TRIBUNALE DI TREVSO

OGGETTO : Esecuzione Immobiliare **N.R.G.E. 286/2009**

promossa da

[redacted]

a mezzo

[redacted]

contro

[redacted]

e

[redacted]

intervenuti:

[redacted]

Giudice dell'esecuzione:	dott. Antonello Fabbro
Incarico peritale:	16.10.2013
Accettazione incarico/giuramento	07.11.2013
C.T.U.:	arch. GUADAGNINI Marino
Udienza:	11.02.2015 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, veniva nominato Esperto per la redazione della Perizia di Stima, nella vertenza in epigrafe in data 16.10.2013, in data 07.11.2013 innanzi al Giudice veniva a conoscenza del *"quesito per perizia"*, allegato al fascicolo consegnatomi dalla Segreteria Esecuzioni Immobiliari.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il successivo 08.11.2013 richiesta al Notaio Giuseppe COCO, per acquisizione atto di acquisto. In data 11-25.11.2013, 02-20-23.10.2014, 12-17-18-19.11.2014 previa richiesta, accesso all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Crocetta del Montello per acquisire informazioni urbanistiche/edilizie e documentali sugli strumenti urbanistici, sull'abitabilità/agibilità, sui progetti, sulle autorizzazioni, concessioni/permessi a costruire, condoni/sanatorie rilasciati, sullo stato di alcune opere abusive e sulle possibilità di sanatoria di alcune opere senza titoli edilizi efficaci.

In data 12.11.2013 accesso al Servizio Telematico della Conservatoria Registri Immobiliari di Treviso per verifica ed estensione documentazione ipotecaria e catastale In data 14.11.2014, previa richiesta, all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna per ricerca contratti di affitto.

In data 11.11.2013 previa richiesta, all'Ufficio Anagrafe/Sicurezza del Comune di crocetta del Montello per acquisizione schede di cessione fabbricato, ospitalità ecc. ai sensi art. 12 D.L. 21.03.1978, n. 59.

Il 23.01.2014, previa comunicazione, e dopo un primo rimando per indisponibilità degli esecutati, assieme al custode del compendio immobiliare pignorato, Istituto Vigilanza Giudiziaria di Treviso, nella persona del dott. Borsato, alle ore 10,00, abbiamo proceduto ad effettuare il 1° sopralluogo in via Lollini 4 e 5. Il sig. [redacted] decide di non permettere il sopralluogo con l'intenzione di risolvere le pendenze in atto. Il 04.03.2014, dopo riconvocazione di sopralluogo si effettua il 2° sopralluogo. Il sig. [redacted] riconferma la posizione di non permettere il sopralluogo, ribadendo l'intenzione di risolvere le pendenze in atto. Il 07.07.2014 alle ore 9,30 è stato eseguito il 3° sopralluogo, a seguito del provvedimento del G.E. dell'

11.06.2014 che dispone che il custode e l'esperto procedano all'ispezione giudiziale. Alle ore 8,30 il sig. [redacted] mi comunicava via fax la volontà di estinguere completamente il debito nei confronti [redacted] e della [redacted] nel temine del 10 luglio. Al solo scopo di agevolare l'estinzione della procedura l'esperto e il custode decidono di fissare una nuova data di sopralluogo per il giorno 15.07.2014. Il giorno 15.07.2014 alle ore 9,30 si procedeva al 4° sopralluogo. Ancora una volta il sig. [redacted] non acconsentiva all'accesso della proprietà. In mattinata erano intervenuti contatti telefonici di corrispondenza con il creditore procedente che comunicavano che il debitore aveva proposto una seria possibilità di chiusura transativa della vertenza chiedendo di posticipare di 15 giorni l'accesso, istanza che verrà consegnata al G.E: nella stessa giornata. Con l'Intervenuto c'era un accordo di pagamento con una rata già versata di € 2.000. Per tali motivi l'accesso veniva rinviato al giorno 31.07.2014. In data 29.07.2014 a seguito richiesta del creditore procedente, il G.E. sospendeva le operazioni peritali, invitando il creditore a chiedere la sospensione della procedura. In data 26.08.2014 [redacted] visto che i debitori avevano rispettato gli accordi chiedeva al G.E. l'autorizzazione a riprendere le operazioni peritali. La ripresa delle operazioni peritali avveniva con provvedimento del G.E. del 09.09.2014, con l'utilizzo della "liberatoria del 11.06.2014del G.E.. In data 29.09.2014 è avvenuto l'accesso ai beni con sopralluogo di ricognizione generale e particolare presso gli immobili siti in Comune di Crocetta del Montello, al civico n. 4 e 5, C.U. Sez. C, F. 1 p.lla 527 sub 1, p.lla 527 sub 2, C.T. F.18 p.lle 113-172-224, alla presenza continuativa della sig. [redacted] esecutato. Ho infornato il custode del compendio che dalle visure presso l'Agenzia delle Entrate non sono in corso contratti di locazione presso l'immobile in oggetto. Ho proceduto alla verifica urbanistica degli ingombri planimetrici, delle altezze, della morfologia degli alloggio, della dotazione degli impianti, nonché della verifica esterna dei fabbricati, dell'area scoperta e dei terreni agricoli facenti parte il compendio, annotando nel rilievo le variazioni rispetto ai titoli abilitativi, all'accatastamento, o alla mancanza dei relativi titoli, nonché le caratteristiche e le qualità generali degli immobili, procedendo anche al rilievo fotografico sia interno che esterno. In data 03.10

2014 ho completato il rilievo degli edifici e successivamente eseguito la restituzione grafica, con comparazioni e ipotesi di sanatoria. Spedite anche agli esecutati n° 2 avvisi di riconvocazione per mancati accessi, oltre a quelle spedite dall'Istituto di Vigilanza. Nelle seguenti date ho richiesto al G.E. domande di proroga a seguito di opposizione dell'esecutato: 30.01.2014 – 10.03.2014 – 17.07 2014 – 01.09.2014 e in data 10.11.2014 proroga per approfondimento problematiche giuridico-amministrative. In data 4 e 12.11.2014 e 5.12.2014 incontri con l'avv. [redacted] e il Responsabile del Servizio edilizia privata del Comune di Crocetta del Montello.
In date varie indagine di mercato per determinare il più probabile valore medio di mercato.

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

Le unità immobiliari sottoriportate sono site a Crocetta del Montello, via Lollini ai civici n° 4 e 5, facenti parte un complesso di beni costituiti da un fabbricato esistente con un alloggio, con area scoperta, un nuovo fabbricato al grezzo (non censito al Catasto-ex civ. 4 demolito), insistente sulle p.lle. 527 sub 1 – 527 sub 3 - 127, un nuovo fabbricato sulle parte est (non censito al Catasto) insistente sulla p.lla. 127, una nuova tettoia precaria sulla parte est (non censita al catasto), insistente sulla p.lla 127, un nuovo deposito con copertura a telo (non censito al Catasto), insistente sulla p.lla 127 e da terreni agricoli posti in moderata pendenza, sui quali è ubicata la stradina privata di accesso. L' appartamento esistente è con tipologia duplex al piano Terra e Primo, p.lla 527 sub 2, senza autorimessa. Il nuovo fabbricato, in sostituzione di quello che era insistente sulla p.lla 527 sub 1, è costruito al grezzo con due piani fuori terra + l'interrato (All. 3.3).

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

C.T.: Comune di Crocetta del Montello F. 18

-Particella 113 qualità: seminativo, classe: 3, superf. ha 0 are 23 ca 23

Reddito dominicale: € 16,20, reddito agrario: € 8,40;

-Particella 172 qualità: semin. arbor., classe:2, superf. ha 0 are 61 ca 32

Reddito dominicale: € 52,25, reddito agrario: € 26,92;

-Particella 224 qualità: bosco ceduo, classe:2, superf. ha 0 are 53 ca 60

Reddito dominicale: € 9,69, reddito agrario: € 1,94;

-Particella 527, ente urbano - Superf. : ha 0 are 03 ca 07

NCEU: Comune di Crocetta del Montello, Sez. C - Foglio 3:

-Particella 527 Sub.1, Via Lollini, n. 4, piano: T-1 , unità collabenti;

-Particella 527 Sub.2, Via Lollini, n. 5, piano:T-1, cat. A/2, classe 2, consistenza: 5,5 vani, Rendita: € 539,70;

-Particella 527 sub 3, Via Lollini, piano: T, area scoperta mq 155

Notizie Catastali:

Catasto Terreni F. 18

p.lla 113 semin.3, di mq 2.323 deriva da Frazionamento del 02.07.1973 n.402503; da impianto meccanografico del 25.02.1974

p.lla 172 semin. arbor. 3, di mq 6.132 deriva da Frazionamento del 02.07.1973 n.402499; da impianto meccanografico del 25.02.1974,

Con tabella di variazione n. 7791 del 30.10.2008, prot. 0388470 è stata fatta constatare la demolizione del fabbricato rurale esistente sulla p.lla 172, con conseguente variazione di qualità dello stesso.

p.lla 224, bosco ceduo 2 di mq 5.360, deriva da Impianto Meccanografico del 25.02.1974 ; Voltura n.629085 in atti dal 21.12.1990, Voltura n. 182077 in atti dal 21.12.1990;

p.lla 527 ente urbano di mq 307, che ha sostituito la p.lla 53 fabbr.rurale di pari superficie in forza del tipo mappale n. 355778 del 12.11.2008, costituisce sedime e scoperto del fabbricato introdotto al N:C:E:U:, con denuncia n. 6405 del 24.11.2008, prot TV0384993 e censito con le p.lle 527 sub 1,sub 2, sub 3, quest'ultima area scoperta di mq 155 b.c.n.c. ai subb. 1 e 2;

Catasto Urbano

p.lla 527 sub 1 unità collabente, con denuncia n. 6405 del 24.11.2008, prot TV0384993

p.lla 527 sub 2 cat. A2 cl. 2, con denuncia n. 6405 del 24.11.2008, prot TV0384993

Confini: a nord con Strada del Bosco, p.lle 171-533-534-482-269, a est con p.lle 330-331, a sud con p.lle 173-174-384-175, a ovest p.lla 34.

Dal confronto dei dati indicati nel pignoramento della p.lla 527 sub 1, e quelli risultanti dal catasto risulta che:

Immobile indicato nel pignoramento:

N.C.E.U.: Comune di Crocetta del Montello, Sez. C, F. 3, via Lollini, p.lla 527 sub 1, C3;

Identificazione catastale immobile:

NCEU: Comune di Crocetta del Montello, Sez. C - Foglio 3, Particella 527 Sub.1, Via Lollini, n. 4, piano: T-1 , unità collabenti;

Immobile indicato nella nota di trascrizione pignoramento

N.C.E..U.: Comune di Crocetta del Montello , Sez C, F.3, p.lla 527 sub 1, via Lollini, n. 5, natura: C3 laboratori per arti e mestieri,

Immobile indicato nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita:

C.T. F. 18, p.lla 53 fabbr. rurale ha 0 are 03 ca 07;

Dal confronto risulta che negli atti di pignoramento e della relativa trascrizione risulta l'erronea indicazione della categoria catastale coincidendo però la particella ed il subalterno.

Con variazione n.7791 del 30.10.2008, prot. Tv 0388470 è stata dichiarata la demolizione del fabbricato rurale esistente sul mapp 172.

Inoltre la p.lla 53 fabbricato rurale è stata sostituita dalla p.lla 527 ente urbano, di mq 307, come indicato nelle notizie catastali.

Poiché l'errore non impedisce l'identificazione del bene, si ritiene che i beni citati nell'identificazione catastale, siano nella situazione di diritto appropriata, come riportato nell'atto di trasferimento ultraventennale (All. 1.1).

A seguito del sopralluogo ho verificato che il fabbricato sulla p.lla 527 sub 1 collabente è stato demolito e ricostruito al grezzo con diverso sedime anche su altre particelle (cfr. punto seguente e All. 3.2 – 3.3).

Si segnalano anche un refuso dell'atto di pignoramento: refuso - c.f. [redacted] mentre il c.f. esatto è: [redacted] - e un refuso sulla trascrizione dell'atto di pignoramento ai nr. 22475/13905 del 15.06.2009: p.lla 527 sub 1 via Lollini n° 5, mentre il n° esatto è: 4.

Nel fascicolo degli allegati vengono inserite le visure aggiornate al 11.11.2013 effettuate con Ispezione Telematica all'Agenzia del Territorio (All. 1.3 e seguenti) Allegate anche la mappa, le visure, le planimetrie catastali, con elaborato planimetrico ed elenco subalterni (All. 1.4 – 1.4.1 e seguenti – 1.4.7– 1.4.8 -1.4.9).

- *Corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali*

In riferimento a quanto sopradescritto e dal sopralluogo effettuato, ho riscontrato che gli immobili non corrispondono alle indicazioni catastali.

Terreni agricoli

Si riassumono le indicazioni catastali:

C.T.: Comune di Crocetta del Montello F. 18

-Particella 527, ente urbano - Superf. : mq 307

-Particella 113 qualità: seminativo, classe:3, superf. mq 2.323

Reddito dominicale: € 16,20, reddito agrario: € 8,40;

-Particella 172 qualità: semin. arbor., classe:2, superf. 6.132

Reddito dominicale: € 52,25, reddito agrario: € 26,92;

-Particella 224 qualità: bosco ceduo, classe:2, superf. mq 5.360

Reddito dominicale: € 9,69, reddito agrario: € 1,94;

A seguito delle trasformazioni avvenute nelle aree per riforestazione spontanea e mancata coltivazione si indicano in modo approssimato le nuove superfici distinte per qualità delle colture effettivamente praticate che saranno utilizzate al fine della stima (All. 3.5):

-parte p.lla 113, parte p.lla 172, parte p.lla 224: Prato arborato, superf. mq 3.826;

-parte p.lla. 113, parte p.lla 172, parte p.lla 224: Bosco ceduo, superf. mq 9.989;

E' necessario al catasto l'aggiornamento colturale, rimanendo gli stessi mappali con la distinzione delle colture.

Fabbricato –A- esistente p.lla. 527 sub 2, Dichiaraz. Prot. n. TV0384993 del 24.11.2008

L'accatastamento è parziale: manca l'ampliamento (m 3.08 x 4,60) al piano terra del bagno di mq 2,45 di su e del guardaroba di mq 6,99 di su, nella parte nord-est del fabbricato, autorizzato con C.E. n. 1024 del 01.12.1992 (All. 3.1 - 3.2).

Si sono riscontrate variazioni interne nella posizione del muro di spina tra pranzo da mq 18,00 a mq 16,75 e soggiorno (studio nella plan. catast.) da mq 13,68 a mq 16,54 ininfluenti dal punto di vista catastale. Il piano 1° risulta conforme alle planimetrie catastali negli aspetti fondamentali di superficie complessiva, di tipologia, di numero di vani, con le stesse variazioni del muro di spina, e quindi con diversa superficie delle camere. L'ampliamento autorizzato con la C.E. 1024/92, non ancora inserito in catasto, insiste sulla p.lla.172 del C.T.. Sono necessari il frazionamento della p.lla 172, il Tipo Mappale, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, e l'aggiornamento delle planimetrie catastali. L'unità immobiliare confina a nord ed a est con la p.lla 172, a sud con la p.lla 527 sub 3 area scoperta, a ovest p.lla 527 sub 1.

Nuovo Fabbricato -B- sulla p.lla. 527 sub 1, Dichiaraz. Prot. n. TV0384993 del 24.11.2008.

L'unità dichiarata al catasto "collabente" risulta di fatto demolita. In sostituzione è stato realizzato un nuovo fabbricato attualmente al grezzo con piani di superficie lorda: terra (mq 169,31) – primo (mq 100,57) – interrato (mq 169,31), che insiste in parte sulla p.lla 527 sub1, ma anche sulle p.lle 527 sub 3 e 172 (All. 3.2-3.3-3.3.1-33.2 – All. 4, scheda 4-5-10-11 foto 5-6-7-8-17-18-19-20). Il nuovo fabbricato non risulta autorizzato, per decadenza di tutti i titoli edilizi rilasciati, anche se con Autorizzazione Ambientale rilasciata (cfr. punto *4 congruità dei beni ai progetti edilizi*). Sono necessari il frazionamento della p.lla 172, il Tipo Mappale, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, e l'aggiornamento delle planimetrie catastali (unica pratica con quella del Fabbricato -A-).

Il nuovo fabbricato confina nord con la p.lla 172 a est con la p.lla 527 sub 2 a a sud con la p.lla p.lla 527 sub 3, ad ovest con la p.lla 172 e 527 sub 3.

Nuovo Fabbricato -C- ad est sulla p.lla 172

Il nuovo fabbricato non risulta autorizzato, è privo di Autorizzazione Ambientale, ed è abusivo; pertanto non risulta accatastato (cfr. punto *4 congruità dei beni ai progetti edilizi*) ((All. 3.2-3.3.1-3.3.2) – All. 4 scheda 4-5-6-7-12, foto 5-7-9-10-11-12-21-22).

Nuovo Porticato -D-a nord sulla p.lla 172

Il nuovo fabbricato (cfr. punto *4 congruità dei beni ai progetti edilizi*) non risulta autorizzato, è privo di Autorizzazione Ambientale, ed è abusivo; pertanto non risulta accatastato (All. 3.2-3.3.1 – All 4 Scheda 7, foto 11).

Nuovo Deposito con telone in PVC -E-sulla p.lla 172

Il nuovo deposito non risulta autorizzato, è privo di Autorizzazione Ambientale, ed è abusivo; pertanto non risulta accatastato (cfr. punto *4 congruità dei beni ai progetti edilizi*) (All. 3.2-3.3 - All. 4 scheda 7 foto 11-12).

Confina a nord con p.lla 269 a est con p.lla 330 a sud ed ovest con stessa proprietà.

Portico -F- sulla p.lla 172

Il portico esistente risulta diroccato e non è accatastato

Per il confronto completo si veda la rappresentazione fra stato accatastato e stato di fatto (All. 3.1-3.3) – comparazione stato autorizzato con stato di fatto (All. 3.4).

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. 1.2) e pertanto è stata eseguita una verifica ultraventennale dalla data della trascrizione del pignoramento e aggiornamento alla data del 11.11.2013. Si riportano in allegato anche l'elenco sintetico delle formalità (All. 1.3 a 1.3.5).

Sigg. [redacted]

- *Trascrizioni a favore.*

-Gli esecutati sigg. [redacted] **e** [redacted]

rispettivamente celibe e nubile all'atto della stipula dell'atto di compravendita, sono entrati in possesso, in comune ed in parti uguali pro indiviso, del Mapp.

113 sem., ha 0.23.23, Rd L. 111,50, Ra L. 44,14, del Mapp.172 s.a. 3, ha 0.61.32, Rd 352,59, Ra 141,04, del Mapp. 224 bosco ceduo ha 0.53.60, Rd 91,12, Ra 5,36, del Mapp 53 fabbr. rur., ha 0.03.07, Comune di Crocetta del Montello, C.T. F. 18. Con la situazione di fatto e di diritto in cui si trova e con tutti i diritti, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive in atto, ed in particolare con la servitù passiva di passaggio con ogni mezzo, a carico del mapp. 224 e 172 ed a favore dei mapp 330 e 331 di proprietà della sig.ra [redacted] costituita con l'atto ai rogiti Notaio Scarpa Gregory in data 24.11.1976 Rep. n. 82955, registrato a Montebelluna il 10.12.1976 al n. 4375 Vol. 114 e trascritto a Treviso il 20.12.1976 ai nr. 21390/18211, nonché con tutti gli accessori di legge, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto a possedere, nulla escluso od accettato, in forza dell'atto di compravendita in data 18.05.1985, rep. 4708, racc. 254 del Notaio COCO GIUSEPPE di Vittorio Veneto –Tv-, registrato a Vittorio Veneto il 04.06 1985 al n° 965 serie 1, mod 1 (All.1.1) **trascritto a Treviso il 13.06.1985 n.ri 11864/9816**, variato in data 18.04.2005. (All. 1.3.2), venditore sig.ri [redacted] ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero. Quanto venduto al sig [redacted] è stato trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con la libertà degli immobili da qualsiasi iscrizione e trascrizione pregiudizievole._La proprietà e pervenuta a i venditori per successione in morte di [redacted], apertasi il 15.03.1938 den. 37 Vol. 133 reg. a Montebelluna il 01.06.1938, per successione in morte di [redacted] apertasi il 10.05.1962 reg. a Montebelluna con den. N. 93 Vol. 201 e trascritta a Treviso il 18.02.1963 ai nn. 2952/2601, nonché decreto del pretore di Montebelluna in data 02.05 1974 rep. n. 69 reg. ivi il 17.05.1974 ai n. 225 vol. 33 atti giudiziari e trascritto a Treviso ai nn. 12871/11476 il 07.07.1974;

- *Trascrizioni contro e pregiudizievoli.*

-Verbale di pignoramento immobili in data 04.05.2009 rep. 651 Tribunale di Treviso, UFFICIALE Giudiziario di Montebelluna, trascritto a Treviso il 15.06.2009 n.ri 22475/13905, *Unità negoziale n. 1*, pignorate le particelle Mapp. n. 113, terreno cons. 2000 are 323 centiare, Mapp. 172, terreno, Cons.

6000 are 132 centiare, Mapp.224, terreno Cons. 5000 are, 360 centiare, Comune di Crocetta del Montello C.T. F.18., Mapp. 527 sub 1 Natura: C3 Laboratori per arti e mestieri, Via Lollini n. 5 e Mapp.527 sub 2, natura: A2 abitazione tipo civili, Cons. 5,5 vani, Via Lollini n. 5, N.C.E.U. Comune di Crocetta del Montello Sez. C, F. 3 a favore di [redacted] per la quota di 1/1 per *l'unità negoziale n. 1* per il diritto di proprietà, contro i sigg. [redacted] per la quota di ½ per il diritto di proprietà per *l'unità negoziale n. 1*, e [redacted] per la quota di ½ per il diritto di proprietà (All. 1.3.3);

- *Iscrizioni contro*

-**Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato** per totali Lire 375.000.000, capitale Lire 150.000.000 durata 10 anni, **iscritta in data 01.07.1991 ai nr. 18326/2431**, Immobili: Mapp. 113 terreno, mq 2323, Mapp 172 terreno, mq 6132, Mapp 224 terreno, mq 5360, Mapp 53 fabbr. rur., mq 307, Comune di Crocetta del Montello Sez. C, F. 18, a favore di [redacted] per la quota di 1/1, contro [redacted] per la quota di ½ e [redacted] per la quota di ½, Notaio PAROLIN BATTISTA di Montebelluna in data 20.06.1991 rep. 101566 (All. 1.3.4);

-**IPOTECA IN RINNOVAZIONE - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato** per totali Euro 193.671,34, capitale Euro 77.468,54,, iscritta in data 15.06.2011 ai nr. 20948/4309, richiedente: [redacted] formalità di riferimento: iscritta in data 01.07.1991 ai nr. 18326/2431, con atto Notaio Battista Parolin in data 20.06.1991 , rep. 101560, con gli stessi immobili, a favore di [redacted] per la quota di 1/1, contro [redacted] per la quota di ½ ciascuno.

Ulteriori informazioni:

[redacted] è subentrata al [redacted]. "[redacted]

[redacted] è subentrata a "[redacted]". "[redacted]" è diventata "[redacted]" (All. 1.3.5);

-IPOTECA LEGALE ai sensi art.77 DPR 692/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal LGS 193/01, per totali Euro 57.450,84, capitale 28.725,42, **iscritta in data 14.02.2007 ai nr. 7448/1817**, tra gli altri i seguenti immobili- *Unità negoziale 2*: Mapp. 53, fabbr. rur., cons. 3are 7centiare, Mapp. 224, terreno, cons. 53are 60 centiare, Mapp 113, terreno, cons. 23are 23 centiare, mapp. 172, terreno, cons. -, Comune di Crocetta del Montello, F. 18, a favore di [redacted] relativamente all'*unità negoziale n. 2* per la quota di 1/2, contro [redacted] relativamente all'*unità negoziale n. 2* per la quota di 1/2 (All. 1.3.6);

Si segnala che l'ipoteca è ancora in corso e che [redacted] non è intervenuta nella procedura di esecuzione.

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

- ***Descrizione tipologica del bene***

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un compendio costituito da terreni in zona agricola e da un fabbricato destinato a residenza con due unità immobiliari di cui catastalmente una definita "collabente", ma ora demolita. La proprietà e ' ubicata in zona periferica rispetto all'abitato di Ciano di Crocetta del Montello, TV, sulla prima pendice nord del Montello, poco più a Monte di via F. Baracca – strada provinciale 77 e del canale della Vittoria. L'accesso alla proprietà avviene da una strada privata che diparte dalla "strada del Bosco" che connette con Via Lollini (All 4 scheda 2, foto 1-2). I terreni si estendono in forma allungata da est a ovest attorno alla residenza (All 4 scheda 3, foto 3-4) . Il fabbricato originario edificato ante 1967, è stato oggetto a intervento di "Demolizione e ricostruzione per trasporto volume" nel 1993-97, con rinnovo complessivo. L'ubicazione è a circa m 157 slm su una radura verso il confine est. L' appartamento è con tipologia duplex. (All. 4 scheda 4-5, foto 6-7). Nelle particelle dei terreni pignorati sono edificate altre costruzioni non autorizzate. La zona anche se periferica è

viabilisticamente ben collegata con i servizi esistenti e con i comuni contermini.

Terreni agricoli

I terreni agricoli si estendono in forma allungata sull'asse est ovest sul versante nord della collina del Montello con prospettiva sul Quartier del Piave. L'altitudine è compresa da 130 m slm in prossimità dell'accesso della strada privata che diparte dalla "Strada del Bosco" che cinge il sistema collinare del Montello, a m 162,5 nel punto più alto del lotto. La pendenza media in senso trasversale del lotto verso il confine est e del 8-9%, mentre quella complessiva longitudinale è del 7%, ma con pendenza a scarpata anche del 15-20% in corrispondenza del raccordo con la "Strada del Bosco" e di parte del confine nord. La strada di accesso alla proprietà costeggia approssimativamente le p.lla 172 e 224, ed è sterrata e dissestata. Sulle stesse particelle è costituita una servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e regolarmente costituita a favore delle p.lle 330 e 331. La stessa strada di accesso, all'inizio e per breve tratto, insiste sulla p.lla 171 di altra proprietà. Gran parte dei terreni a partire dal confine ovest è arborata a Bosco Ceduo per circa mq 9.889 (essenzialmente acacia, con poche altre specie) di giovane età. La parte dei terreni intorno alla casa nella parte est è coltivata a Prato Arborato per circa mq 3.826 (All. scheda 3 foto 3-4).

Fabbricato esistente p.lla 527 sub 2 - Fabbricato -A-

Strutture e parti comuni

La struttura portante del fabbricato in elevazione è verosimilmente con murature in pietra o mista in mattoni/pietra da cm 20 - 24 - 40 intonacate. Il primo solaio è in legno con travi uso Trieste e tavolato. Il solaio di copertura è con struttura portante a travi di legno uso Trieste e tavolato in legno Il pavimento al piano terra poggia su un vespaio aerato.

Alloggio

L'alloggio ha l'accesso sul fronte sud, dall'area scoperta e comprende i seguenti vani e accessori: *Piano Terra* : pranzo di mq 16,75 - h. m 2,33, cucina di mq 9,00 - h.m. m 2,91, soggiorno di mq 16,54 - h. m 2.33, bagno di mq 10,00 – hm. m 2,91, guardaroba di mq 6,99 – h.m. m 2,87, disimpegno di mq 1,00 - *Piano Primo*: camera 2 letti di mq 16,61 - hm. 2,78, camera 2 letti

di mq 16,54 - hm. m 2,80, ripostiglio di mq 1,30. Tutti i locali hanno illuminazione e aerazione diretta ad eccezione del ripostiglio. Non esiste autorimessa (All. 4, scheda 4-5-8-9, foto 6-7-13-14-15-16).

Le finiture sono del tipo civile, i serramenti sono legno abete con vetro camera, balconi in legno larice, soglie/davanzali in pietra, porte interne in legno ad anta, pavimenti in cotto nei locali del piano terra, pavimento e rivestimento a tutt'altezza in ceramica cm 10x10 in bagno. Al piano primo i pavimenti sono a tavole in legno. Gli intonaci interni sono finiti con rasatura a calce. All'esterno esiste un marciapiede con pavimento in mattoncini di cotto. L'impianto di riscaldamento è a radiatori in acciaio tipo "lamellare". La caldaietta murale a gas è potenzialmente adatta per il riscaldamento e la produzione di acqua calda (23.000 K/cal) ed è ubicata nel sottoscala con scarico mediante canna fumaria. Attualmente la caldaietta funziona solamente per la produzione di acqua calda sanitaria essendo alimentata con bombola domestica a GPL, mentre il riscaldamento locale avviene mediante cucina economica a legna, non esistendo rete di gas metano, e neppure serbatoio interrato di GPL. L'impianto elettrico è del tipo con conduttori ad incasso e ha dotazione standard di punti luce e prese. L'impianto telefonico con conduttori ad incasso è presente con n. 1 utilizzazioni nel locale pranzo. La presa TV è ubicata nel soggiorno (All. 3.2-3.3.1-3.3.2).

Caratteristiche tecniche:

Le pareti esterne sono verosimilmente costituite da muratura in pietra o mista mattoni/pietra, in altre parti in mattoni forati da cm 20-24-40 , intonacata con spessori disomogenei soprattutto nel corpo a nord.

Il primo solaio è in legno con travi uso Trieste e tavolato (All. 4 scheda 8 foto 13). Il solaio di copertura è con struttura portante a travi di legno uso Trieste e tavolato in legno, con isolamento da cm 6, cappa in cls. di ripartizione carichi da cm 6, impermeabilizzazione e manto di copertura in coppi (All. scheda 9 foto 16). Il pavimento al piano terra poggia su un vespaio aerato costituito da cm 15 di aerazione, cm 6 di tavellonato cm 15, di massetto alleggerito per passaggio impianti, cm 5 di sottofondo e pavimento. La scala è con struttura in legno e molto ripida (All. 8 foto 13). I muri perimetrali in alcune parti sono isolati con materiale minerale di cm 3-4., in altre (ampliamento a nord est)

con isolamento in sughero da cm 5 posto all'interno di due muri portanti da cm 12. Nell'alloggio non ho riscontrato vizi e difetti apprezzabili ad eccezione della manutenzione del manto di copertura soprattutto nelle falde a nord.

Il grado di qualità dell'alloggio può definirsi economico, con stato di buona manutenzione, conservazione dell'edificio e dell'alloggio in particolare per l'assenza di vizi e difetti.

Fabbricato p.lla 527 sub 1 "collabente" -Demolito-

Il fabbricato dichiarato al catasto con la p.lla 527sub 1 (All. 3.1) "collabente risulta demolito. Al suo posto è stato costruito un fabbricato attualmente al grezzo che insiste sulle p.lle 527 sub 1, 527 sub 3 e 172. (All.3.2-3.3 – All. 4 sheda 4-5-10-11, foto 6-7-8-17-18-19-20)

FABBRICATI NON PIGNORATI MA INSISTENTI SU P.LLE DI TERRENO PIGNORATE

Nuovo Fabbricato al grezzo – Fabbricato -B- ex civ. 4, p.lla 527 sub 1 – e insistente anche sulla p.lla 523 sub 3 e P.lla 172

Il nuovo fabbricato insiste sul vecchio sedime p.lla 527sub 1 , ma anche sulle p.lle 527 sub 3 e 172. Risulta costruito senza titoli edilizi efficaci, ma con Autorizzazione Ambientale valida.

Il fabbricato è costruito al grezzo, con superfici lorde al piano terra di mq 103,18 + un porticato sul lato sud-ovest di mq 66,13 + un piano primo di mq 100,57 e un piano interrato di mq 169,31. Il volume lordo fuori terra vuoto x pieno è di 988,00 mc, quello interrato di mc 500,00.

Altezze dei piani al grezzo: piano terra m 2,82, piano primo hm m 3,24, interrato m 2,61. Il fabbricato è con struttura in cemento armato con giunto tecnico sul fronte di attacco con il fabbricato esistente. Le strutture in elevazione sono a setti e pilastri in C.A. Il primo solaio è " in laterizio armato tipo Bausta" (All. 4 scheda 10 foto 18) da cm 25, il secondo con struttura a travi in legno lamellare (All. scheda 11 foto 20) di cm 14x20 int. cm 53 + tavolato da cm 3 e cappa in c.a. da cm 5, il solaio di copertura da .travi in legno lamellare (All. 4 scheda 11 foto 19) da cm 14x16 + doppio tavolato da cm 3+3 isolamento in lana di roccia da cm 15 + ventilazione da cm 4 + tavolato in legno da cm 3 + impermeabilizzazione per un totale di cm 44 e manto di copertura in coppi. Alcune parti dei solai hanno caratteristiche

disomogenee per l'utilizzazione di travature grezze tipo uso Trieste (All. 4 scheda 10 foto 17). Sono realizzati solo i tamponamenti perimetrali con mattoni di laterizio da cm 25 senza partizioni verticali interne, la scala interna tra interrato e terra, mentre non è realizzata la scala tra il piano terra e primo. Non è possibile definire la destinazione d'uso, anche se è verosimile che sia residenziale come da richieste di concessioni edilizie (All. 2.8, vedasi anche *elenco titoli edilizi/richieste di conc.* ed. di cui al punto *4)* presente relazione).

Nuovo fabbricato sul mapp. 172 a est – Fabbricato -C-

Il nuovo fabbricato non autorizzato insiste sulla p.lla 172. Risulta costruito senza titoli edilizi e senza Autorizzazione Ambientale.

Il fabbricato è costruito con struttura e tamponamenti in legno con un piano terra destinato a: *stireria* di mq 17,18, *portico* di mq 18,87, *magazzino* mq 28,51 e un piano primo destinato a: *studio* di mq 27,04. Altezze dei piani: piano terra m 2,33, piano primo hm m 2,19. La superficie coperta è di mq 65,95. Il volume fuori terra vuoto x pieno è di 273,00 mc. Le strutture in elevazione sono a pilastri in legno cm 14x14. Il primo solaio è costituito da doppia orditura di travetti in legno + compensato fenolico + isolamento in lana di roccia + compensato fenolico e pavimento in linoleum. Il solaio di copertura è costituito da travetti in legno di cm 12x12 + listellatura cm 6x3 + compensato fenolico + isolamento cm 3 + lastra ondulata e manto di copertura in coppi. I tamponamenti perimetrali da cm. 8 sono realizzati con pannelli in legno con interposta lana di roccia. La destinazione è residenziale a sevizio dell'abitazione. Il fabbricato è da considerarsi come una costruzione dalle caratteristiche tra il precario e una stabile costruzione con normali caratteristiche di abitabilità, considerate le scarse prestazione degli elementi di partizione sia orizzontali che verticali (All. 3.2-3.3.1-3.3.2 e All. schede 4-5-6-12, foto 5-7-9-10-21-22).

Nuovo portico sul nappale 172 a nord-est -D-

Il nuovo fabbricato non autorizzato insiste sulla p.lle 172. Risulta costruito senza titoli edilizi e senza Autorizzazione Ambientale.

Il portico utilizzato a deposito è un struttura precaria e provvisoria di mq 22,25 e di 51,00 mc costruita con piccoli tubi e da una copertura a pannelli preisolati in lamiera di cm 4 (All. 3.2-3.3 – All 4 scheda 7, foto 11).

Nuovo deposito con telo in pvc sul nappale 172 a nord-est –E-

Il nuovo deposito non autorizzato insiste sulla p.lle 172 ed è posto a una distanza di m 2 dal confine nord e di m 1 dal confine est. Risulta costruito senza titoli edilizi e senza Autorizzazione Ambientale.

Il deposito è un struttura precaria e provvisoria di mq 72,00 e di 170,00 mc costruita con piccoli tubi centinati ogni m 2, coperti con telo in pvc color verde (All 3.2-3.3 – All. 4 sheda 7 foto 12).

Portico sul mapp. 172 diroccato -F-

Il portico esistente insite sulla p.lla 172 ed è diroccato.

Millesimi

Non esistono tabelle millesimali

- ***Locazioni / comunicazioni all'autorità di pubblica sicurezza***

Dal sopralluogo effettuato ho constatato che il bene oggetto di perizia, p.lla. 527 sub 2, via Cesana, civ. 5 e accessori è abitato dagli esecutati sigg. [redacted] Dal sopralluogo presso l'Ufficio delle Entrate Ufficio di Montebelluna in data 14-11.2013, con richiesta scritta, e dall'interrogazione effettuata al terminale da parte del funzionario addetto, questi mi riferisce che attualmente a nome di [redacted] non risultano registrati contratti di locazione in corso in qualità di dante causa fino a pari data sia per l'alloggio che per i terreni

Dalla verifica all'ufficio preposto del comune in data 11.11.2013, non esistono comunicazioni all'autorità di pubblica sicurezza ai sensi del D.L. 23.03.1978 n. 59 relative alla cessione per vendita al sigg. [redacted] né altre per locazione o ospitalità

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

- ***Titoli urbanistici-edilizi***

I titoli urbanistici edilizi sono:

Pratica CN/1985-576 Data del provvedimento - Numero del provvedimento

Ditta: [redacted]

Progettista: [redacted]

Mappali:

Oggetto: SANATORIA OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI LICENZA EDILIZIA AI SENSI DELLA LEGGE N. 47 DEL 28.02.1985 DOMANDA RESPINTA: interventi non illegittimi in quanto esterni alla perimetrazione del Centro Abitato L 765/1967.

-Pratica AUT-00673 Data del provvedimento 24/01/1990 Numero del provvedimento AUT. 673

Ditta: [redacted]

Progettista: [redacted]

Mappali: Sezione U Foglio 18 mappale 113-224

Oggetto: COSTRUZIONE RECINZIONE PROPRIETA' COSTITUITA DA RETE METALLICA PER CM. 150 - OPERA REALIZZATA PARTE IN DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO – NULLA OSTA BENI AMBIENTALI N° 31983 del 12.01.1990

-Pratica 1992/05361 Data del provvedimento 01/12/1992 Numero del provvedimento C.E.1024

Ditta: [redacted]

Progettista: [redacted]

Mappali: Sezione U Foglio 18 mappale 53-113-172-224

Oggetto: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PER TRASPOSIZIONE VOLUME RESIDENZIALE Inizio lavori 15.01.1993 – mai comunicato fine

lavori – mai richiesto Abitabilità/Agibilità – Non esiste certificazione impianti - Esiste certificato di collaudo statico e certificato di conformità sismica - AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE del 30.10.1992 con prescrizioni varie sui materiali.

-Pratica 1999/03512 Data del provvedimento 29/06/2000 Numero del provvedimento C.E. 1810

Ditta: [redacted]

Progettista: [redacted]

Mappali: Sezione U Foglio 18 mappale 53-113-172-224

Oggetto: RINNOVO E VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 1024/92 E PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI FABBRICATI RURALI AD USO ABITAZIONI. C.E. DECADUTA il 19.07.2001 – AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE N° 42 DEL 29.02.2000 con prescrizioni varie sui materiali

-Pratica 1999/03511 Data del provvedimento Numero del provvedimento

Ditta: [redacted]

Progettista: [redacted]

Ubicazione: Via I. Lollini 5

Mappali: Sezione U Foglio 18 mappale 53-113-172-224

Oggetto: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 1024 DEL 01/12/1992 RELATIVA A PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI FABBRICATO URBANO. Pratica inglobata nella precedente C.E. 1810 e quindi DECADUTA

-Pratica 2000/01567 Data del provvedimento 03/03/2000 Numero del provvedimento 6 D.I.A.

Ditta: [redacted]

Progettista: [redacted]

Mappali: Sezione U Foglio 18 mappale 53

Oggetto: INSTALLAZIONE STUFA INTERNA AD ALTO RENDIMENTO. Installazione NON REALIZZATA

-Pratica 2002/02438 Data del provvedimento 22/04/2002 Numero del provvedimento C.E.1977

Ditta: [redacted]

Progettista: [redacted]

Ubicazione: Via I. Lollini 4

Mappali: Sezione U Foglio 18 mappale 53-113-172-224

Oggetto: RINNOVO E VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 1024/92 E PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI FABBRICATI RURALI AD USO ABITAZIONI. C.E: DECADUTA D'UFFICIO perché mai ritirata

-Pratica 2004/04369 Data del provvedimento 19/07/2004 Numero del provvedimento C.E.2192

Ditta: [redacted]

Progettista: [redacted]

Ubicazione: Via I. Lollini 4

Mappali: Sezione U Foglio 18 mappale 53-113-172-224

Oggetto: RINNOVO E VARIANTE ALLE CONC. ED. N.1024/92 E 1977/02 E PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI

FABBRICATI RURALI AD USO ABITAZIONI C.E. DECADUTA per mancato ritiro

-Pratica 2005-177-00 Data del provvedimento Numero del provvedimento Richiesta P.C.

Ditta: [redacted]

Progettista: [redacted]

Ubicazione: Via I. Lollini 4

Mappali: Sezione U Foglio 18 mappale 53-113-172-224

Oggetto: Rinnovo concessioni edilizie n.1024/92 E 1810/00 rilasciate per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati rurali ad uso abitazioni Richiesta documenti per Piano d'Area , mai integrati- P.C. DECADUTO D'UFFICIO

-Pratica 2005-177-01 Data del provvedimento 22/10/2007 Numero del provvedimento C.E.2005-177-01

Ditta: [redacted]

Progettista: [redacted]

Ubicazione: Via I. Lollini 4

Mappali: Sezione U Foglio 18 mappale 53-113-172-224

Oggetto: Rinnovo concessioni edilizie n.1024/92 E 1810/00 rilasciate per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati rurali ad uso abitazioni P.C. DECADUTO per mancato ritiro entro 120gg. N.B. COSTRUITO FABBRICATO AL GREZZO -PORZIONE OVEST- SIMILE alla C.E. 2005-177-01 - AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE N° 249/06 – Prescrizioni: "*Sia eliminata la capriata sul prospetto ovest ed intonacata la parete*"

-Pratica 2008-086-00 Data del provvedimento Numero del provvedimento

Ditta: [redacted]

Progettista: [redacted]

Ubicazione: Via I. Lollini 5

Mappali: Sezione U Foglio 18 mappale 224

Oggetto: Tombamento tratto di fosso con la modifica della strada d'accesso lungo lo stradone del Bosco Pratica DECADUTA per mancanza integrazione documenti. OPERA NON REALIZZATA

-Pratica 2005-177-02 Data del provvedimento 04/12/2008 Numero del provvedimento P.C.2005-177-02

Ditta: [redacted]

Progettista: [redacted]

Ubicazione: Via I. Lollini 5

Mappali: Sezione U Foglio 18 mappale 53-113-172-224

Oggetto: Rinnovo concessioni edilizie n.1024/92 - 1810/00 e 2005-177-01 rilasciate per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati rurali ad uso abitazioni P.C. ritirato il 10.04.2009 – mai iniziati i lavori – mancanza del D.U.R.C. e della relazione L 10/91 - P.C. DECADUTO: trascorso 1 anno dalla notifica senza che i lavori fossero iniziati. ESEGUITO DEPOSITO OPERE IN ZONA SIMICA E DENUNCIA OPERE IN C.A. in data 29.04.2009 al n. 101/09 - N.B. COSTRUITO FABBRICATO AL GREZZO – PORZIONE OVEST - SIMILE alla C.E. 2005-177-02 -

-Pratica 2005-177-03 Data del provvedimento Numero del provvedimento

Ditta: [redacted]

Progettista: [redacted]

Ubicazione: Via I. Lollini 4

Mappali: Sezione U Foglio 18 mappale 53-113-172-224

Oggetto: Variante al P.d.C. n. 2005-177-02 del 04/12/2008 rilasciato per "Rinnovo concessioni edilizie n.1024/92 e 1810/00 e 2005-177-01 rilasciate per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati rurali ad uso abitazioni" Mancanza adeguamento elaborati , inoltre essendo la pratica in Variante al P.C. 2005/177/02 risulta DECADUTA - N.B. COSTRUITO FABBRICATO AL GREZZO -PORZIONE OVEST- SIMILE Alla C.E. 2005-177-03 - AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE N° 375/09 DEL 30.07.2009 – prescrizioni: "*Si autorizza la realizzazione dell'arco solo sul prospetto sud*" N.B. COSTRUITO FABBRICATO AL GREZZO - PORZIONE OVEST - SIMILE alla C.E. 2005-177-03

I terreni ed il fabbricato sono soggetti alle attuali norme urbanistiche ed edilizie del P.R.G. in vigore, approvato con Delib. di Giunta Reg. n° 3463 del 07.11.2006 (All. 2.10 e 2.1 CDU) e del PIANO D'AREA DEL MONTELLO, P.A.M.. (All.2.11).

IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) (All. 2.12) è stato adottato il 25.12.2011 D.C. n. 38 e approvato con Conferenza di Servizi del 31.01.2014 e delibera Giunta Provinciale n. 85 del 10.03.2014.

Nel P.R.G. l'area ricade in Ambito Collinare del Montello e perimetro P.A.M..

Nel P.A.M. l'area ricade in ZONA AGRICOLA – Sottozona E2.3 (indirizzo misto) (artt. 8-9-10 P.A.M., con i seguenti vincoli: Paesaggistico, (art. 53 PRG), Idrogeologico (art.53 PRG), Fascia di rispetto inedificabile (art. 12 P.A.M.). Le principali norme sono descritte nel C.D.U. a cui si rimanda (All. 2.1). Per il fabbricati residenziali esistenti è possibile l'ampliamento fino agli 800 mc. Per gli Annessi Rustici i requisiti le modalità per l'ampliamento o la nuova costruzione sono definiti dall'art. 44 LR 11/2004.

Nel P.A.T. l'area è interessata a diversi vincoli in varie tipologie di zone dettagliatamente descritti ne C.D.U. a cui si rimanda (All. 2.1 C.D.U. e All.2.12).

A seguito dell'approvazione dal P.A.T. i P.R.G. Vigenti acquistano il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.. E' in corso di formazione il Piano degli Interventi (P.I.).

Non sono applicabili le norme del PIANO CASA DEL VENETO di cui alla L.R. 14/2009 e successive modifiche: L.R. 32/2013 ai sensi dell'art. 9 comma 1 lettera e) a cui si rimanda (non trova applicazione per gli edifici: anche parzialmente abusivi).

Il compendio ricade in **Area di rilevante interesse pubblico in zona di vincolo: D.M. 14.04.1975 ai sensi L 29 .06.1939 n. 1497, art. 1, commi 3 e 4 ora Dlgs 42/2004 art. 136, commi c) e d).**

- ***Congruità dei beni ai progetti edilizi***

Dal confronto con la documentazione agli atti del Comune con l'accesso all'alloggio risulta che ho riscontrato variazioni che sono simili ma non uguali a quelle descritte nel confronto catastale. Vengono in ogni caso riportate ed integrate con la recinzione.

Fabbricato esistente -A- p.lla 527 sub 2 civ 5

L'appartamento risulta conforme alla C.E. n. 1024 del 01.12.1992 " *Demolizione e ricostruzione per trasposizione volume residenziale*", negli aspetti fondamentali di superficie complessiva, di volumetria, di tipologia, di numero di vani. Del lavoro esiste l'inizio lavori in data 15.01.1993, ma non la fine lavori, non esiste certificato di abitabilità/agibilità e neppure la certificazione degli impianti. Esiste Certificato di Collaudo Statico in data 25.09.1996 e il Certificato di conformità sismica in data 20.05.1997 del Genio Civile. Il progetto comprendeva la p.lle 527 sub 2 civ. 5 e la p.lla 527 sub 1 civ. 4. Esistevano anche locali ad annessi rurali al piano terra e primo per complessivi mq 36 utili, diritti che saranno trasferiti nell'ipotesi di sanatoria.

La superficie coperta è di mq 81,86 e la cubatura urbanistica secondo le norme Variante PRG 2006 risulta di mc 269,61.

Si sono riscontrate variazioni interne nella posizione del muro di spina tra pranzo da mq 19,89 a mq 16,75 e soggiorno (studio nella plan. catast.) da mq 16,72 a mq 16,54. Per la cucina la superficie di mq 7,5 in realtà è di mq 9,00. Le variazioni del muro di spina si ripetono anche al piano 1° nelle camere con le stesse superfici del piano terra. La tipologia, e il numero di vani risulta

conforme alla C. E. 1024/1992. Le variazioni non incidono sui parametri urbanistici, non avendo modificato la sagoma e il volume del fabbricato.
Per il confronto completo si veda la rappresentazione fra stato autorizzato (All. 2.3) con Titoli Edilizi e Stato di Fatto e Comparazione (All. 3.2-3.3-3.4), che corrisponde solo in parte alle difformità catastali. Per le difformità riscontrate, viste le norme urbanistiche e i pareri del tecnico istruttore dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del comune di Crocetta del Montello le variazioni possono essere ricomprese nella ipotesi di Sanatoria Generale (cfr *ipotesi di sanatoria*). Frazionamento e variazione accatastamento per ampliamento mancante e variazioni interne, compresi nelle variazioni generali per ipotesi di Sanatoria.

Fabbricato esistente sulla p.lla 527 sub 1 civ 4 - Demolito -

La C.E. n. 1024 del 01.12.1992 prevedeva solamente la demolizione del garage ad ovest del fabbricato al civ 4, con trasposizione del volume per il nuovo ampliamento nel civ. 5. Il volume demolito secondo le norme del PRG del tempo è di mc 310,93. Pertanto la demolizione totale, anziché della porzione di fabbricato destinata a garage al civ 4, contenuta nella conc. ed. 1024 del 01.12.1992, risulta senza autorizzazione. Il volume demolito secondo le norme del PRG del tempo è di mc 310,93. (All. 3.2-3.3-3.4)
L'abuso rientra nella Sanatoria Generale, sentito il parere sulla sanabilità degli enti competenti (Comune e Soprintendenza) (cfr. *ipotesi di sanatoria*).

Nuovo Fabbricato al grezzo -B- ex civ. 4, sulle p.lle 527 sub 1, 527 sub 3, 172

Il nuovo fabbricato al grezzo è stato costruito in parte sul sedime del mapp. 527 sub 1, civ. 4 e in parte in ampliamento sui mapp. 527 sub 3 e 172. La destinazione è verosimilmente residenziale per mancanza di elementi di identificazione precisa, per le opere al grezzo senza partizioni interne.
La superficie coperta è di mq 169,31, di cui mq 103,18 delimitata da muri , mq 43,18 portico a ovest, e mq 22,95 portico a sud. La superficie lorda del piano interrato risulta di mq 169,31 con volume lordo di mc 475,04. La cubatura urbanistica secondo le norme Variante PRG 2006 risulta di mc 724,18.

Dall'analisi dei provvedimenti assentiti dal Comune, risulta che sono stati rilasciati numerose concessioni edilizie e permessi a costruire, relativi a proroghe della conc. ed. 1024/1992 originaria e a "progetti di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati rurali ad uso abitazioni". Rispetto alla C.E. 1024/92 il fabbricato risulta in ampliamento (All. 3.4-3.4.1-.3.4.2.-3.4.3). Dalla comparazione tra stato di fatto realizzato e progetti con Permesso a Costruire 2005-177-01-02-038 scaduti, risulta che c'è una coincidenza di superficie coperta, ma si evidenziano degli aumenti in altezza (All. 3.4.5-3.4.6-3.4.7-3.4.8). **Tutti i titoli edilizi rilasciati dal comune sono decaduti per i motivi evidenziati nell'elenco dei provvedimenti**. Dei progetti di ampliamento esistono le seguenti Autorizzazioni Ambientali: n. 42 del 29.02.2000 per la C.E. 1810/2000 – n.249/2006 del 21.04.2006 per la C.E. 2005-177-01 rinnovo C.E. n. 1810/2000 con la seguente prescrizione *"Sia eliminata la capriata sul prospetto ovest ed intonacata la parete"* – n. 375/2009 del 30.07.2009 per la prat. ed. 2005-177-03 Variante al P.C. 2005-177-02 con la seguente prescrizione: *"Si autorizza la realizzazione dell'arco solo sul prospetto sud"*, **con scadenza 30.07.2014.**

Considerato che il primo sopralluogo esterno ai beni è avvenuto il 23.01.2014, in cui constatavo che il fabbricato era costruito, si desume che **l'intervento edilizio sia stato verosimilmente effettuato entro il periodo di validità dell'Autorizzazione Ambientale, ma in assenza di Permesso a Costruire valido**. Ciò consente di ipotizzare, con le modalità indicate al punto *"Ipotesi di sanatoria"*con la demolizione del portico a sud e il recupero degli annessi rustici esistenti sul portico a ovest, la possibilità di sanatoria previste dal D.P.R. 380/2001 e dal D.L. 42/2004.

Nuovo fabbricato -C- sulla p.lla 172 a est

Il fabbricato con destinazione residenza risulta privo di permesso a costruire e di autorizzazione ambientale. La superficie coperta è di mq 169,31 e la cubatura urbanistica secondo le norme Variante PRG 2006 risulta di mc 151,66.

Verifica cubatura urb.: Fabbr.-A- mc 269,61 + Fabbr.-B- mc 724,18 + Fabbr. -C- mc 151,66 = **mc 1.145,45**

I lavori hanno determinato un aumento di superfici e di volume. In riferimento al D.L. n. 42/2004 art. 167 comma c lettera a) e all'Ipotesi di sanatoria, verosimilmente sarebbe da applicarsi la **Sanzione Demolitoria con rimessione in pristino,** sentito il parere sulla sanabilità degli enti competenti (Comune e Soprintendenza) (All.3.2-3-3-3.4-3.6).

Nuovo portico -D- sulla p.lla 172 a nord-est

Il fabbricato con destinazione accessori alla residenza, risulta privo di permesso a costruire e di autorizzazione ambientale. La superficie coperta è di mq 22,25 e la cubatura urbanistica risulta di mc 38,27.

Verifica cubatura urb.: Fabbr.-A- mc 269,61 + Fabbr.-B- mc 724.18 + Fabbr. -C- mc 151,66 + Fabbr. -D- mc 38,27= **mc 1.183,72**

I lavori hanno determinato un aumento di superfici e di volume. In riferimento al D.L. n. 42/2004 art. 167 comma c lettera a) e all'Ipotesi di sanatoria, verosimilmente sarebbe da applicarsi **la Sanzione Demolitoria con rimessione in pristino**, sentito il parere sulla sanabilità degli enti competenti (Comune e Soprintendenza) (All.3.2-3-3-3.4-3.6).

Nuovo deposito con telo in pvc -E- sulla p.lla 172 a nord - est

Il fabbricato destinato a deposito, verosimilmente alla residenza, risulta privo di permesso a costruire e di autorizzazione ambientale. La superficie coperta è di 72 mq e la cubatura urbanistica risulta di mc 147,96.

Verifica cubatura urb.: Fabbr.-A- mc 269,61 + Fabbr.-B- mc 724,18 + Fabbr. -C- mc 151,66 + Fabbr. -D- mc 38,27 + Fabbr. -E- mc 147,96 = **mc 1.331,68**

I lavori hanno determinato un aumento di superfici e di volume, inoltre il sedime risulta in parte esterno alla "Pertinenza Edifici in Zona Agricola" con tipologia tipo "copertura a serra" tipica di strutture "agricolo produttive" in funzione dell'attività agricola e con titolarietà esclusivamente dell'imprenditore agricolo principale, con parametri definiti dall'art. 44 L.R. Veneto, n.11 e ribaditi nel P.A.M.. In riferimento al D.L. n. 42/2004 art. 167 comma c lettera a) e all'Ipotesi di sanatoria, verosimilmente sarebbe da applicarsi la **Sanzione Demolitoria con rimessione in pristino**, sentito il parere sulla sanabilità degli enti competenti (Comune e Soprintendenza) ((All.3.2-3-3-3.4-3.6).

Portico -F- sulla p.lla 172 - Diroccato –

Il fabbricato destinato a deposito verosimilmente alla residenza, risulta esistente e diroccato La superficie coperta è di 20.07 mq e la cubatura urbanistica risulta di mc 62.57 dichiarata dal progettista negli elaborati progettuali dello stato di fatto nei progetti di ampliamento .

Verifica cubatura urb. Fabbr.-A- mc 269,61 + Fabbr.-B- mc 728,18 + Fabbr. -C- mc 151,66 + Fabbr. -D- mc 38,27 + Fabbr. -E- mc 147,96 + Fabbr. -F- mc 62,57 = **mc 1.394,25**

In riferimento al D.L. n. 42/2004 art. 167 comma c lettera a) e all'Ipotesi di sanatoria, verosimilmente sarebbe da applicarsi la **Demolizione con rimessione in pristino**, sentito il parere sulla sanabilità degli enti competenti (Comune e Soprintendenza) (All.3.2-3-3-3.4-3.6).

Recinzione

La recinzione è stata autorizzata con autorizzazione AUT. 673 del 24.01.1990 e Nulla Osta Beni Ambientali n. 31983 del 12.01.1990. Dal confronto con gli elaborati autorizzati con lo stato di fatto, risulta che la recinzione è in difformità per quanto riguarda il perimetro realizzato in parte al di fuori dell'area di "pertinenza Edifici in Zona Agricola" del vigente PRG – Piano d'Area Montello. La parte esterna alla "Pertinenza Edifici in Zona Agricola" verosimilmente va **Demolita** per un tratto di **m 87** (All-3.2-3.6).

Per le difformità riscontrate, viste le norme urbanistiche e i pareri del tecnico istruttore dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Crocetta del Montello, necessita l'attivazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A in sanatoria, il pagamento della **somma amministrativa di € 516,00 + il danno ambientale di € 516,00 + € 156,00 per diritti di segreteria per un totale di € 1.188,00**, + oneri di legge, il tutto a mezzo di tecnico abilitato, e sentito il parere sulla sanabilità degli enti competenti (Comune e Soprintendenza) (spese tecniche quantificate in € 500,00).

Ipotesi di Sanatoria

Evidenziata l'abusività degli immobili C-D-E e l'incongruità di F, indicati *nella "congruità dei beni ai progetti edilizi "* si indica la possibilità di sanatoria e i costi relativi per il mantenimento del fabbricato -B- (è in stretta relazione con il fabbricato -A-) come mera ipotesi, visto che la determinazione

sia sulla sanabilità sia sui costi spetta agli enti competenti (Soprintendenza e Comune).

Sentito il parere del Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune e in considerazione della consulenza dell'avv. [redacted] a seguito di richiesta al G.E.:

con riguardo **all' aspetto paesaggistico**, l'art. 167 del D. Lgs. 42/2004, ai comma 4 e 5, dispone che:

4. "L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell' articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell' articolo 181 , comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma. "

Quindi l'accertamento di compatibilità suppone che non vi sia aumento di volume o di superficie.

L'ipotesi di sanatoria prospetta di rimuovere una porzione in eccedenza di porticato a sud (sup. mq 22,95-cub.urb.mc 81,93) e la conservazione del porticato ad ovest da destinare ad annesso rustico per mq 35,00 utili (mq 41,25 dei P.C. 2005.1777-01-02-03 e dell'Autorizzazione Ambientale n. 375/09 del 30.07.2009), per far sì che la volumetria e la superficie degli annessi rustici non sia aumentata rispetto a quella autorizzata con l'autorizzazione paesaggistica 30 luglio 2009 (All. 3.6). Vanno inoltre rispettate le prescrizioni delle Autorizzazioni ambientali: *"eliminazione capriata sul prospetto ovest e la realizzazione dell'arco solo sul prospetto sud"*. Inoltre va chiuso l'accesso al piano interrato perché in contrasto con il P.A.M. art. 9 - interrati- si vietano le rampe di accesso esterne ai fabbricati.

Ovviamente si tratterebbe di soluzione che dovrebbe essere verificata con la Soprintendenza, che deve rendere il parere vincolante sulla richiesta di accertamento di compatibilità.

Considerato che le N.T.A. in relazione al calcolo dei parametri urbanistici di volume sono variate nel corso del tempo si è provveduto alla Verifica Ambientale tra stato autorizzato e stato di fatto-realizzato del fabbricato esistente -A- e del fabbricato -B- in ampliamento, con due modalità di calcolo previste dalle norme pre e post Variante PRG del 2006, nel seguente modo:

Verifica Ambientale

H media sottotavolato norma pre Variante PRG 2006 **Volume mc 936,81** **Superf. Ann. Rust. mq 41,25**	H imposta di solaio - Variante PRG 2006 **Volume mc 768,19** **Superf. Ann. Rust. mq 41,25**	**STATO AUTORIZZATO**
H media sottotavolato norma Pre variante PRG 2006 **Volume mc 903,72** Sup. rustico grezzo mq 43,18 **Sup rustico finito mq 35,00**	H imposta di solaio – Variante PRG 2006 **Volume mc 753,39** Sup. rustico grezzo mq 43,18 **Sup. rustico finito mq 35,00**	**STATO DI FATTO REALIZZATO**

Dall'analisi dei dati risulta che dal punto di vista ambientale non ci sono aumenti di volume in riferimento all'autorizzazione paesaggistica per quel che

riguarda la residenza ed evidenzia anche la compatibilità degli annessi rustici (ora porticato al grezzo mq 43,18) previsti in sanatoria di mq 35 (mq 36 esistenti nella conc. ed. 1024/92 e nell'Autorizzazione ambientale 375/09).

Sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune, non essendoci aumento di volume ai sensi del D.L. n.42/2004 art. 167 c. 4, lett. a) **è possibile applicare la delibera del Consiglio Comunale n. 10/2012 in data 29.03.2012, All. A, tabella per il calcolo sanzione per opere realizzate in zona di vincolo paesaggistico, in assenza o difformità della prescritta autorizzazione paesaggistica, di cui alla tipologia dell'abuso della tabella allegata alla legge 47/85: 4 con la Sanzione Ambientale di € 516,00** (All. 3.8), sentito il parere sulla sanabilità degli enti competenti (Comune e Soprintendenza).

Aspetto Edilizio: l'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 dispone che:

1. "In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo do 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."

Siccome l'intervento era conforme al momento della realizzazione e al momento attuale, sarebbe possibile presentare una richiesta di permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 per l'intervento di demolizione e ricostruzione nei limiti già autorizzati/esistenti.

Con la prevista demolizione del portico a sud i dati urbanistici sono:

Fabbricati –A- e -B- **mc 753,39**

Annessi Rustici **mq 35,00**

Dati congruenti con l'art. 36 D.P.R. n.380/2001.

CONTRIBUTI

Il costo di costruzione è calcolato sullo stato realizzato Fabbr. -B- con le superfici utili e accessorie. (All.3.7)

I contributi Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria sono dati come differenza tra gli oneri post-abuso (fabbr. A civ 5 e B ex civ. 4) e stato antecedente abuso (C.E. 1024/92 civ. 4 e 5) calcolati con superfici residenziali e Snr. e volumi lordi comprensivi dei solai per quelli intermedi, e volume netto all'intradosso del solaio di copertura per l'ultimo (All. 3.7.1, 3.7.2).

	Costo Costruzione €	Oneri Primari €	Oneri Secondari €
Stato post abuso	6.276,22	13.907,42	6.953,71
Stato antecedente abuso	0,00	5.598,72	2.799,36
Totale	**6.276,22**	**8.308,70**	**4.154,35**

SANZIONI

Residenza	Valore €		Totale €
Costo costruzione	6.276,22 x 2	=	12.552,44
Oneri primari	8.308,70 x 2	=	16.617,40
Oneri secondari	4.154,35 x 2	=	8.308,70
Totale sanzione		=	**37.478,54**
Detrazione oneri pagati		=	2.527,34
Sanzione da versare		=	**34.951,20**

Annessi rustici			**Totale €**
Sanzione		=	**0,00**

Per l'aspetto edilizio la Sanzione (pari al doppio dei contributi di costruzione – costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) risulta pari a **€ 34.951,20**

(trentaquattromilanovecentocinquantaunoEurovirgolaventi

COSTI DI DEMOLIZIONE

1	Demolizione portico fabbric. -B- e smaltimento	mc114,75x20€/mc	€	2.250,00
2	Ripristino sporto di gronda per demolizione portico fabbr. -B-	a corpo	€	1.500,00
3	Demolizione fabbricato -C- e smaltimento	mc 272,66x10€/mc	€	2.720,00
4	Demolizione portico -D- e smaltimento	a corpo	€	150,00
5	Demolizione deposito con telo in pvc -E- e smaltimento	a corpo	€	250,00
6	Demolizione portico diroccato -F- e smaltimento	a corpo	€	200,00
7	Sistemazione terreno occupato dai fabbricati demoliti con terreno di riporto	mq100x0,30x8€/mq	€	240,00
8	Sistemazione terreno con terreno vegetale e semina	mq 250,00x3€/mq	€	750,00
9	Demolizione di tratti di recinzione e smaltimento	m 87,00x10	€	870,00
10	**Totale demolizioni**		€	**8.930,00**

Per arrotondamento **€ 8.900,00**

(ottomilanovecentoEurovirgolazerozero)

Condoni

Nel corso del sopralluogo effettuato presso gli uffici comunali, il tecnico mi riferisce che non vi sono agli atti abusi precedentemente condonati o sanati: Richiamo quanto sopra esposto circa il Permesso a Costruire in sanatoria per i fabbricati e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria per la recinzione relative alla presente esecuzione.

5 Certificazione Energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile di cui alla p.lla 527 sub 2, si precisa che lo stesso risulta ristrutturato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevignano non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo

di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di non alta qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle ultime classi sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

6 Determinazione del valore commerciale

- *Caratteristiche estrinseche*

I beni oggetto di perizia, si trovano in zona periferica a Ciano di Crocetta del Montello, via Lollini in un contesto agricolo alle prime pendici del Montello, con edificazione sparsa e con terreni agricoli. Altre componenti positive possono essere considerate la facilità dei collegamenti, la presenza nelle vicinanze delle attrezzature sociali, e dei servizi sia nella frazione di Ciano che nel capoluogo.

- *Caratteristiche intrinseche*

Terreni: giacenti in piani di moderata pendenza, sia trasversale che longitudinale, adatti a eventuali colture, anche specializzate, salvo le parti in scarpata. Attualmente la maggior parte dell'area è boscata con piante giovani ad acacia e nella parte ad est è tenuta a prato con parti arboree.

Fabbricato: buone le caratteristiche della luminosità del soleggiamento e dell'orientamento dell'unità abitativa data l'esposizione dei principali locali a sud. Buono il microclina e la qualità paesaggistica dell'area rurale. Gli accessi sia pedonali che carrai avvengono da stradina che sale in proprietà, gravata da servitù passiva di passaggio.

- *Caratteristiche tecniche*

Il grado di finitura dell'unità immobiliare e più in generale del fabbricato è discreta considerati anche i lavori eseguiti probabilmente nel periodo 1993-1997. Si rileva la mancanza di omogeneità nelle caratteristiche di isolamento termico ed acustico, dovute alla diversità degli spessori murari eseguiti in tempi diversi, alla mancanza di isolamento acustico del solaio tra il piano terra e primo. Si segnala anche la mancanza di un serbatoio interrato a gpl, e la mancanza della rete pubblica del gas metano.

Stima del più probabile valore di mercato

Terreni

E' stato adottato un criterio di stina legato al valore di mercato, con metodo comparativo, tenendo presente anche i "Valori Agricoli medi della Provincia di Treviso" - Annualità 2013 - per la Regione Agraria n° 2: Collina del Montello e del Grappa.

Fabbricato Esistente -A- p.lla 527 sub 2 civ 5

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%. Pertanto alla luce del peggioramento della situazione immobiliare si è verificata ancora una tendenza al calo dei prezzi delle abitazioni anche nel 2014, anche se nel 3° trimestre 2014 nel mercato della residenza c'è stato un sintomo di ripresa.

- *Valutazione*

Terreni

In considerazione delle valutazioni riferite all'altitudine (130-162 m slm.), giacitura, pendenza, soleggiamento, facilità di coltura e di trasporto, superficie, possibilità di trasformabilità in colture più redditizie, nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili nella zona, riferiti a colture simili che oscillano per il *bosco ceduo* tra €/mq 2,7 a 3,5 €/mq e il prato tra €/mq 6,5 a 8,0 €/mq, pertanto il valore medio di mercato a metroquadro considerando la media delle rilevazioni sarà per il ***bosco ceduo* €/mq 3,30** e di **€/mq 7,20 per il *prato arborato***. Si sono considerate le colture effettivamente presenti e non quelle catastali.

Fabbricato Esistente -A- p.lla 527 sub 2 civ 5

In considerazione delle valutazioni contingenti, della tipologia edilizia del manufatto, della sua collocazione nella zona periferica come residenza singola, alla relativa recente realizzazione/ristrutturazione del fabbricato, tenendo conto dei lavori effettuati verosimilmente nell'anno 1993-97, 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 (esiste il certificato di collaudo statico in data 25.09.1996 – Certificato di Conformità Sismico in data 20.05.1997 verosimilmente alla costruzione di un annesso di un fabbricato ad uso abitazione), ai livelli di finitura discreti, dal discreto stato di manutenzione interna ed esterna, all'assenza di vizi e difetti rilevabili ad eccezione dell'inutilizzazione della caldaietta murale per la mancanza di serbatoio di Gpl, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza, 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 940,00 ed €/mq 1.050,00, trattandosi di edificio edificato prima dell'anno 1967, ristrutturato nel 1993-1997, qualità e stato di manutenzione, edificio 10.20 anni - qualità edilizia economica - stato manutenzione buono: coefficiente 0,70, (*) pertanto il valore medio di mercato a metroquadro sarà: €/mq 995,00 x 0,70 = **696,00 €/mq**, valore che intendo congruo applicare considerata la situazione congiunturale della contrazione del mercato immobiliare anche nell'ultimo anno.

Parametri tecnici - Terreni – dati Catastali		
P.lla 113 seminativo 3	mq	2.323
P.lla 172 seminativo arb. 2	mq	6.132
P.lla 224 bosco ceduo 2	mq	5.360
Totale	**mq**	**13.815**
Parametri tecnici - Terreni – dati reali approssimati		
Parte p.lle 113, 172, 224 Prato arborato	mq	3.826

Parte p.lle 113, 172, 224 Bosco ceduo 2	mq	9.989
Totale	**mq**	**13.815**

Parametri tecnici, Fabbricato P.lla 527 sub 2		
Piano terra	mq	81,86
Piano primo	mq	46,90
Area scoperta p.lla. 527 sub 3	mq	155,00
Superfici ragguagliate, P.lla 527 sub 2		
Piano terra	mq	81,86
Piano primo	mq	46,90
Area scoperta mq 155,00 x 0,10=	mq	15,50
Totale	**mq**	**144,26**

STIMA : il più probabile valore di mercato

1 - TERRENI p.lle 113 – 172 - 224

Prato arborato Parte p.lle 113, 172, 224;

Mq 3.826 x 7,20 €/mq € 27.547,00

Bosco ceduo Parte p.lle 113, 172, 224

Mq 9.989 x 3,30 €/mq € 32.964,00

Totale valore terreni € 60.511,00

Per arrotondamento € 60.500,00

(sessantamilacinquecentoEurovirgolazerozero)

2 – FABBRICATO -A- p.lla 527 sub 2

Alloggio piano terra primo, p.lla 527 sub 2 civ. 5

mq 144,26 x 696,00 € /mq € 100.405,00
per arrotondamento € 100.400,00

(centomilaquattrocentoEurovirgolazerozero)

Fabbricato -B- al grezzo - ex civ. 4

Considerato che il fabbricato risulta costruito al grezzo senza partizioni interne, con ampi spazi vuoti, per cui non è possibile adottare un criterio di stima legato al valore di mercato, con metodo sintetico comparativo, in quanto questi immobili non vengono scambiati frequentemente sul mercato. Si adotta pertanto la stima del più probabile valore di ricostruzione, con valori di costruzione facilmente deducibili dalla normale prassi professionale:

Vetustà fabbricato: 0,00

Costo opere fuori terra v x p: €/mc 105,00;

Costo opere entro terra v. x p.: €/mc 80,00;

I parametri tecnici considerati sono quelli considerati nell'*ipotesi di sanatoria* di cui al punto *4.* della presente relazione (con esclusione dell'eccedenza del portico a sud per mq 22,95).

Parametri tecnici - Superfici		
Piano Interrato	mq	169,31
Piano terra	mq	103,18
Portico piano terra	mq	43,18
Piano primo	mq	100,57
Totale superficie fuori terra	**mq**	**246,93**
Totale superficie fuori terra entro terra	**mq**	**416,24**

Parametri tecnici - Cubature		
Piano interrato	mc	508,69
Piano terra	mc	299,22
Portico piano terra	mc	214,38
Piano primo	mc	347, 97
Totale cubatura fuori terra	**mc**	**861,57**
Totale cubatura fuori terra-entro terra	**mc**	**1.370,26**

STIMA – COSTO DI RICOSTRUZIONE FABBRICATO -B-

1	**Fabbricato -B-**			
	Piano interrato	mc 508,69x80€mc	€	40.695,00
	Piano terra e primo	mc 861,57x105€/mc	€	90.465,00
	Totale fabbricato		€	**131.160,00**
	Oneri amministrativi		€	20.878,00
	Spese tecniche	131.160,00x5,5%	€	7.214,00
	Spese generali	131.160,00x3%	€	3.935,00
	Totale spese/oneri		€	**32.027,00**
1	**Totale costo fabbricato**			**163.187,00**
2	Deprezzam. vetustà		€	0,00
3	**Valore mercato terreno**	**Mq 307,00x20€/mq**	€	**6.140,00**
4	**Valore ricostruzione Fabbr.+ terreno (1+3)**		€	**169.327,00**

Per arrotondamento € 169.000,00

(centosessantanovemilaEurovirgolazerozero)

Riepilogo STIMA

-Valore di mercato terreni € 60.500,00

-Valore di mercato fabbricato -A- € 100.400,00

-Valore di ricostruzione fabbricato –B- € 169.000,00

-Totale valore di stima € 329.900,00

(trecentoventinovemilanovecentoEurovirgolazerozero)

STIMA CON DEPREZZAMENTO PER SANZIONI SANATORIA E DEMOLIZIONI OPERE CON RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

a)- Sanzione/oneri amministrativi

34.951,20edil.+516amb.+1032 recinz.=	€	36.499,20
b)- Demolizioni opere-ripristino	€	8.900,00
c)- Frazionamento/accatastamenti		
Fraz.1.400+docfa 700 +colture 150	€	2.250,00
- Totale detrazioni	**€**	**47.649,20**

STIMA CON DEPREZZAMENTO

-Valore terreni	€	60.500,00
-Valore fabbricati		
€ 269.000,00 - € 47.649,20 =	€	221.350,20
-Valore di stima	**€**	**281.850,80**
Per arrotondamento	**€**	**281.800,00**

(duecentoottantaunmilaottocentoEurovirgolazerozero)

<u>Abusi fabbricato</u> sanabili amministrativamente al costo di € 516,00 sanzione ambientale + € 34.951,20 sanzione/oneri per parte edilizia + € 312,00 per diritti di segreteria, per un totale di € 35.779,20 + spese tecniche quantificate in € 3.500,00 + frazionamento quantificato in € 1.400,00 + variazioni catastali –Docfa- quantificate in € 700,00 + € 150 variazioni colture + oneri di legge, il tutto a mezzo di tecnico abilitato.

Abusi fabbricati -C-D-E- e incompatibilità portic -F-: demolizioni con ripristino stato dei luoghi –costo quantificato.

<u>Abusi recinzione</u> sanabili amministrativamente al costo di € 516,00 sanzione ammin. + € 516,00 + per sanzione ambientale + € 156 per diritti di segreteria per un totale di € 1.188,00, e demolizione tratti esterni alla zona di pertinenza degli edifici per m 87, + spese tecniche quantificate in € 500,00 + oneri di legge, il tutto a mezzo di tecnico abilitato.

<u>7. Valutazioni sulla vendita in lotti e frazionata del compendio</u>

Per l'alloggio esistente i beni sopra sono riconducibili a una tipologia di casa isolata, disposizione distributiva, di alloggio duplex consistenza funzionale e

tipologica media e di prassi del mercato immobiliare di piccoli/medi alloggi e in quanto tale commercialmente assorbibili, perché completa negli spazi ritenuti essenziali quali: alloggio con giorno e notte , pertanto la scrivente non ritiene consigliabile la vendita frazionata dell'alloggio per il costo delle opere da realizzare che non rende comodo il frazionamento, per la debole consistenza funzionale e tipologica dell'alloggio realizzabile al piano primo.
Data la consistenza al grezzo di fabbricato, di un volume vuoto del fabbricato "B", non si ritiene utile una vendita frazionata dell'immobile.
Non si ritiene neppure utile una vendita frazionata dell'intero compendio (terreni –fabbricati), in quanto si verrebbe a togliere il vantaggio di un fabbricato perno di eventuali attività rispetto ai terreni agricoli, togliendo la possibilità di formazione di una possibile azienda agricola e/o agrituristica, considerata anche la giacitura con lieve perdenza, e i cambi colturali possibili di buona parte dell'area.

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:

-Lotto unico:
C.T. Comune di Crocetta del Montello F 18
-P.lla 113 qualità: seminativo, classe: 3, superf. mq 2.323, – P.lla 172 qualità: semin. arbor., classe:2, superf. mq 6.132 - Particella 224 qualità: bosco ceduo, classe:2, superf. mq 5.360 - Particella 527, ente urbano - Superf. : mq 307; la qualità colturale non corrisponde a quella catastale.
NCEU: Comune di Crocetta del Montello, Sez. C - Foglio 3:
-P.lla 527 Sub.1, Via Lollini, n. 4, ex unità collabenti – di fatto con fabbricato al grezzo;
- P.lla 527 Sub.2, Via Lollini, n. 5, alloggio – P-lla 527 sub 3, area scoperta di mq 155;
Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un compendio costituito da terreni in zona agricola e da un fabbricato destinato a residenza. La proprietà è ubicata in zona periferica rispetto all'abitato di Ciano di Crocetta del Montello, TV,

sulla prima pendice nord del Montello, poco più a monte di via F. Baracca – strada provinciale 77 e del canale della Vittoria. L'accesso alla proprietà avviene da una strada privata che diparte dalla "strada del Bosco" che connette con Via Lollini. I terreni si estendono in forma allungata da est a ovest attorno alla residenza. L'altitudine è compresa da 130 m slm in prossimità dell'inizio della strada privata a m 162,5 nel punto più alto del lotto. La pendenza media in senso trasversale del lotto verso il confine est e del 8-9%, mentre quella complessiva longitudinale è del 7%, ma con pendenza a scarpata in corrispondenza del raccordo con la "Strada del Bosco" e di parte del confine nord.

La p.lla 527 sub 2 riguarda un alloggio in fabbricato unifamiliare con accesso ed esposizione prevalente a sud, tipologia duplex al piano terra e primo di superficie coperta mq 81,86, con superficie convenzionale di mq 144,26.

Il piano terra comprende i seguenti vani di superficie utile: *Piano Terra* : pranzo di mq 16,75 - h. m 2,33, cucina di mq 9,00 - h.m. m 2,91, soggiorno di mq 16,54 - h. m 2.33, bagno di mq 10,00 – hm. m 2,91, guardaroba di mq 6,99 – h.m. m 2,87, disimpegno di mq 1,00 - *Piano Primo:* camera 2 letti di mq 16,61 - hm. 2,78, camera 2 letti di mq 16,54 - hm. m 2,80, ripostiglio di mq 1,30. Tutti i locali hanno illuminazione e aerazione diretta ad eccezione del ripostiglio. Non esiste autorimessa.

La p.lla 527 sub 1 (catastalmente ex fabbricato "collabente") riguarda un nuovo fabbricato al grezzo comprendente un piano interrato di superficie utile S.u. di mq 151,14, un piano terra di S.u. mq 90,58, un porticato di S.u. mq 42,81, un piano primo di S.u. mq 89,80. La struttura è in c.a. con solai in laterizio armato all'interrato e in legno al piano terra e in copertura.

Abusi fabbricati "A" e "B" sanabili amministrativamente al costo di **€ 516,00** per sanzione ambientale + **€ 34.951,20** per sanzione/oneri per parte edilizia + **€ 312,00** per diritti di segreteria, per un **totale di € 35.779,20** + demolizione portico a sud, con costo quantificato, previa verifica pareri Comune e Sovrintendenza, + spese tecniche quantificate + frazionamento e variazioni catastali quantificate + oneri di legge, il tutto a mezzo di tecnico abilitato.

Abusi fabbricati -C-D-E- e incompatibilità portico -F-: demolizioni con ripristino stato dei luoghi - costo quantificato.

Per **variazioni recinzione**, abusi sanabili amministrativamente al costo di € **516,00 + € 516,00** per danno ambientale + € **156,00** per diritti di segreteria, per un **totale di € 1.188,00** e demolizione tratti esterni alla zona di pertinenza degli edifici per **m 87**, con costo quantificato + spese tecniche quantificate + oneri di legge

Livello economico delle finiture. Stato di conservazione: buono.

Libero da locazioni.

9. Deposito della relazione e degli allegati.

La presente relazione viene depositata in 2 originali cartacei. Vengono contestualmente depositati anche n° 2 CD-Rom contenenti la perizia in formato Word, con tutti gli allegati documentali comprese le foto.

Gli allegati documentali comprendono:

All.1 Atto di provenienza

Documentazione Conservatoria RR.II di Treviso visure e planimetrie catastali U.T.E

All.2 C.D.U e Documentazione urbanistico – edilizia – Stralci Piani

All.3 stato accatastato - stato di fatto – comparazione stato di fatto immobile e stato autorizzato – ipotesi di sanatoria – delibera C.C. n.10/201 – missiva avv. [redacted]

All.4 schede fotografiche n° 12 con n° 22 foto

All.5 scheda a): dati necessari per l'ordinanza di vendita

All.6 scheda b): dati necessari per la pubblicità straordinaria della vendita;

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

Montebelluna, 12.12.2014

arch. Marino Guadagnini

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di TREVISO
MARINO GUADAGNINI
n° 889
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

*) 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.1-2
- 1 identificazione dei beni pignorati, dati catastali confini, corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali pag. 4
- 2 verifica della proprietà dei beni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravami, formalità, vincoli, oneri pag. 9
- 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. 17
- 5 certificazione energetica pag. 33
- 6 determinazione del valore commerciale pag. 34
- 7 valutazione sulla vendita in lotti e frazionata del compendio pag. 40
- 8 elementi utili per le operazioni di vendita pag. 41
- 9 deposito della relazione e degli allegati pag. 43

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. GIUSEPPE SACCONI

Visura telematica 90 euro

Particella 172

Comune CROCETTA DEL MONTELLO
Foglio 18

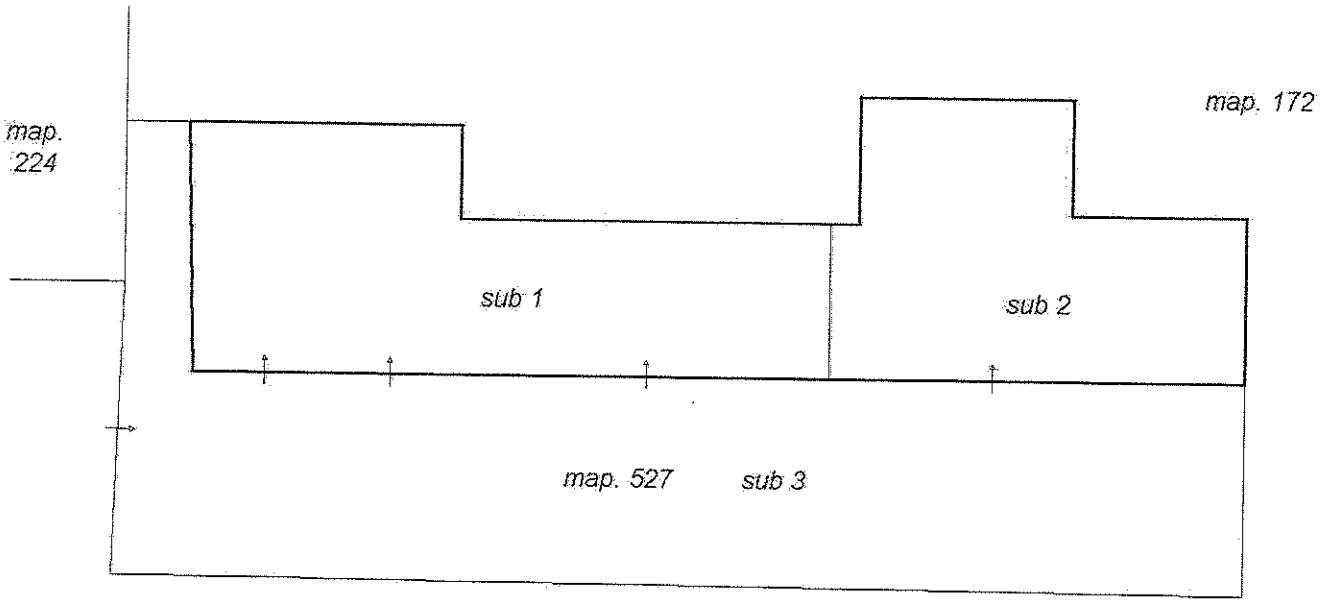
Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 776 000 x 552 000 metri

11-Nov-2013 15 50
Prot n T166890/2013

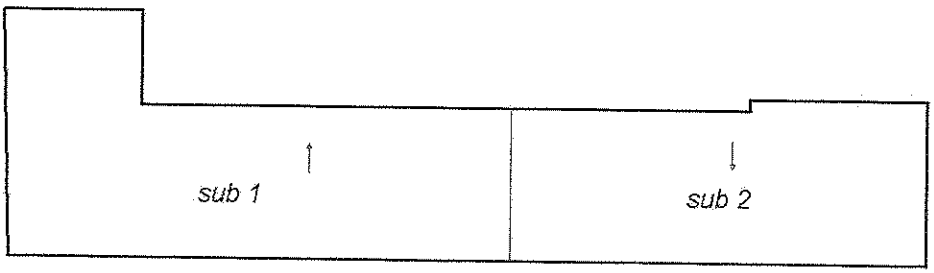
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: [redacted]
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Treviso N. 1881

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

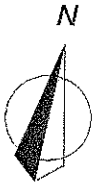
Comune di Crocetta Del Montello	Protocollo n. TV0384993 del 24/11/2008
Sezione: C Foglio: 3 Particella: 527	Tipo Mappale n. 355778 del 12/11/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200



PIANTA PIANO TERRA
E CORTE ANNESSA COMUNE DI 155 MQ



PIANTA PIANO PRIMO



Planimetria di 11/11/2013 - Comune di CROCETTA DEL MONTELLO (C070) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 3 - Particella: 527 - Elaborato planimetrico >

Data: 11/11/2013 - n. T179100 - Richiedente: MRTVNN61E11F443Y

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0384993 del 24/11/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Crocetta Del Montello

Via Ivo Lollini civ. 5

Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 3
Particella: 527
Subalterno: 2

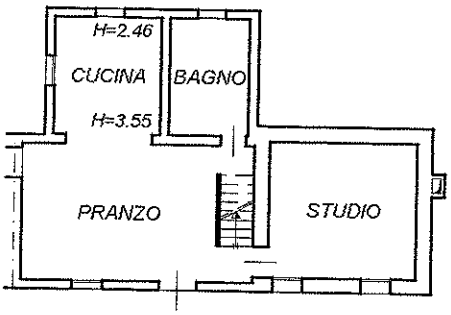
Compilata da:
Bressan Gianpaolo

Iscritto all'albo:
Geometri

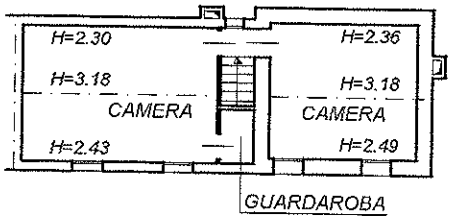
Prov. Treviso N. 1881

Scheda n. 1 Scala 1:200

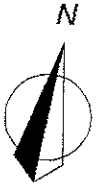
Catasto Fabbricati - Situazione al 11/11/2013 - Comune di CROCETTA DEL MONTELLO (C670) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 3 - Particella: 527 - Subalterno: 2 >



PIANTA PIANO TERRA
H=2.32



PIANTA PIANO PRIMO
Hmedia=2.80



VIA I. LOLLINI n. 5 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 11/11/2013 - n. T179100 - Richiedente: MRTVNN61E11F443Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)