù e Sant'Eurasia, codice di zona "El" tipologia prevalente abitazioni tipo ville e villini, destinazione residenziale, stato di conservazione normale, il valore delle quotazioni immobiliari oscillano da un minimo è pari a **€/mq.910,00** il valore di mercato massimo è pari a **€/mq.1.100,00**; dalla stima sintetico-comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari (che forniscono dati relativi a effettive trattazioni sul territorio si è potuto ricavare che i prezzi oscillano tra un valore minimo di **€/mq. 1.000,00** ed un valore massimo di **€/mq. 1.200,00**.



13)- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

13.1- Criterio di stima: metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione, età e condizioni di mercato della zona in cui i beni sono ubicati, tenendo presente che sono compresi, annessi, accessioni,

pertinenze, usi, diritti, azioni e ragione, servitù attive e passive se esistenti, l'area scoperta ad uso esclusivo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si possiedono e si ha diritto di possedere.

Lo scrivente perito stimatore di seguito specifica le **superfici commerciali** -rilevate- nell'immobile di cui all'esecuzione immobiliare (vedi allegato 1.10) della presente perizia per l'attribuzione dei relativi **coefficienti** di destinazione per uso abitativo come disposto dal D.P.R.138/1998 allegato c.

Nel codesto conteggio mancano le superfici dei locali abusivi(garage e magazzino) in quanto da demolire:

p.terra Abitazione	52,11 mq.
p.primo Abitazione	52,11 mq.
Giardino pertinenziale	<u>1,60 mq.</u>
Totale superficie commerciale	105,82 mq.



Il sottoscritto attribuisce i seguenti valori a misura e non a corpo .

Per la quota di 1/1 di proprietà al esecutato:

Bene 1- Abitazione:

Comune di Volpago del Montello -TV- via Monte Grappa,

n°41 -TV - Catasto Fabbricati - Sezione B - Fg.1

-MN. 42 sub 4 -Categoria **A/4** -Classe 3 -Consistenza 6,0

vani.

Rendita Catastale Euro 257,20- Via Monte Grappa - piano :

Geom. Riccardo Fadalti – Vicolo Marmolada, 3/2- 31020-Villorba (TV)
e_mail: geom.riccardo.fadalti@hotmail.it - cell.-348_5674625

T-1;

Bene 2- Garage:

Comune Volpago del Montello -TV - Catasto Fabbricati -
Sezione B - Fg.1

-MN.42 sub 5 -Categoria **C/6** - Classe 2 -Consistenza 29
mq- Rendita Catastale Euro 50,92- Via Monte Grappa, n°41 -
piano : T;

Mn.42 sub 6 P.T. **B.C.N.C.**- mq.16,00 Via Monte Grappa, n°41
Comune di Volpago del Montello - TV

Valore in proprietà quota **1/1** "per l'intero" lotto unico.
Inoltre il sottoscritto perito stimatore specifica che la
media dei valori desunti dai borsini immobiliari riferito
ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito
della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima,
sarà corretto in funzioni di alcuni coefficienti di
differenziazione(C.D.G.),necessari ed utili ad allineare
tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile
al bene oggetto di stima.

Detti coefficienti consentono quindi di correggere la
quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile
in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle
tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso
della quotazione media, mentre un coefficiente superiore
ad 1 produce un aumento di tale quotazione.



VALUTAZIONE E STIMA FABBRICATO CIVILE

Comune: Volpago del Montello(TV)
Frazione: Venegazzù
Dati catastali: Fg. 1, num.mappale 42 sub 4-5-6

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.le
A1- P.Terra abitazione	52,11	1,00	52,11
A2 - P.Primo abitazione	52,11	1,00	52,11
A3 - P.Terra - Magazzino	8,77	0,25	-
B1 - giardino pertinenziale	16,00	0,10	1,60
C1 - Garage	28,33	0,50	-
Superficie commerciale totale			mq.105,82

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE VALORE APPLICATI

Coefficiente STATO DI MANUTENZIONE	0,95
Coefficiente di Qualità (finiture)	0,90
Distribuzione interna	0,90
VETUSTÀ - Età superiore a 60 anni	0,50
ESPOSIZIONE	1,20
Luminosità e Vista	1,00
Impianto di RISCALDAMENTO - Privo	0,90
Immobile occupato dal esecutato	0,95
Coefficiente Differenziazione Globale (C.D.G.)	0,39

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore €/mq.
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 910,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1.100,00
Valore medio borsino immobiliare.it Comune Volpago del Montello prov.di Treviso	€ 711,00
Agenzia Immobiliare locale (valore minimo)	€ 1.000,00
Agenzia Immobiliare locale (valore massimo)	€ 1.200,00
Valore medio di mercato unitario al mq.	€ 984,20

VALORE UNITARIO STIMATO MEDIO (arrotondato) AL MQ.	€ 984,00
---	-----------------

Valore stimato: mq.105,82 x€984,00 x0,39
Valore immobile € 40.609,48
 € 4
 Euro QuarantamilaSeicentoZeroNove/48 S.E. & O.



• Valore immobile stimato	€ 40.609,48
• Costo terreno (mq.8,77+28,33)= 37,10 mq. mq. 37,10 x € 250,00.....	€ <u>9.275,00</u>
• Valore immobile	€ 49.884,48
• Spese necessarie aggiornamento catastale dell'immobile	(-)€ 1.200,00
• Spesa demolizione e rimessa in pristino dei luoghi	(-)€ 1.600,00
• Sanzione amministrativa	(-)€ <u>516,00</u>
• Valore immobile aggiornato	€ 46.568,48
• Deprezzamento 20% ⁽¹⁾	(-) € <u>9.313,70</u>
• rimane valore immobile pignorato	€ 37.254,78

Prezzo base d'asta arrotondato lotto unico.... € 37.000,00

(Euro Trenta Settemila/00)

S.E. & O.

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

N.B.) Si precisa che i suddetti valori sono stati riportati nella scheda allegata a corredo della presente.

Il presente elaborato, è depositato in Cancelleria del Tribunale di Treviso sezione esecuzioni immobiliari, in unico originale, ed in via telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste.

TREVISO, lì 23.10.2023



Geom. Riccardo Fadalti – Vicolo Marmolada, 3/2- 31020-Villorba (TV)
e_mail: geom.riccardo.fadalti@hotmail.it - cell.-348_5674625

IL Perito Stimatore (geom. Riccardo Fadalti) -



=Documenti complementari allegati:--



Scheda di dati per l'ordinanza di vendita, per la
pubblicità e per decreto di trasferimento.-

=Documentazione allegata alla presente :

- Visure A.T. Pubblicità Immobiliare -RR.II. e
- aggiornamento;
- Visure Catastali- Estratti di Mappa- Planimetrie
- catastali ;
- Documenti del Comune di Volpago del Montello ;
- documentazione fotografica;#

1) percentuale di prassi nelle stime per le esecuzioni immobiliari