

**STUDIO TECNICO**  
geom. Francesco DE ZEN  
Via G. Zilio, n. 1/A  
31041 CORNUDA/TV  
tel./fax 0423.638040  
E-Mail: fradezen@gmail.com  
francesco.dezen@geopec.it

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**sezione esecuzioni immobiliari**

n. 242/2013 R.G. esec.Imm.ri

**RELAZIONE DI STIMA**

Promossa da :

**ING LEASE (ITALIA) S.P.A.**

Contro

**Esecutato**

Giudice Esecuzione:  
dott. Antonello FABBRO

Cornuda, il 01/05/2017

L'Esperto Stimatore  
geom. DE ZEN Francesco



## **A. PREMESSA**

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. Antonello FABBRIO – comunicazione del 05.12.2016, veniva nominato esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **ING LEASE (ITALIA) S.P.A.** c.f. 03322380175, rappresentata e difesa dagli avv.ti Andrea ZAGLIO ed Augusto AZZINI, e con l'avv. Andrea GATTO, con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo in TREVISO/TV Via Risorgimento, n. 11, **contro** l'esecutato, costituito in giudizio con l'avv. Fabio VIAL del foro di Treviso ed elettivamente domiciliato in Fonte/TV Via Gaidola n. 28 int. 13/14.

---

La presente perizia prende in esame esclusivamente i beni immobili indicati nell'atto di pignoramento, che consistono in un fabbricato con pertinente area scoperta situata nel Comune di CRESANO DEL GRAPPA/TV in Via Molinetto, n. 14.

## **B. RICERCHE IMMOBILIARI**

### **B.1.1 ricerca catastale**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizi Catastali - i beni immobili sono intestati all'esecutato per l'intera piena proprietà, risultano identificati come di seguito specificato:

Catasto dei Fabbricati

Comune di CRESANO DEL GRAPPA/TV



Sez.	fg.	mapp.	sub.	Via	piano	cat.	cl.	cons.	Sup.	rendita
/	13	1037	5	Molinetto n. 14	T-1-2	A/7	2	12,5 v.	317m <sup>2</sup>	€ 1.258,86
/	13	1037	6	Molinetto n. 14	T	C/6	5	33m <sup>2</sup>	39m <sup>2</sup>	€ 80,10

**Tale descrizione catastale corrisponde con quanto riportato nell'atto di pignoramento del 27/03/2013, salvo una lieve imprecisione nell'indicazione del piano relativo al sub. 5 con sigla TR in luogo di T.**

Per completezza di informazione si riferisce che i suddetti beni insistono in porzione dell'area così distinta al Catasto Terreni:

fg.	m.n.	Superficie - Ha	Qualità	R.D. €	R.A. €
13	1037	0.16.13.-	Ente Urbano	-----	-----

Detta situazione catastale deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

- denuncia di accatastamento abitazione del 2/10/1939 prot. n. 2, relativa al corpo principale dell'edificio residenziale formato da un livello sottostrada e tre fuori;
- tipo mappale del 03/12/1991 prot.n. TV0225230 con il quale viene soppresso il mapp. n. 1947 di mq 470 ed unificato al m.n. 1037 di mq 1143, per complessivi mq 1613, ed inseriti in mappa ampliamenti alla sagoma dell'edificio principale;
- variazione al Catasto Fabbricati del 01/12/1991 prot. n. 14168/1991 per soppressione del m.n. 1037 e costituzione del m.n. 1037 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 per FRAZ-AMPL-ALTRE;
- tipo mappale del 06/08/2007 prot.n. TV0358175 con il quale viene aggiornata la mappa catastale per inserimento dei corpi di fabbrica in ampliamento;
- variazione al Catasto Fabbricati del 29/8/2007 prot.n. TV0374258 per



FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-  
RISTRUTTURAZIONE, con soppressione dal sub.1 al sub. 4 e  
costituzione dei sub. 5 e sub. 6.

### **B.1.2 ricerche presso il servizio di pubblicità immobiliare**

Il creditore ha allegato un certificato catastale e due certificati ipotecari rilasciati dall' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio, relativi all'immobile pignorato.

L'attività dello scrivente ha riguardato la verifica della completezza dei certificati prodotti con indagini presso il Servizio di Pubb. Imm.re dell' Agenzia delle Entrate di Treviso (ex Conservatoria dei RR.II.) e di Servizi Catastali.

La documentazione ipocatastale prodotta dal creditore risulta completa di estratto mappa, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato effettuate nei venti anni anteriori la data di trascrizione del pignoramento (17/5/2013). Risulta dunque rispondente alle disposizioni dell'art. 567 2° comma c.p.c. .

Inoltre ho reperito copia di due titoli di provenienza dell'immobile de quo (ALL.N. 6 e 7).

Dalle risultanze emerge che l'assetto dell'intestazione dei beni immobili sopradescritti è a favore **dell'esecutato il diritto di piena proprietà per l'intero.**

Detta intestazione deriva dai seguenti atti pubblici e vicende successorie:

- **COMPRAVENDITA**, a rogito del notaio PIEROTTI dr HELIO di Crespano del Grappa rep.n. 622 racc. 348 in data 27/04/1976, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 24/05/1976 ai nn.



9373/8109 con il quale le sigg. [REDACTED]

[REDACTED] vendono ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] che accettano ed acquistano per quote uguali tra loro l'intera piena proprietà del bene del bene de quo allora identificato da edificio al Catasto Fabbricati m.n. 1037 e da terreno censito al Catasto Terreni al m.n. 1947;

- **COMPRAVENDITE**, a rogito del notaio IMPARATO dr FRANCESCO di Crespano del Grappa rep.n. 28.798 in data 04/02/1992 (ALL.N. 6), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 12/02/1992 ai nn. 6321/5238 con il ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] congiuntamente vendono alla sig.ra [REDACTED] porzione dell'immobile de quo allora identificata dall'abitazione al m.n. 1037 sub. 2 piani ST. T., ed all'escutato l'abitazione all'epoca distinta dal m.n. 1037 sub.3 piano 1 e 2, nonché le quote indivise di  $\frac{1}{2}$  ciascuno dell'area scoperta (sub.1) e del ripostiglio (sub.4);
- **COMPRAVENDITA**, a rogito del notaio IMPARATO dr FRANCESCO di Crespano del Grappa rep.n. 116.626 racc. 32.364 in data 24/10/2006 (ALL.N. 7), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 09/11/2006 ai nn. 55432/31706 con il quale al sig.ra [REDACTED] vende all'escutato, che acquista, per l'intero l'unità m.n. 1037 sub. 2 e per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  (la residua quota di  $\frac{1}{2}$  è già in proprietà dell'acquirente per precedente atto) dei beni m.n. 1037 sub.



1 e sub. 4. In tale atto l'esecutato dichiarava di essere coniugato e di trovarsi in regime di separazione dei beni in dipendenza del precedente atto rep. 116.625 notaio F. Imparato in pari data. Atteso che nulla è ancora stato annotato a margine dell'atto di matrimonio registrato nel dicembre 2016 presso il comune di residenza, ho richiesto allo studio notarile di provvedere alla relativa formalità.

Circa i vincoli e pesi gravanti sull'immobile, dalle indagini effettuate risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, tutte opponibili:

- **iscrizione**, **IPOTECA VOLONTARIA**, nel contratto di mutuo fondiario in data 24/10/2006 rep. n 116.627, racc. n. 32.365 Notaio Francesco IMPARATO di Asolo/TV, in favore della società **VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**, con sede legale in MONTEBELLUNA/TV, c.f. 00208740266, iscritta il 09/11/2006 ai n.ri 55433/14219, gravate sull'intera quota di proprietà del bene immobile de quo (allora identificati dal m.n. 1037 sub.1, 2, 3 e 4), contro l'esecutato, per l'importo capitale € 250.000,00 e totale di € 450.000,00, della durata di anni 30;
- **annotazione**, **ad iscrizione che precede, per surroga ai sensi dell'art. 120 quater d.lgs. 385/1993, in data 14/07/2011 rep. n. 131739 racc. n. 40975** Notaio Francesco IMPARATO di Asolo/TV, in favore e contro dei medesimi soggetti indicati nella iscrizione correlata, annotazione presentata il 18/07/2011 ai nn. 25225/3845 (ALL.N.13), conseguente all'operazione unitaria di cartolarizzazione condotta da **CLARIS RMBS 2011 SRL** che ha acquistato pro-soluto da **VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** il credito summenzionato;



- **trascrizione, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, sez. dist. di Castelfranco V.to rep. n. 421 del 27/03/2013, trascritto a Treviso in data 17/05/2013 ai n.ri 15761/10110, a favore della società **ING LEASE (ITALIA) S.P.A.** con sede legale in BRESCIA/BS, c.f. 03322380175, contro l'esecutato e gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile descritto al paragrafo B.1.1.

**Non ho rilevato l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, come pure di diritti demaniali.**

## **B.2 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ**

Di seguito vengono espone le caratteristiche principali dell'immobile in esame, con descrizione del territorio in cui si trova e del fabbricato.

**Circa la disponibilità dell'immobile si segnala che è direttamente occupato dall'esecutato con la propria famiglia.**

### **B.2.1 Caratteristiche del territorio**

L'immobile oggetto di perizia è inserito nell'aggregato residenziale che sorge ad ovest del capoluogo (dislocato circa 200 m più a ovest della sede municipale), in Via Molinetto, n. 14, strada provinciale n. 26.

Il lotto è direttamente collegato alla strada pubblica che ne delimita il margine a nord ed il fondo ha giacitura in pendio nella direzione nord/sud tale che l'edificato sorge ad una quota altimetrica inferiore di circa 3 m rispetto alla sede stradale. E' molto ampio e sviluppa la superficie nominale di 1.613 mq, con forma rettangolare, larghezza di 29,50 m, lunghezza di 55 m circa. E' disposto in ottima posizione solatia ed è dotato di un suggestivo giardino caratterizzato da imponenti alberature ornamentali (due magnolie), altri arbusti in bosso che delimitano i camminamenti e percorsi carrai.



Il contesto dell'intorno è contraddistinto da un'edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale/commerciale, risalente ai primi anni del 1900, salvo un nucleo storico che insiste nell'ambito più ad est.

Lungo il margine sud della strada pubblica prospiciente il lotto è presente anche di viale pedonale alberato sul quale prospettano un accesso pedonale ed un altro carrabile dell'unità in esame.

Nell'area a est si sviluppa il centro del capoluogo dove vi sono negozi di piccole/medie dimensioni, edifici d'interesse pubblico quali Municipio, Scuole, Chiesa, Casa di Riposo, aree attrezzate a parco.

### **B.2.2 Confini**

L'immobile oggetto di stima ricade in porzione dell'area censita al Catasto Terreni al foglio 13 m.n. 1037 del Comune di CRESpano DEL GRAPPA e confina, nella mappa del Catasto Terreni, partendo da nord in senso orario con il sedime demaniale della strada pubblica Via Molinetto, m.n. 2621, 2623, 2708, 1560, 1130, 1129, 1036 del medesimo foglio.

### **B.2.3. Caratteristiche dell'edificato**

L'edificio d'interesse è un Villino risalente al periodo dello stile liberty, inserito in un ampio scoperto esclusivo sistemato a giardino e dotato di accessorio ad uso garage.

Dalle informazioni assunte si ritiene che l'impianto costruttivo originario risalga all'inizio del 1900 e poi l'edificio sia stato interessato da interventi di manutenzione e di un più recente ampliamento (2006) relativo alla costruzione di manufatti accessori (tettoia e garage).

La sistemazione dell'area scoperta esterna (superficie nominale di 1427 mq) è



ben accurata e formata da: spazi per passo carraio in cemento stampato o lisciato; percorsi pedonali in scaglie di porfido; marciapiedi in cemento; aree a verde con alberature ornamentali (magnolie) e da frutto; recinzione dell'intero perimetro formata in prevalenza da zoccolo di cemento e sovrastante rete metallica con adiacenti tratti di siepe arbustiva; impianto d'irrigazione alimentato da cisterna di raccolta dell'acqua meteorica convogliata dalle coperture.

**L'abitazione identificata dal civ. 14 di Via Molinetto, si eleva su tre piani fuori terra oltre ad un sottotetto non abitabile ed è composta dai seguenti vani utili:**

- piano terra (altezza utile 2,22/2,45 m) si trovano tettoia, centrale termica, due corridoi, due ripostigli, lavanderia, w.c., due depositi, ripostiglio H 1,55m, cantina, e scala di collegamento al piano superiore;
- piano primo (altezza utile 2,20/2,96 m) si trovano ingresso, soggiorno, sala pranzo, cucinino, ripostiglio, sottoscala, camera, due terrazzi, due scale interne di collegamento al piano inferiore ed altra di accesso al piano superiore, una scala esterna per accedere alla sala pranzo;
- piano secondo (altezza utile 2,50/3,03/4,00 m) corridoio, cucina, camera, camera padronale (con bagno direttamente collegato), bagno, scala di collegamento al piano inferiore, terrazza, scaletta di accesso al piano superiore;
- piano terzo, sottotetto non abitabile altezza utile 2,13/0,70 m.

Complessivamente l'abitazione sviluppa una superficie di calpestio di 239,65 mq, oltre a 19,20 mq di tettoia e 15,51 mq di terrazze. La superficie coperta è di

9/20

geom. Francesco DE ZEN



mq 147 per una volumetria fuori terra vuoto per pieno di mc 1.034.

In corpo edilizio distaccato a sud si trova l'autorimessa che può contenere due posti auto e si sviluppa al piano terra con altezza netta variabile da 2,95 a 3,77 m, superficie netta di mq 31,75 ed una volumetria fuori terra di 129 mc.

Da quanto si è potuto accertare la struttura dell'edificio principale risulta costituita da elementi portanti verticali in muratura di mattoni pieni di laterizio/pietre, da parti orizzontali con solaio piano in travi di legno e sovrastante tavolato, solaio inclinato di copertura con orditura in legno portante tavole di cotto e sovrastante strato di isolante, guaina e coppi di laterizio.

La tettoia adiacente ha struttura formata da fondazioni continue in c.a., elementi verticali in pilastri di acciaio, copertura composta da travi laterali in acciaio di sostegno di piatti in acciaio e sovrastante lastre di vetro.

L'autorimessa distaccata ha struttura composta da fondazioni continue in c.a., pilastri e travi perimetrali in c.a. portanti orditura in legno costituita da travetti spigolati, doppio strato di tavolato e coppi di laterizio.

Le finiture esterne sono caratterizzate da linee di gronda in rame a sezione curva, come pure i tubi pluviali discendenti, da facciate ultimate con la stesa di intonaco tirato a civile e portante pittura, davanzali in graniglia e legante cementizio, da scuri di legno con apertura a snodo interno, salvo i fori finestra al piano terra che hanno inferiate metalliche.

All'interno le finiture sono rappresentate da pavimenti in cemento liscio (piano terra, autorimessa, tettoia, terrazze) in mattonelle di cemento smaltate o di graniglia e legante cementizio (alcuni locali al piano terra e tutto il piano primo) in tavole di legno (al piano secondo), in piastrelle di ceramica (ripostiglio al piano terra, bagno al piano 2°), moquette (bagno padronale al piano secondo).



Le pareti interne sono intonacate a civile e con successiva finitura a tempera, ad eccezione dei servizi igienici che sono rivestiti con piastrelle di ceramica, come pure l'angolo cucina.

I soffitti orizzontali sono intonacati a civile portante pittura a tempera, mentre i solai di copertura come pure quello della cantina al piano terra, sono con travature in legno a vista e tavolato o tavelle.

Le porte interne sono in legno massiccio come pure il pannello di chiusura salvo quelle con vetro.

Le finestre sono vetuste e formate da telaio in legno portante vetro singolo, salvo al piano terra (di più recente installazione) che hanno telaio di legno color bianco contenenti vetrocamera, come anche le porte esterne del piano primo.

Circa l'impiantistica, l'immobile è dotato di:

- Impianto elettrico sottotraccia, con autonomo contatore di misura interno (nicchia nel muro del muro nel corridoio d'ingresso al piano terra) e dispositivo salvavita interno all'unità;
- Esiste caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, collegata alla rete del gas metano (autonomo contatore esterno) ed i corpi scaldanti (radiatori) sono del tipo tubolare in acciaio dotati di valvole termostatiche;
- Impianto idrico con contatore esterno (pozzetto interrato in prossimità del cancello carrabile);
- Impianto fognario non collegato alla rete pubblica, con pozzetti di raccolta collocati nell'area scoperta antistante l'edificio;
- Impianto irriguo del giardino alimentato da vasca interrata per il recupero



d'acqua piovana;

- Attrezzatura di climatizzazione dell'aria interna composta da macchina esterna e da alcuni split collocati al piano primo e secondo;
- Antenna televisiva.

Nell'insieme lo stato di finitura dell'unità è buono, qualificato dalla presenza di materiali caratteristici (mattonelle colorate), da arredi fissi pregevoli quali caminetto nella sala pranzo e, nell'area esterna, da ampio giardino con vialetti pedonali circoscritti da essenze arboree (bosso) pregevolmente lavorate.

Lo stato di conservazione dell'unità è buono.

Complessivamente la superficie commerciale convenzionale dell'immobile oggetto di valutazione, abitazione con corte esclusiva, è stata determinata pari a mq 412,70. Il dettaglio di calcolo è il seguente:

descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale convenzionale
- accessori al piano terra	mq 128	0,80	mq 102,40
- tettoia al piano terra	mq 19	0,3	mq 5,70
- garage al piano terra	mq 38,50	0,50	mq 19,25
- abitazione al piano primo	mq 105	1	mq 105,00
- terrazze al piano primo	mq 14	0,25	mq 3,50
- abitazione al piano secondo	mq 105	1	mq 105,00
- poggiolo al piano secondo	mq 2	0,25	mq 0,50
- corte scoperta	mq 1427	0,05	mq 71,35
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>			<b>MQ 412,70</b>

12/20

geom. Francesco DE ZEN



### Classe energetica dell'immobile

L'unità è sprovvista di certificazione energetica, pertanto tale documento verrà prodotto successivamente all'aggiudicazione del bene, così come disposto nel quesito peritale.

### **B.2.4. destinazione urbanistica della zona, verifica regolarità edilizia del fabbricato e conformità catastale**

#### Descrizione zona urbanistica dell'immobile

Il vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale – P.A.T. e P.I.) assegna all'area in esame la destinazione Zto B/29, zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione.

L'attività edilizia è regolata dall'art. 49 delle Norme Tecniche Operative e per gli edifici esistenti, non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001, mantenendo la superficie esistente o ampliandola sino al raggiungimento degli indici di zona.

I principali parametri edificatori sono i seguenti:

- Indice fondiario,  $I_f = 0,35 \text{ mq/mq}$ ;
- superficie Coperta,  $C = 30\%$ ;
- Piani, elevazioni fuori terra = 3;
- altezza massima,  $H = 10,50 \text{ ml}$ ;
- distanza confini,  $D_c = 0,50 H$ , con minimo 5,00 ml;
- distanza strade,  $D_s = H$ , con minimo di 5,00 ml;
- distacco fabbricati,  $D_f = H$  del fabb. più alto, con minimo 10 ml.

Oltre alle destinazioni residenziali sono ammesse: uffici pubblici e privati; attività commerciali; attrezzature pubbliche, attività e servizio sociali,



assistenziali e culturali; alberghi, pensioni, esercizi per somministrazioni bevande e alimenti; attività artigianali fino a 200 mq, con esclusione delle lavorazioni incompatibili con la residenza; autorimesse; impianti sportivi; teatri, cinematografi.

Le tavole del P.I. comprendono l'area in esame nell'ambito di territorio assoggettato a vincolo paesaggistico, aree di notevole interesse pubblico (D.LGS. 42/2004).

Si segnala inoltre che il comune è classificato zona sismica di seconda categoria.

Con riguardo all'indice di edificabilità si evidenzia che esiste una elevata possibilità di ampliamento, circa 324 mq sup. netta, tuttavia tale edificazione teorica è di fatto limitata dalla presenza di fabbricati di altra proprietà collocati a minor distanza dai confini (limiti sud e ovest), nonché dalla posizione dei corpi edilizi insistenti sul lotto (occupano la fascia centrale e meridionale).

#### Pratiche edilizie dell'immobile

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato ho svolto una ricerca d'archivio presso l'ufficio tecnico comunale nel corso della quale ho reperito la seguente documentazione:

- Concessione n. 6 prot. n. 4578 del 24/04/2003 a nome di [REDACTED] [REDACTED] relativa ai lavori di DEMOLIZIONE DI FABBRICATO AD USO RIPOSTIGLIO POSTO A SUD EST DELL'ABITAZIONE, con autorizzazione ambientale del 11/02/2003 n. 1590/03, fine lavori il 03/06/2003 come da comunicazione depositata il 6/6/2003(ALL.N. 9);
- Permesso di Costruire n. 75/05 prot. n. 602 del 07/12/2006 a nome di [REDACTED] relativo ai lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON FUSIONE DI DUE UNITA' ABITATIVE IN UNA

14/20

geom. Francesco DE ZEN



UNITA' ABITATIVA E COSTRUZIONE DI AUTORIMESSA E UNA POMPEIANA, con autorizzazione ambientale del 09/01/2006 n. 133, inizio lavori il 19/02/2007 e fine lavori il 01/06/2007 depositata il 06/06/2007 (ALL.N. 10);

- Permesso di Costruire n. 4/2008 prot. n. 9535 del 24/09/2008 a nome di [REDACTED], relativo ai lavori di ALLARGAMENTO ACCESSO CARRAIO ESISTENTE, con autorizzazione ambientale del 15/05/2008 n. 5247, inizio lavori il 23/10/2008 e fine lavori il 13/11/2008 depositata il 14/11/2008 (ALL.N. 11).

**Dal confronto tra la documentazione succitata e l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo (all. n. 2 – planimetria), ho riscontrato lievi difformità urbanistiche:**

- a) Vi è una diversa sistemazione dell'area esterna, con realizzazione di pavimentazione in cemento stampato al posto del fondo in ghiaio, nonché di marciapiede lungo il perimetro del garage;
- b) E' presente una casetta in legno (arredo giardino) (all.n. 3 foto n. 6) nello scoperto a sud/est dell'edificio principale;
- c) Nell'edificio principale vi sono delle modifiche alle destinazioni d'uso: al piano terra è stato ricavato un w.c. in luogo di ripostiglio; al piano primo lo studio è stato destinato a camera; al piano secondo una camera è ora adibita a cucina;
- d) Ancora nell'edificio principale è stato trasformato in w.c. il vano ripostiglio al piano primo che comunica direttamente con la sala da pranzo;

15/20

geom. Francesco DE ZEN



- e) Variazioni esterne all'alloggio principale per ricavo di terrazzo in luogo di tetto piano con conseguente apertura di un foro porta in luogo della finestra; ripristino di un originario foro finestra nell'angolo nord/ovest della cantina al piano terra;
- f) Nel garage distaccato si riscontrano modifiche interne dovute al maggior spessore della muratura perimetrale (+3 cm) ed a modifiche estetiche determinate da una riduzione dell'altezza netta (circa - 22 cm), nonché dalla mancata installazione dei due portoni basculanti e della porzione di muratura interposta tra gli stessi.

Dopo avere esaminato la vigente normativa urbanistica e aver scambiato alcuni pareri con il funzionario dell'ufficio tecnico comunale, ritengo che le difformità sopradescritte evidenziate alle lettere a), e) (limitatamente alla porzione che rispetta il distacco di 1,50 m dal confine) ed f) siano suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. art. 36 del DPR 380/01 con versamento di sanzione amministrativa attualmente applicata nella **misura di € 1.032,00, previo accertamento di compatibilità paesaggistica da richiedere ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 con sanzione per danno ambientale presumibilmente pari ad € 516,00.**

**Detti importi vanno incrementati dell'onere delle spese tecniche pari a circa € 2.000,00.**

L'installazione dell'arredo da giardino (lett. b) ) non appare sanabile poiché in zona soggetta a vincolo paesaggistico il D.LGS. 42/2004 non consente la sanatoria di nuovi volumi o superfici di conseguenza va rimossa. Anche la porzione di terrazzo (lett. e)) che non rispetta la distanza di 1,50 m dal confine ad est (art. 905 c.c.) non è suscettibile di regolarizzazione. Di conseguenza il

16/20

geom. Francesco DE ZEN



parapetto del terrazzo dovrà essere arretrato alla linea esteriore che rispetta la distanza di legge, di circa 1,08 m.

Anche il cambio destinazione del ripostiglio in vano WC (punto d)) non è sanabile perché contrasta con le norme vigenti (art. 58 Regolamento Edilizio) che prescrivono l'esistenza di un antibagno tra w.c. e altri locali adibiti a permanenza di persone. Dunque va' rimossa la tazza del water. Le modifiche di destinazione descritte al punto c) non influiscono sul carico urbanistico dell'alloggio autorizzato, pertanto non costituiscono difformità edilizie che necessitano di regolarizzazione.

**I costi delle opere di riduzioni in pristino possono essere quantificati pari ad € 1.000,00.**

Si avverte inoltre che la pratica edilizia n. 75/05 del 7/12/2006 relativa alla costruzione di due nuovi manufatti in ampliamento, si è conclusa con la sola comunicazione di fine lavori (all.n. 10) ma non è stata presentata la richiesta di agibilità. Trattandosi di nuove costruzioni è obbligatorio produrre la Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 dpr 380/2201), corredata da certificato di collaudo strutturale (già depositato al Comune, ALL.n. 12) ed altra documentazione di legge. Inoltre per il ritardo nella presentazione di detta segnalazione è dovuta la sanzione amministrativa (comma 3° art. 24 del DPR 380/2001) variabile da un minimo di € 77 ad un massimo di € 464. Tra gli oneri dovuti vanno anche considerati i costi per la redazione della pratica, corredata della documentazione succitata, quantificabili in € 1.000,00.

Pure dell'edificio principale, realizzato in epoca anteriore al 1967, non ho reperito la certificazione di agibilità, tuttavia detto titolo non è obbligatorio

17/20

geom. Francesco DE ZEN



**dato che la risalenza temporale della costruzione è anteriore l'entrata in vigore della legge urbanistica del 6/8/1967 n. 765.**

Circa la conformità dello stato di fatto con quanto riportato nelle planimetrie catastali del 30/11/1992, (legge n. 122/2010), non rilevo l'esistenza di modifiche che possano influire sull'attribuzione della rendita attuale.

Infatti, il sottotetto non costituisce un locale abitabile e le variazioni dei terrazzi, delle forometrie e delle altezze interne del garage, non sono tali da modificare la rendita catastale.

### **B.3 STIME E VALUTAZIONI**

#### **B.3.1 criteri generali di valutazione**

**Non ritengo sia opportuno provvedere alla formazione di più lotti di vendita dato che la conformazione dell'immobile non consente di ricavare più unità.**

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopradescritto, è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore del bene in esame con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche .

Allo scopo è stata effettuata un'ampia ricerca di mercato presso periti immobiliari e mediatori della zona, che ha permesso di definire i valori unitari pari ad €/mq 850,00 per superficie commerciale di fabbricati con caratteristiche similari a quello oggetto della presente valutazione.

#### **B.3.2 stima del lotto**

Si provvede di seguito al calcolo del *valore di mercato* moltiplicando i valori unitari determinati dalla ricerca di mercato con la superficie commerciale convenzionale.



descrizione	Superficie Commerciale	valori unitari €/mq	valore di mercato
- abitazione	Mq 412,70	850,00	€ 350.795,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 350.795,00.-</b>

Considerato quanto disposto dall'art. 568 del codice di procedura civile si opera il seguente deprezzamento così articolato nel dettaglio:

- per vendita all'asta, senza garanzia in ordine ai vizi, del 20%:  
€ 70.159,00;
- per regolarizzazione urbanistica: € 5.012,00;
- per riduzione in pristino: € 1.000,00.

Conclusivamente per effetto delle suddette riduzioni il valore di vendita forzata, arrotondato, è pari ad € 275.000,00 (diconsi Euro duecentosettantacinquemila/00).

Allego alla relazione la seguente documentazione:

1. estratti mappa ed urbanistici;
2. piante fabbricato e planimetria;
3. documentazione fotografica;
4. visure catastali storiche;
5. planimetrie catastali;
6. atto del notaio F. Imparato rep.n. 28.798 in data 04/02/1992;
7. atto del notaio F. Imparato rep.n. 116.626 in data 24/10/2006;
8. convenzione di separazione dei beni, notaio F. Imparato rep.n. 116.625 del 24/10/2006;
9. concessione n. 6 prot. n. 4578 del 24/04/2003 e comunicazioni inizio e

19/20

geom. Francesco DE ZEN



fine lavori;

10. Permesso di Costruire n. 75/05 prot. n. 602 del 07/12/2006, con stralcio tav. 3 di progetto e comunicazioni inizio e fine lavori;
11. Permesso di Costruire n. 4/2008 prot. n. 9535 del 24/09/2008 e comunicazioni inizio e fine lavori;
12. certificato di rispondenza alle norme per le costruzioni in zone sismiche del 20/02/2009 e collaudo statico;
13. contratto di mutuo ipotecario con surroga ipotecaria, notaio F.Imparato rep.n. 131.739 del 14/07/2011.

Cornuda, il 01/05/2017.

L'Esperto Stimatore

geom. DE ZEN Francesco

geom. Francesco DE ZEN

20/20

Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e988d67adebeda771ed6cfd659



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollata n. TV0374258 del 29/08/2007  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Crespano Del Grappa  
Via Molinetto

civ. 14

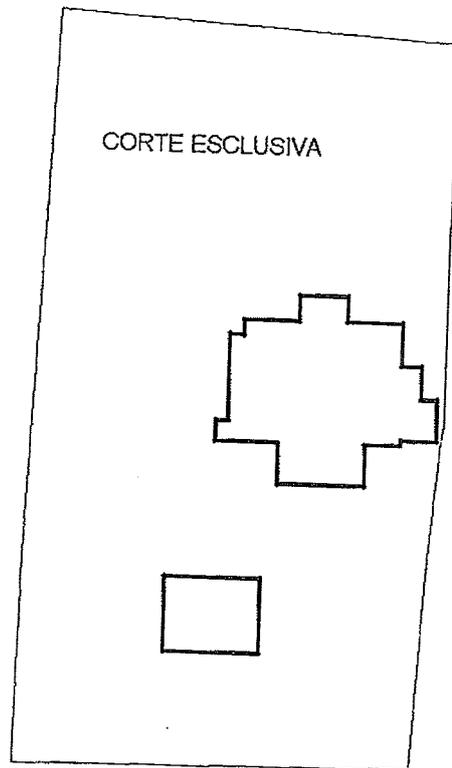
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 13  
Particella: 1037  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Morosin Angelo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso

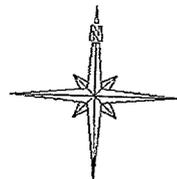
N. 2660

Scheda n. 1

Scala 1:500



PIANO TERRA  
CON CORTE ANNESSA



Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2017 - n. T259066 - Richiedente: DZNFNC65H13G408C

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2017 - Comune di CRESpano DEL GRAPPA (D157) - < Foglio: 13 - Particella: 1037 - Subalterno: 5 >  
Firmato da: DE MO ERNESTO DIRigente p.l. ADEEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7586e1e980d67adebedaf77e5fcd659



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0374258 del 29/08/2007  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Crespano Del Grappa  
Via Molinetto

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 13  
Particella: 1037  
Subalterno: 5

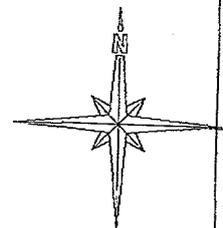
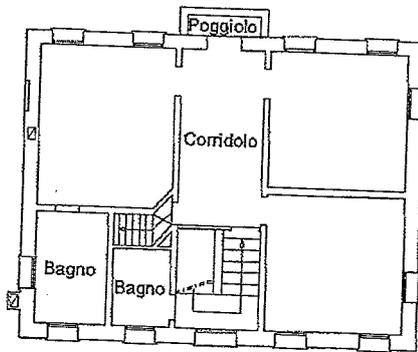
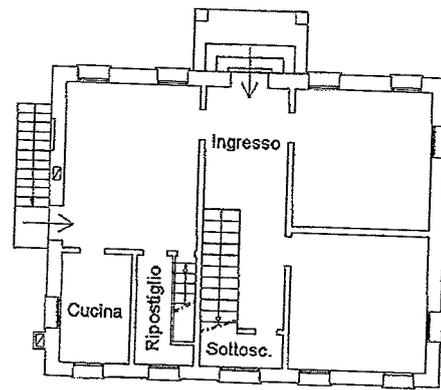
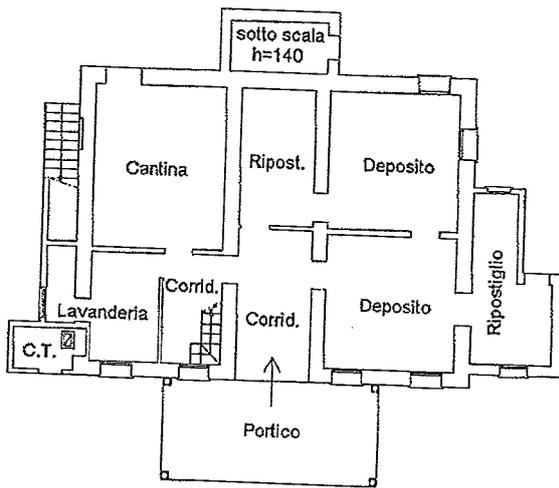
Compilata da:  
Morosin Angelo  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 2660

Scheda n. 2

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2017 - n. T259066 - Richiedente: DZNFNC65H13G408C

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Fabbricati - Situazione al 10/01/2017 - Comune di CRESpano DEL GRAPPA (D157) - < Foglio: 13 - Particella: 1037 - Subalterno: 5 >  
Firmato DA: [signature] - [signature]



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0374258 del 29/08/2007  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Crespano Del Grappa  
Via Molinetto civ. 14

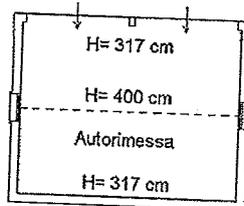
Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 13  
Particella: 1037  
Subalterno: 6

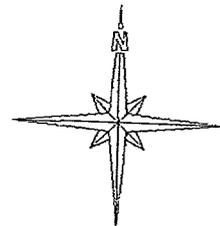
Compilata da:  
Morosin Angelo  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso N. 2660

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2017 - n. T259068 - Richiedente: DZNFNC65H13G408C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2017 - Comune di CRESPANO DEL GRAPPA (D157) - < Foglio: 13 - Particella: 1037 - Subalterno: 6 >  
Firmato DA: IPE MFO ERNESTO COLETTI \*\*\*spjancrRDBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b86e1e98bd67adebedc771ed6c6f6689

