

Tipo procedimento: **Esecuzioni Immobiliari**
Promossa da [REDACTED]
N. di ruolo generale **2/2017 R.G. Esec. Imm.ri**
Giudice Esecutore: **Dott. MARCO SARAN**
C.T.U.: **Arch. ANTONIO E.G. BORTOLUZZI**
Udienza **08 gennaio 2020, V Piano, ore 10.45**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE SOMMARIO :

0 - PREMESSA

1 - AGENDA OPERAZIONI PERITALI

2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- 2.1. Ubicazione, consistenza, inquadramento catastale ed edilizio dei beni*
- 2.2. Ricognizione dei locali, dei materiali e delle finiture*
- 2.3. Gli impianti*
- 2.4. Iter concessori e autorizzativi*
- 2.5. Inquadramento urbanistico*

3 - METODI DI STIMA, CRITERI E CONSIDERAZIONI

- 3.1. Il probabile valore di mercato*
- 3.2. Il valore da porre a base d'asta*

4 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI

5 - RISPOSTE PUNTUALI AI PUNTI DEL QUESITO E RIFERIMENTI DOCUMENTALI

- 5.1. Identificazione esatta dei beni pignorati*
- 5.2. Verifica ulteriori Interventi all'esecuzione Immobiliare*
- 5.3. Determinazione del valore dei beni ai sensi dell'art.568 c.p.c.*
- 5.4. Elementi utili per la vendita*

6 - CONCLUSIONI



INDICE DEGLI ALLEGATI:

ALLEGATO N. 01	TAV. 01 - RILIEVO PLANIMETRIA GENERALE DELLA PROPRIETA' CON PIANTA ABITAZIONE E GARAGE A PIANO TERRA - SCALA 1:100	
ALLEGATO N. 02	TAV. 02 - RILIEVO PIANTA CANTINA AL PRIMO PIANO SOTTOSTRADA - SCALA 1:100	
ALLEGATO N. 03	TAV. 03 - RILIEVO PIANTA ABITAZIONE AL PRIMO PIANO - SCALA 1:100	
ALLEGATO N. 04	ROGITO DEL NOTAIO MATTEO CONTENTO DI TREVISO IN DATA 19.06.2009	
ALLEGATO N. 05	ESTRATTO DI MAPPA FG. N. 4 - SCALA 1:2000	VEDI VISURA N. TV0018499
ALLEGATO N. 06	PIANTA AREA SCOPERTA - SCALA 1:500	VEDI VISURA N. TV0018502
ALLEGATO N. 07	PIANTA ABITAZIONE - SCALA 1:200	VEDI VISURA N. TV0018503
ALLEGATO N. 08	PIANTA GARAGE - SCALA 1:200	VEDI VISURA N. TV0018504
ALLEGATO N. 09	VISURA PER SOGGETTO	VEDI VISURA N. TV0018492-1/2
ALLEGATO N. 10	VISURA PER IMMOBILE	VEDI VISURA N. TV0018500
ALLEGATO N. 11	VISURA STORICA PER IMMOBILE SUB 3	VEDI VISURA N. TV0018496-1/2
ALLEGATO N. 12	VISURA STORICA PER IMMOBILE SUB 6	VEDI VISURA N. TV0018494-1/2
ALLEGATO N. 13	VISURA STORICA PER IMMOBILE SUB 7	VEDI VISURA N. TV0018495-1/2
ALLEGATO N. 14	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N. 15	ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA 2010	
ALLEGATO N. 16a	DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO E DI TERRA	
ALLEGATO N. 16b	DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTO TERMOIDRAULICO	
ALLEGATO N. 16c	DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO E DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
ALLEGATO N. 17	NULLA OSTA AD EDIFICARE 1968	
ALLEGATO N. 18	NULLA OSTA AD EDIFICARE PER VARIANTE 1969	
ALLEGATO N. 19	CERTIFICATO DI ABITABILITA' 1971	
ALLEGATO N. 20	CONCESSIONE EDILIZIA 1975	
ALLEGATO N. 21	ATTESTAZIONE "SILENZIO-ASSENSO PER SANATORIA OPERE NON CONFORMI" 2009	
ALLEGATO N. 22	AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTO IN AREA CON VINCOLO PAESAGGISTICO 2009	
ALLEGATO N. 23	AUTORIZZAZIONE EX CODICE DELLA STRADA 2009	
ALLEGATO N. 24	AUTORIZZAZIONE PER VARIANTE AD INTERVENTO IN AREA CON VINCOLO PAESAGGISTICO 2010	
ALLEGATO N. 25	CERTIFICATO DI ABITABILITA' 2011	
ALLEGATO N. 26	CARTIGLIO 2° PIANO DEGLI INTERVENTI - TAV. 2.2 - S. TROVASO - SCALA 1:2000	
ALLEGATO N. 27	ESTRATTO 2° PIANO DEGLI INTERVENTI - TAV. 2.2 - S. TROVASO - SCALA 1:2000	
ALLEGATO N. 28	ESTRATTO LEGENDA 2° PIANO DEGLI INTERVENTI - TAV. 2.2 - S. TROVASO - SCALA 1:2000	
ALLEGATO N. 29	ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'	



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0 - PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Antonio Bortoluzzi, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 805, a seguito degli atti di pignoramento immobiliare e dell'istanza per la vendita dei beni pignorati depositati da [REDACTED] è stato nominato C.T.U. nel Procedimento in epigrafe tramite comunicazione PEC pervenutagli in data 01 febbraio 2019 ed ha giurato telematicamente il giorno successivo.

Al Verbale di **Esecuzione N. 02/2017 R.G.E.** era allegata una scheda di **CHIARIMENTI** di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C. come modificato dal D.L. n. 83/2015, ai quali la presente Relazione dà -di seguito- risposte puntuali.

1 - AGENDA OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 04.02.2019 con presa visione della copia della documentazione catastale dell'immobile e delle certificazioni depositate a cura della precedente agli atti.

Il C.T.U. si è poi recato in successive e diverse occasioni:

- a) il 14.02. presso i Servizi Catastali dell'Agenzia del Territorio di Treviso per l'effettuazione di visure per soggetto e storica per immobile; richiesta di Planimetrie ed Estratti Planimetrici dell'immobile sito nel Comune di Preganziol (TV);
- b) il 14.02. inviata una prima richiesta al Custode nominato *Aste 33 srl. di Treviso* -successivamente sollecitata varie volte fino alla richiesta di proroga dei termini- per effettuare il sopralluogo agli immobili;
- c) il 20.02. presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso per l'effettuazione delle ordinarie ispezioni; (**n.b.:** il 14.02. il Servizio aveva il server in blocco per cui si è dovuti ritornare il 20.02.)
- d) il 12.03. richiesto *con pec* appuntamento per l'accesso agli Atti di Urbanistica e di Edilizia Privata del Comune di Preganziol;
- e) indi il 21.03. presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Preganziol per verificare la rispondenza dei beni alle vigenti norme in materia amministrativa e urbanistico edilizia;
- f) il 21.03. richiesta copia del Rogito al Notaio Matteo Contino di Montebelluna;
- g) il 14.05.2019 inviata richiesta di 30 giorni di proroga dei termini;
- h) il 17.05.2019 presso la villa oggetto dell'esecuzione per il sopralluogo ed i rilievi metrici e fotografici, interni ed esterni, insieme al Custode nominato ed in presenza degli Esecutari;

2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetto dell'esecuzione si riferiscono ad una villa singola edificata in un'area di 845,42 m² totali con un'area scoperta a giardino (sub. 3) che la circonda sui quattro lati di 514,92 m².

L'edificio (sub. 6) è costituito da un'abitazione monofamiliare e si articola su due piani -piano terra con uno spazio cantina semi interrato e con un garage-magazzino (sub. 7) che coprono un'area di 285,44 m²- ed un primo piano di 205,37 m², per un totale di 490,81 m² di superficie lorda.

Come premesso e previo appuntamento -richiesto e concordato con il Custode nominato [REDACTED] di *Aste 33 srl. di Treviso*- Venerdì 17 maggio 2019 dalle ore 09,30 alle ore 10,45, è stato effettuato congiuntamente l'accesso a detti immobili per il sopralluogo ed i rilievi prescritti, alla presenza degli Esecutari.



2.1. Ubicazione, consistenza, inquadramento catastale ed edilizio dei beni

La proprietà oggetto dell'esecuzione è ubicata nella località di San Trovaso nel Comune di Preganziol (TV) ed è posizionata all'angolo tra Via Raimondo Franchetti e Via Otello Simionato, dalla quale si accede dal civico n. 2.

L'area su cui insiste è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 (strada del Terraglio-D.M. 24/01/1967 - G.U. 11/03/1967, n. 63).

I beni considerati consistono:

2.1.1. in una parte dell'abitazione articolata su un **Piano Terra** (sub. 6), con adiacente **garage-magazzino** (sub 7) e circondata da area scoperta di pertinenza esclusiva (sub. 3);

VEDI TAV. 01 - RILIEVO PLANIMETRIA GENERALE DELLA PROPRIETA' CON PIANTA ABITAZIONE E GARAGE AL PIANO TERRA- SCALA 1:100

ALLEGATO N. 01

2.1.2. più una cantina semi interrata;

VEDI TAV. 02 - RILIEVO PIANTA CANTINA AL PRIMO PIANO SOTTOSTRADA - SC. 1:100

ALLEGATO N. 02

2.1.3. e in un'altra parte dell'abitazione che si sviluppa al **Primo Piano**.

VEDI TAV. 03 - RILIEVO PIANTA ABITAZIONE AL PRIMO PIANO - SCALA 1:100

ALLEGATO N. 03

Da Via Otello Simionato si entra nell'area scoperta di pertinenza esclusiva, interamente recintata e circondata da siepi.

Gli esecutari detengono il diritto di proprietà di quanto sopradescritto, in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, acquisito con **Atto di Compravendita** in data 19.06.2009 a rogito del Notaio Matteo Contento di Treviso, Rep. n. 9907/Raccolta n. 5950, registrato a Montebelluna in data 07.07.2009 al n. 4829 serie 1T. e trascritto a Treviso il 08.07.2009 in Reg. Particolare n. 15958, Reg. Generale n. 26001.

ALLEGATO N. 04

Detti immobili risultano censiti nel **Catasto Fabbricati** nel Comune di Preganziol (TV) dell'Agenzia del Territorio, in Sezione A, Fig. 4 – Particella n. 431- sub 3-6-7, come riepilogato nella seguente:

TABELLA 1

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	A	4	431	3	Area urbana		511 m ²		
2	A	4	431	6	A/7	3	15,5 vani	Tot. escl. aree scoperte 403 m ²	€uro 1725,10
3	A	4	431	7	C/6	4	28 m ²	Totale 33 m ²	€uro 50,61

VEDI VISURA n. TV0018499

ALLEGATO N. 05

Estratto di Mappa Fig. n. 4 - scala 1:2000

VEDI VISURA n. TV0018502

ALLEGATO N. 06

Pianta Area scoperta - scala 1:500

VEDI VISURA n. TV0018503

ALLEGATO N. 07

Pianta Abitazione - scala 1:200

VEDI VISURA n. TV0018504

ALLEGATO N. 08

Pianta Garage - scala 1:200

VEDI VISURA n. TV0018492-1/2

ALLEGATO N. 09

Visura per soggetto

VEDI VISURA n. TV0018500

ALLEGATO N. 10

Visura per immobile

VEDI VISURA n. TV0018496-1/2

ALLEGATO N. 11

Visura storica per immobile SUB 3

VEDI VISURA n. TV0018494-1/2

ALLEGATO N. 12

Visura storica per immobile SUB 6

VEDI VISURA n. TV0018495-1/2

ALLEGATO N. 13

Visura storica per immobile SUB 7

La superficie totale dell'area di pertinenza, al lordo delle murature di recinzione, è calcolata in 845,42 m².

L'accesso pedonale avviene da cancelletto in ferro con apertura elettrocomandata.

Sul muretto sono collocati il video citofono e la cassetta delle lettere.

Il passo carrabile, regolato da un cancello di ferro scorrevole su rotaia con apertura elettrocomandata, immette in un'area scoperta di superficie netta calcolata pari a 514,92 m² e porta ai garages dotati di due portoni sezionali distinti.

I marciapiedi che circondano la villa per tutto il suo perimetro, l'accesso pedonale che si collega al portone d'ingresso ed altre zone di servizio esterne, sono pavimentate con battuto di cemento.



La parte restante dell'area scoperta è a verde, con piante e siepi lungo il perimetro delle recinzioni.

Il sistema di costruzione è di tipo tradizionale con fondazioni in calcestruzzo a trave continua.

La villa, che risulta interamente ristrutturata rispetto all'impianto originario, ha pianta di forma rettangolare e misura -oggi- ml. 26,83 sul lato est x 10,80 sul lato sud, con un rientro di 0,95 ml. x 3,56 sull'angolo di nord-ovest.

E' composto da Piano Terra, Cantina semi interrata, Primo piano e Copertura con altezza alla gronda di 6,20 ml..

Le strutture sono miste con pilastri in calcestruzzo armato e murature perimetrali di laterizio di bimattoni con spessore di 29 cm. + 10 cm. di isolamento termico a cappotto; le tramezze sono in forati di laterizio da cm. 8, intonacate sui due lati; i solai di piano sono in latero-cemento.

Le coperture sono a quattro falde sul corpo centrale ed a tre falde ribassate sul corpo della taverna e della cantina, realizzate con struttura di travi portanti e orditura lignea.

Il tetto è in coppi curvi di laterizio e le grondaie sono in rame.

2.2. Ricognizione dei locali, dei materiali, delle finiture e degli impianti

2.2.1 L'ABITAZIONE (SUB. 6): PIANO TERRA

Dall lato ovest, tramite portoncino blindato, si accede ad un **Ingresso** di 3,89 m² con soffitto ribassato H. 2,40 ml. che immette, a sinistra, in uno

- **Studio** di 19,84 m² H. 2,70 ml. illuminato da una grande finestra con due ante scorrevoli ml. 2,11 x 1,14 h. e, a destra, nel

- **Garage-Magazzino** (sub. 7- vedasi p. 2.2.3 successivo);

Dall'Ingresso si passa quindi in un

- Disimpegno cieco di 7,32 m² con armadi sul lato destro; da qui si entra in
- un grande **Salotto** al fondo del quale è collocata, a sinistra, una scala di design con struttura portante in acciaio smaltato in bianco, gradini di legno massello e ringhiere laterali in cristallo; la superficie complessiva è di 57,96 m² illuminata con due grandi finestrate di dimensioni (**v. TAV. 01**) diverse sul lato sud; da una porta finestra scorrevole e altre due finestre sul lato est; esse sono munite (come tutte le altre finestre della villa) di vetrocamera 4+12+4.

Tramite una porta scorrevole si passa in una

- **Cucina-Soggiorno** di 28,97 m² H. 2,70 ml. che mostra, a sinistra, una parete attrezzata per elettrodomestici ed una zona cottura che forma la parete di fondo a nord; è illuminata dall'esterno da una porta ml. 120 x 2,10 h. interamente vetrata con specchio laterale fisso e da un'altra finestra ml. 92 x 150 h.; dalla Cucina si passa ad un

- **Corridoio cieco** di 10,45 m² -con soffitto ribassato a H. 2,40 ml. per ospitare le canalizzazioni di raffrescamento e di ricambio d'aria- che immette nell'ordine in:

- una **Stireria** di 8,88 m² H. 2,70 ml. illuminata da una finestra ml. 0,58 x 1,14 h.;

- un **Antibagno** cieco di 2,02 m² H. 2,40 ml. da cui si accede

- al **Bagno del Pianoterra** di 5,66 m² H. 2,70 ml. illuminato da una grande finestra con due ante scorrevoli ml. 2,11 x 1,14 h. e

- al locale **Lavanderia** cieco ma con ricambio d'aria di 3,44 m² H. 2,70 ml..

Dal Corridoio si passa quindi in una

- **Taverna** con caminetto: superficie 28,05 m² con soffitto inclinato e travi a vista -H. media 3,17 ml.- illuminata con due finestre di dimensioni ml. 0,94 x 0,60 h.; poi, scendendo una scala di 8 gradini, si giunge in una

- **Cantina** di 21,92 m², (**v. TAV. 02 -ALLEGATO 02**) illuminata da due finestre rialzate ml. 0,54 x 0,81 h. sul lato a nord e dotata di un

- **Ripostiglio** cieco di 4,38 m² con H. media 1,75 ml..

Le pareti e i soffitti sono rasati a gesso e sono tinteggiati ovunque di colore bianco.

I pavimenti sono in piastrelloni di gres ceramico color nero oppure grigio scuro, esclusa la cantina ove sono color argilla.

All'esterno sul lato est, uscendo dalla cucina vi è una piazzola con Pergola a struttura lignea di 32,00 m² H. 3,20 ml., attrezzato per barbecue.



In fondo a questo fronte, salendo due gradini, vi è un piccolo locale di 4,40 m², **Anti C.T.**, con tetto e vetrata laterale fortemente spioventi, usato come ripostiglio dal quale si accede poi, tramite una porta di ferro munita di griglia di aerazione adeguata,

- al **Vano della Centrale Termica** di 8,21 m² H. 2,60 ml. illuminata da una finestra ml. 0,60 x 0,50 h. a cui si perviene scendendo una scaletta di 4 gradini.

2.2.2. L'ABITAZIONE (SUB. 6): PRIMO PIANO

Salendo le tre rampette di scale dal Salotto del Pianterreno al Primo Piano si perviene ad un

- **Disimpegno** di 8,37 m² anch'esso balastrato con cristalli sul lato Vano scala, illuminato da una finestra sul lato est ml. 0,90 x 2,25 h..

Da questo si accede:

- ad una **Suite-Camera 1** di 60,14 m² H. 2,70 ml., in cui un armadio stagionale a 4 ante separa trasversalmente la **Camera da letto** matrimoniale da una zona di **Soggiorno** arredata con un caminetto in marmo sul lato est; dall'angolo a sud-est si esce tramite una porta scorrevole a due ante interamente vetrate 1,96 ml. x h. 2,40 ml., in una
- **Loggia** coperta di 4,63 m² che guarda su Via Raimondo Franchetti.

La Suite di cui sopra è illuminata da due finestre a ovest, altre quattro sul lato sud ed un'altra sul lato est, tutte in anodizzato con larghezza 0,90 ml. x h. 1,50 ml. che garantiscono l'illuminazione naturale diurna. Esse sono munite di vetrocamera 4+12+4 e protette all'esterno -come tutte le altre finestre dell'appartamento al Primo Piano- da serramenti da oscuro in legno verniciato color vinaccia.

Dalla zona Soggiorno della Suite si accede poi ad:

- un **Anti Bagno 1** cieco di 3,38 m² -con soffitto ribassato a H. 2,45 ml.- che immette al
- **Bagno 1** di 10,08 m² H. 2,45 ml., illuminato da una finestra di ml. 1,15x1,50 h.

Dal Disimpegno sul Vano scale, si passa in un

- **Corridoio** di 11,63 m² -con controsoffitto ribassato a H. 2,45 ml. per ospitare le canalizzazioni di raffrescamento e di ricambio d'aria- che fa accedere ad una
- **Camera 2 matrimoniale**, di 22,58 m² H. 2,70 ml., illuminata da due finestre 0,90 ml. x h.1,50 ml.; questa Camera è dotata di
- un locale **Guardaroba** di 5,90 m² H. 2,70 ml., illuminato da una finestra 0,70 ml. x h.1,50 ml. esposta a nord, e da
- un **Bagno 2** di 8,09 m² H. 2,45 ml., illuminato da una finestra 0,90 ml. x h.1,50 ml. che dà sul fronte ovest.

Sempre dal Corridoio si accede infine ad

- una **Camera 3** matrimoniale di 23,10 m² H. 2,70 ml., illuminata da due finestre 0,90 ml. x h.1,50 ml. esposte sul lato est;
- un **Bagno 3** di 6,93 m² H. 2,45 ml., illuminato da una finestra 0,90 ml. x h.1,50 ml. che dà sul fronte ovest.

Anche al Primo Piano, pareti e soffitto sono rasati a gesso e sono tinteggiati ovunque di colore bianco.

I pavimenti sono ovunque in moquette tranne che nei bagni rivestiti con piastrelle e con mosaici alle pareti.

Non si sono rilevate tracce nè di umidità nè di condensa.

Dal Corridoio del Primo Piano, tramite una botola con scaletta a passo d'uomo, si accede al sottotetto non abitabile.

2.2.3. IL GARAGE-MAGAZZINO (SUB. 7)

Dall'interno dell'abitazione si passa, tramite una porta in legno posta a lato dell' Ingresso, si entra nel Garage-Magazzino con due posti auto.

L'accesso dall'esterno -orientato ad ovest- avviene invece tramite due portoni sezionali motorizzati, larghi 2,64 ml. x h. 2,45 ml., in lamierato verniciato esternamente di colore vinaccia in tinta con il portone d'ingresso e tutti i serramenti da oscuro del Primo Piano.,

La superficie totale interna è di 29,69 m² e l'altezza media pavimento-soffitto è di 2,70 ml..

E' illuminato da una finestra ad un'anta larga 0,92 ml. x h.1,86 ml., dotata di vasistas nella parte superiore.



I pavimenti sono in gres ceramico color terra bruciata. Pareti e soffitto sono rasati a gesso e tinteggiati in bianco.

VEDI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N. 14

2.3. GLI IMPIANTI

2.3.1 - VERIFICA ISOLAMENTO TERMICO LEGGE 10/1991

Il Progetto degli impianti termici e dell'isolamento termico risulta redatto [REDACTED] Montebelluna, depositato a fronte di un Progetto di riqualificazione globale dell'edificio avvenuta tra il 2009 e il 2010, che ha comportato:

- la realizzazione di impianto perimetrale a cappotto con spessore di cm. 10 e l'isolamento del sottotetto;
- la sostituzione degli infissi;
- la sostituzione del generatore con caldaia a condensazione;
- la sostituzione integrale dell'impianto a radiatori esistente con impianto radiante a pavimento;
- l'installazione di un impianto solare termico;
- l'installazione di un impianto di depurazione dell'acqua e di un'autoclave;

2.3.2 - IMPIANTO TERMICO E DI RAFFRESCAMENTO

Dal nostro rilievo in Centrale Termica, la Caldaia risulta essere di tipo murale a gas metano a condensazione, marca Buderus, mod. Logamax plus GB 162, omologata secondo la direttiva europea. Permette di effettuare solo il riscaldamento e, per la produzione di acqua calda sanitaria, è combinata con un accumulatore da 300 litri. Presenta una camera di combustione ermeticamente chiusa stagna, a tiraggio forzato. L'accensione avviene tramite elettrodo ad incandescenza. Dispone di un sistema di protezione antigelo e di un sistema di antibloccaggio circolatore integrati.

Collegamento gas di scarico/aspirazione aria concentrico Ø 110/160; collegamento gas di scarico/aspirazione aria parallelo Ø 100.

L'impianto di raffrescamento è stato realizzato nel 2010 con una batteria di due pompe di calore ad espansione diretta, potenza nominale 14 kW, alimentata ad energia elettrica e con distribuzione ai due Piani ed ai vani rispettivi, tramite canalizzazione incassata nel controsoffitto.

Vedasi Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 24.12.2010 (*e quindi valido a tutto il 23.12.2020-n.d.R.*) dal Tecnico abilitato, [REDACTED] **ALLEGATO N. 15**

Vedasi Dichiarazioni di Conformità della Ditta Piemme Impianti s.a.s. di Montebelluna relativi a:

- Impianto Elettrico e di terra su Progetto redatto da [REDACTED] **ALLEGATO N. 16a**
- Impianto idrico-sanitario, di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, di distribuzione gas metano e di climatizzazione, su Progetto redatto [REDACTED] **ALLEGATO N. 16b**
- Impianto Elettrico e di manutenzione straordinaria su Progetto redatto dal P.I. [REDACTED] **ALLEGATO N. 16c**

Riassumendo quindi, la superficie utile dei due Piani della villa -al lordo delle murature perimetrali e divisorie- risulta essere di 490,81 mq., compresi il Garage di 29,69 m² e la Loggia coperta di 4,63 m² al Primo Piano.

Come detto sopra, a questa va aggiunta l'area scoperta in pertinenza esclusiva di 514,92 m² che circonda la villa e che confina a sud con Via Raimondo Franchetti ed a ovest con Via Otello Simionato dalla quale si accede.

All'interno le finiture ed i materiali impiegati sono di livello **medio-alto**.

Il livello di manutenzione appare **eccellente** e lo stato di conservazione **ottimo**.

All'esterno, lo stato di conservazione appare con livello di finitura buono e ben illuminato in ogni sua parte.

La recinzione dell'area scoperta è costituita, sui lati che confinano con le Vie suddette e con il passo carraio, da setti di muro intonacato con altezze variabili da 0,65 a 1,50 ml. ~ con un motivo a doghe di legno modanate sostenute da una struttura in ferro. Tutto il perimetro, esclusi gli accessi, è circondato da siepi.

L'edificio, nel suo stato di fatto attuale, è agibile dal 19.05.2011 e tale risulta a tutt'oggi in ogni sua parte.

Non è risultato oggetto di ulteriori modifiche interne e/o esterne diverse da quelle riportate nel capitolo successivo nè sono risultati contenziosi in atto con il Comune.



2.4. Iter concessori e autorizzativi

2.4.1. Il 13.08. 1968 fu protocollata col n. 4052 -Reg. n. 171- la Domanda di Permesso di eseguire lavori edili per **"un fabbricato ad uso abitazione"** nel Mappale n. 12/u-Sez.A-FG.4 in Via R. Franchetti a S. Trovaso di Preganziol, dalla [REDACTED], completa di Documentazioni d'uso -tra cui il Nulla Osta della Soprintendenza ai Monumenti di Venezia rilasciato con prot. 7621 in data 17.10.1968- ed i relativi Elaborati grafici.

Questo primo Progetto differisce sostanzialmente nelle Piante del distributivo interno e nei Prospetti attuali.

Il Nulla Osta ad eseguire i lavori fu rilasciato il 29.08.1968.

ALLEGATO N. 17

2.4.2. Quindi, con prot.n. 262 in data 26.04.1969 -Reg. n. 2243- fu presentata dagli stessi Ditta e Progettista una nuova Domanda di Permesso di eseguire lavori edili per **"Variante al Progetto approvato"** con modifiche interne dell'ingresso, della scala, dei vani e con ampliamento della superficie totale per un magazzino adiacente all'abitazione.

Visto anche il nuovo Nulla Osta della Soprintendenza ai Monumenti di Venezia rilasciato con prot. 7315 in data 13.10.1969, il Comune rilasciò il relativo Nulla Osta ad eseguire i lavori con prot. n. 2243 del 29.10.1969.

ALLEGATO N. 18

A conclusione dei suddetti lavori iniziati il 17.06.1969 ed ultimati il 24.12.1970 fu rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 171 in data 02 marzo 1971

ALLEGATO N. 19

2.4.3. Il 08.08. 1974 fu presentata una Domanda di Licenza Edilizia -Reg. n. 721- per **"Ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione"** nei Mappali n. 431-432-434-Sez.A-FG.4 in Via O. Simionato a S. Trovaso di Preganziol, dalla [REDACTED] completa di Documentazioni d'uso ed i relativi Elaborati grafici relativi alla costruzione della nuova Cantina e del Ripostiglio semi interrati.

Visto il benessere della Soprintendenza ai Monumenti di Venezia rilasciato con nota n. 3590 in data 15.02.1975, il Comune rilasciò la concessione ad eseguire i lavori con prot. n. 5028 del 25.02.1975.

ALLEGATO N. 20

2.4.4. In data 27.06.1986 -prot. n. 6985- la Ditta [REDACTED] Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 al fine di ottenere la Concessione Edilizia in sanatoria per "Modifiche ed ampliamento di fabbricato residenziale unifamiliare apportate in difformità ai provvedimenti, Nulla Osta n. 171 del 29.08.1968, n. 2243 del 29.10.1969 e Licenza Edilizia n. 721 del 25.02.1975.

Alla Domanda di sanatoria furono allegati:

- il Certificato di Idoneità Statica redatto [REDACTED] in data 29.06.1987;
- la Denuncia in data 04.07.1987 di cambiamento nello stato dei terreni con unito tipo mappale redatto dal Geom. [REDACTED]
- la Denuncia di Variazione in data 03.07.1987 per frazionamento, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni presentata pure dal predetto Tecnico con cui vengono fissati i sedimi attuali dell'edificio in questione;
- la Descrizione delle opere ed i Grafici redatti dalla [REDACTED] firmati da [REDACTED] che, corredati dai calcoli relativi, ottennero parere favorevole dalla C.E. del 30.07.1997.

Questa pratica fu conclusa con l'"**Attestazione della formazione Silenzio-Assenso Sanatoria Edilizia per opere non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente n. CE860698 del 07.11.2009**".

ALLEGATO N. 21

2.4.5. Il 13.05.2009, con prot.n. 11204 -n. pratica: 2009085- fu depositata dagli Esecutati una prima **Denuncia di Inizio Attività edilizia** relativa ad "Opere di manutenzione straordinaria" comportanti una totale ristrutturazione dell'edificio e cioè:

- sostituzione di tutti gli infissi esistenti con lieve modifica della forometria esterna;
- isolamento a cappotto esterno dell'intero edificio;
- rialzamento dei pavimenti al fine di coibentarli e posare un nuovo impianto di riscaldamento a pavimento in sostituzione del vecchio impianto a radiatori;
- rifacimento di tutto l'impianto idraulico;
- rifacimento di tutto l'impianto elettrico;



- rifacimento della scala interna;
- modifica del distributivo interno dei locali con demolizione/ricostruzione di setti non portanti;
- rifacimento di tutti i bagni e della cucina;
- rifacimento di tutta la rete fognaria;
- rifacimento di tutti i percorsi esterni (marciapiedi e piazzole) portandoli alla stessa quota di utilizzo;
- demolizione e ricostruzione sulla linea di confine della recinzione sud.

2.4.6. Il Comune in data 08.06.2009 -prot. 13115- rilasciò pertanto l'Autorizzazione per intervento in area sottoposta a vincolo paesaggistico per l'esecuzione di "Manutenzione straordinaria di fabbricato residenziale unifamiliare con realizzazione di modifiche prospettiche, cappotto termico esterno, rifacimento impianti e fognature e demolizione della recinzione a sud con ricostruzione a confine". **ALLEGATO N. 22**

2.4.7. Il Comune in data 18.09.2009 rilasciò inoltre l'Autorizzazione ex Codice Strada n. 440/SS per la demolizione e ricostruzione sulla linea di confine della recinzione sud e regolarizzazione dell'accesso carraio da Via O. Simionato. **ALLEGATO N. 23**

Il 29.12.2009, prot. n. 28917, fu depositata la Denuncia
Arch. [REDACTED]

2.4.8. Agli Atti risulta presentata il 17.05.2010 con prot. n. 10788 una **Variante alla D.I.A - Prat. ed. n. 2009085-V 2009031** che, facendo riferimento alla Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 7458 del 01.04.2010, comunica di aumentare lo spessore del cappotto da 5,5 a 10 cm. e di voler posizionare i pannelli fotovoltaici anche sulla falda ad ovest oltre a quelli previsti sulle falde a sud e ad est. Previsti inoltre due pannelli di solare termico sulla falda sud. Con nuovo Progetto degli Impianti e Relazione Tecnica ai sensi della Legge 10/1991.

2.4.9. Il Comune in data 24.07.2010 -prot. 15788- rilasciò l'Autorizzazione per intervento in area sottoposta a vincolo paesaggistico per l'esecuzione di "Variante all'Autorizzazione Paesaggistica prot. 13115 del 08.06.2009 per implementazione dell'impianto fotovoltaico integrato sulla copertura di un fabbricato ad uso residenziale in Via O. Simionato, n. 2". **ALLEGATO N. 24**

2.4.10. Il 21.12.2010, prot. n. 27241, fu depositata dagli Esecutari, dalla D.L. e dall'Impresa Edile, la comunicazione di fine lavori ultimati il 16.09.2010 e certificato di collaudo finale della D.I.A. redatto il 14.12.2010 e, con prot. n. 2877 del 07.02.2011, fu richiesto il Certificato di Abitabilità al quale erano allegati:

- 2.4.11 - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, prot. n. 27241, realizzato dalla [REDACTED] **ALLEGATO N. 16a**
- 2.4.12 - Dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico, prot. n. 27241, realizzato dalla [REDACTED] **ALLEGATO N. 16b**
- 2.4.13 - Ulteriore Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, prot. n. 2877 in data 07.02.2011, realizzati dalla [REDACTED] datata 20.09.2010; **ALLEGATO N. 16c**
- 2.4.14 - Dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento termico sottoscritta in data 07.02.2011 dal Costruttore e dal Direttore Lavori;
- 2.4.15 - Certificato di regolare esecuzione sottoscritta in data 14.12.2010 dagli Esecutari e dal Direttore Lavori;
- 2.4.16 - Asseverazione di Conformità delle opere (art.8-c.2 DLgs. 19.08.2005, n.192) del Direttore Lavori ai fini dell'abitabilità/agibilità sottoscritta in data 07.02.2011;
- 2.4.17 - Certificazione del D.L. di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (art. 20-c.1- L. 13/2001)
- 2.4.18 - Ricevute di Avvenuta Denuncia di Variazione e di Accatastamento all'Agenzia del Territorio di Treviso;
- 2.4.19 - Il Gestore del Servizio Idrico Integrato in data 21.12.2010, prot. n. 87340, autorizzò gli Esecutari allo scarico delle acque provenienti da scarichi civili derivanti dal fabbricato in oggetto.

2.4.20 - Il Comune di Preganziol con prot. n. 27241 in data 19.05.2011 rilasciò il relativo Certificato di Agibilità.

ALLEGATO N. 25



2.5. Inquadramento urbanistico

Come premesso, l'area su cui sorge la villa ed il garage in oggetto sono siti in località San Trovaso nel Comune di Preganziol (TV), è posizionata all'angolo tra Via Raimondo Franchetti e Via Otello Simionato -da cui si accede dal civico n. 2- ed è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 (strada del Terraglio-D.M. 24/01/1967 - G.U. 11/03/1967, n. 63).

I beni risultano censiti nel **Catasto Fabbricati** nel Comune di Preganziol (TV) dell'Agenzia del Territorio, in Sezione A, Fg. 4 – Particella n. 431- sub 3-6-7

Il Comune di Preganziol è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) vigente dal 24.09.2011.

Nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale - Elaborato 1-Scala 1:10.000- l'area è contrassegnata dal Vincolo Paesaggistico-Terraglio come regolato all'art. 10 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Nel Secondo Piano degli Interventi (PI) aggiornato a marzo 2019 -Tavola 2.2. / Zone significative: San Trovaso- l'area in questione ricade in zona C1/074 regolata dall'art. 24 delle relative Norme Tecniche di Operative (NTO) nonché dall'art. 17 (vincolo paesaggistico del Terraglio) e dall'art. 52 (piste ciclabili) delle predette NTO di seguito riportate in estratto per quanto concernente all'area in oggetto.

Articolo 24 - Zona C1

1. Nelle aree del territorio urbano così classificati gli interventi previsti devono rispettare i seguenti parametri:

- Indice fondiario (If): quello riportato nel cartiglio della tavola di zonizzazione (Tav.1 e Tav. 2)
- Altezza (H) massima: m 9,50 (3 piani)
- Superficie coperta (Sc) massima: 40%
- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D. Nel caso di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente.
- 2. - 3. - 4. - 5. - 6. - omissis...

Articolo 17 - Vincoli derivanti dalla pianificazione superiore e di settore

d) vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004

Gli interventi sugli immobili sotto elencati devono rispettare le disposizioni e procedure previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Le prescrizioni fanno riferimento agli immobili vincolati dai provvedimenti di seguito elencati:

- villa Albrizzi ora Franchetti del XVIII sec. con magnifico parco, annessi e connessi (via Terraglio in frazione di San Trovaso): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 14.06.1965;

Per gli edifici vincolati di cui al presente articolo, gli interventi consentiti nelle aree limitrofe agli immobili medesimi e rientranti nel vincolo individuato le modalità di realizzazione dovranno essere autorizzate dalla Soprintendenza competente.

Nelle aree in prossimità degli immobili di cui sopra, la segnaletica pubblicitaria e dei segnali d'indicazione (artt. 23 e 39 del Codice della Strada) dovranno essere autorizzati e concordati con la Soprintendenza competente, con l'individuazione della tipologia e posizione compatibili con i valori architettonici degli immobili e delle aree sottoposti a tutela ai sensi del presente articolo.

e) vincoli paesaggistici

Vincolo paesaggistico del Terraglio D.Lgs. 42/2004

Le prescrizioni fanno riferimento alla SS 13 Pontebba detta "Il Terraglio", ed agli immobili ed aree contigue, sottoposte con D.M. Pubblica Istruzione 24.01.1967 al vincolo ex lege 1497/1939, nell'estensione specificamente riportata nella Tav.1 Zonizzazione e Vincoli scala 1:5.000.

Gli interventi sugli immobili devono rispettare le disposizioni e procedure previste:

- dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- dalla L.R. 31 ottobre 1994, n. 63;
- dal D.P.R. 9 luglio 2010, n. 139 "Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità";
- dagli eventuali Piani Paesaggistici previsti dagli artt. 135 e 143 del succitato D.Lgs. 42/2004.

Gli interventi di demolizione relativi ad opere incongrue, ad elementi di degrado o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana determineranno un credito edilizio ex art. 36 della L.R. 11/2004.

Gli interventi rientranti all'interno di tali aree dovranno mantenere il profilo del terreno esistente e dovranno essere rivolti alla conservazione degli elementi e dei segni visibili della struttura storica.

Nelle aree lungo il Terraglio di cui sopra, la segnaletica pubblicitaria e dei segnali d'indicazione (artt. 23 e 39 del Codice della Strada) dovranno essere autorizzati e concordati con la Soprintendenza competente, con l'individuazione della tipologia e posizione compatibili con i valori architettonici degli immobili e delle aree sottoposti a tutela ai sensi del presente articolo.

Vincolo paesaggistico – Parco di Villa Albrizzi - Franchetti

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento alla Bellezza Individua del Parco di villa Albrizzi Franchetti, individuata nella Tav.1 Zonizzazione e Vincoli scala 1:5.000:

Gli interventi sulle aree devono rispettare le disposizioni e procedure previste:



- dall'art.136, lett. a) e b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004);
- dagli eventuali Piani Paesaggistici previsti dagli artt. 135 e 143 del succitato D.Lgs. 42/2004.
omissis...

Articolo 52 - Piste ciclabili: omissis...

Vedasi Cartiglio 2°Piano Interventi -Tav. 2.2- S. Trovaso - scala 1:2000

ALLEGATO N. 26

Vedasi Estratto 2°Piano Interventi -Tav. 2.2- S. Trovaso - scala 1:2000

ALLEGATO N. 27

Vedasi Estratto Legenda 2°Piano Interventi -Tav. 2.2- S. Trovaso

ALLEGATO N. 28

3 - METODI DI STIMA, CRITERI E CONSIDERAZIONI

Dalle ispezioni e dalle indagini effettuate si è accertato che, rispetto all'esistente, non sono state realizzate ulteriori opere soggette a nuovo provvedimento autorizzativo e/o concessorio.

3.1. La determinazione del probabile **valore di mercato della villa, del garage e dell'area su cui è sita** è stata determinata comparandola ad altre tipologie similari della zona di cui sono stati esperiti i più recenti prezzi di mercato, nonché alla luce delle **"Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie/2018", della Norma UNI 10750/2005, dell'Allegato C al DPR. N.138/98 e dell'UNI/PdR 53:2019.**

Nella valutazione complessiva, si è tenuto conto puntualmente del contesto del Terraglio e della prossimità con Villa Albrizzi Franchetti nella Frazione di San Trovaso in cui è sita; della sua vicinanza rispetto ai servizi urbani ed alle

infrastrutture di mobilità nonché della sua accessibilità rispetto al suo posizionamento; dell'età di costruzione (anno 1968) e della sua ristrutturazione totale (anni 2009-2011); della tipologia costruttiva descritta; del livello medio-alto delle finiture; dei servizi e degli impianti di cui è dotata; dell'**eccellente** livello di manutenzione e dell'ottimo stato di conservazione.

Il lotto non è divisibile.

E' stato quindi dedotto, per analogia, il valore forfetario a corpo, acquisendo dati da operatori diversi sia operanti, sia con disponibilità immobiliari nella zona considerata.

3.1.2. Sono state quindi determinate le superfici reale e commerciale.

3.1.3. Ciò premesso, il prezzo di mercato dei due beni considerati viene stimato in **1.750,00 €/mq.**, per un valore commerciale complessivo di **€uro 805.716,45**, comprensivo delle aree scoperte di pertinenza.

3.2. Il Valore totale da porre a base d'asta risulta pertanto pari ad €uro 644.573,16 per l'intero.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si riprecisa che esso risulta agibile da maggio 2011;

L' Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 24.12.2010

██████████ e tuttora valido fino al 23.12.2020 (**ALLEGATO N. 15**) lo classifica di CLASSE B con 66.534 kWh/m²anno.

4 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI

In base alle considerazioni fin qui svolte, il prezzo da porre a base d'asta dell'immobile in oggetto, è stato quindi determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.. Si rammenta che l'onere per l'A.P.E., quivi non contabilizzato, rimane normalmente a carico del venditore, salvo diversi accordi tra le parti.



TABELLA 2

| STIMA A VALORE DI MERCATO E A VALORE DI VENDITA FORZATA | | | | | | | | | | |
|---|---------------------------|--------------------|--|---|--|---|--|--|--|----------|
| | | | | | | | | | | |
| Dati di Classamento | | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | | | | | |
| | | area urb. | | 511 m² | sub.3 - area scoperta | | | | | |
| | | A/7 | 3 | 15,5 vani | sub.6 - Totale 404 m²; escluso aree scoperte: 403 m² | | | | | |
| | | C/6 | 4 | 28 m² | sub.7 - Totale 33 m² | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | SUPERFICI | | | | VALORI | | | | |
| N. | Vano | Altezza
= H.ml. | Superficie
per Vano e
totale
= m² | Coefficient
e di Ponde
razione
% | Superficie
Comm.le
= m² | Stima a
Prezzo di
Mercato
= € / m² | Valore di
Mercato per
Vano e totale
= € | Stima a
Prezzo di
Vendita
Forzata
= € / m² | Valore di
Vendita per
Vano e totale
= € | |
| Rilievo Piano Terra | | | | | | | | | | |
| 1 | INGRESSO | 2,40 | 3,89 | 100% | 3,89 | 1750,00 | 6807,50 | 1400,00 | 5446,00 | |
| 2 | DISIMPEGNO | 2,40 | 7,32 | 100% | 7,32 | 1750,00 | 12810,00 | 1400,00 | 10248,00 | |
| 3 | STUDIO | 2,70 | 19,84 | 100% | 19,84 | 1750,00 | 34720,00 | 1400,00 | 27776,00 | |
| 4 | SALOTTO E VANO SCALE | 2,70 | 57,86 | 100% | 57,86 | 1750,00 | 101255,00 | 1400,00 | 81004,00 | |
| 5 | CUCINA-SOGGIORNO | 2,70 | 28,97 | 100% | 28,97 | 1750,00 | 50697,50 | 1400,00 | 40558,00 | |
| 6 | CORRIDOIO | 2,40 | 10,45 | 100% | 10,45 | 1750,00 | 18287,50 | 1400,00 | 14630,00 | |
| 7 | STIRERIA | 2,70 | 8,88 | 100% | 8,88 | 1750,00 | 15540,00 | 1400,00 | 12432,00 | |
| 8 | ANTI BAGNO | 2,40 | 2,02 | 100% | 2,02 | 1750,00 | 3535,00 | 1400,00 | 2828,00 | |
| 9 | BAGNO PIANOTERRA | 2,70 | 5,66 | 100% | 5,66 | 1750,00 | 9905,00 | 1400,00 | 7924,00 | |
| 10 | LAVANDERIA | 2,70 | 3,44 | 100% | 3,44 | 1750,00 | 6020,00 | 1400,00 | 4816,00 | |
| 11 | TAVERNA | 3,17 | 28,05 | 100% | 28,05 | 1750,00 | 49087,50 | 1400,00 | 39270,00 | |
| 12 | CANTINA (TAV. 02-ALL. 02) | 3,36 | 21,92 | 35% | 7,67 | 1750,00 | 13426,00 | 1400,00 | 10740,80 | |
| 13 | RIPOSTIGLIO CANTINA | 1,75 | 4,38 | 35% | 1,53 | 1750,00 | 2682,75 | 1400,00 | 2146,20 | |
| 14 | ANTI C.T. | 2,30 | 4,40 | 15% | 0,66 | 1750,00 | 1155,00 | 1400,00 | 924,00 | |
| 15 | CENTRALE TERMICA | 2,60 | 8,21 | 15% | 1,23 | 1750,00 | 2155,13 | 1400,00 | 1724,10 | |
| 16 | GARAGE MAGAZZINO | 2,70 | 29,69 | 60% | 17,81 | 1750,00 | 31174,50 | 1400,00 | 24939,60 | |
| | MURATURE (VxP-INT.+ EST.) | | 40,46 | 100% | 40,46 | 1750,00 | 70805,00 | 1400,00 | 56644,00 | |
| TOTALE PIANO TERRA | | | 285,44 | | | | | | | |
| 17a | AREA SCOPERTA: 514,92 m² | | di cui m² | 25,00 | 10% | 2,50 | 1750,00 | 4375,00 | 1400,00 | 3500,00 |
| 17b | AREA SCOPERTA: 514,92 m² | | di cui m² | 489,92 | 2% | 9,80 | 1750,00 | 17147,20 | 1400,00 | 13717,76 |
| Rilievo Primo Piano | | | | | | | | | | |
| 18 | DISIMPEGNO | 2,45 | 8,37 | 100% | 8,37 | 1750,00 | 14647,50 | 1400,00 | 11718,00 | |
| 19 | SUITE-CAMERA 1 | 2,70 | 60,14 | 100% | 60,14 | 1750,00 | 105245,00 | 1400,00 | 84196,00 | |
| 20 | LOGGIA COPERTA | | 4,63 | 35% | 1,62 | 1750,00 | 2835,88 | 1400,00 | 2268,70 | |
| 21 | ANTI BAGNO | 2,45 | 3,38 | 100% | 3,38 | 1750,00 | 5915,00 | 1400,00 | 4732,00 | |
| 22 | BAGNO 1 | 2,45 | 10,08 | 100% | 10,08 | 1750,00 | 17640,00 | 1400,00 | 14112,00 | |
| 23 | CORRIDOIO | 2,45 | 11,83 | 100% | 11,83 | 1750,00 | 20702,50 | 1400,00 | 16562,00 | |
| 24 | CAMERA 2 | 2,70 | 22,58 | 100% | 22,58 | 1750,00 | 39515,00 | 1400,00 | 31612,00 | |
| 25 | GUARDAROBA | 2,70 | 5,90 | 100% | 5,90 | 1750,00 | 10325,00 | 1400,00 | 8260,00 | |
| 26 | BAGNO 2 | 2,45 | 8,09 | 100% | 8,09 | 1750,00 | 14157,50 | 1400,00 | 11326,00 | |
| 27 | CAMERA 3 | 2,70 | 23,10 | 100% | 23,10 | 1750,00 | 40425,00 | 1400,00 | 32340,00 | |
| 28 | BAGNO 3 | 2,45 | 6,93 | 100% | 6,93 | 1750,00 | 12127,50 | 1400,00 | 9702,00 | |
| | MURATURE (VxP-INT.+ EST.) | | 40,34 | 100% | 40,34 | 1750,00 | 70595,00 | 1400,00 | 56476,00 | |
| TOTALE PRIMO PIANO | | | 205,37 | | | | | | | |
| | | | | VALORE DI MERCATO TOTALE € 805.716,45 | | | | | | |
| | | | | VALORE DI VENDITA FORZATA TOTALE A BASE D'ASTA € 644.573,16 | | | | | | |



Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il prezzo da porre a base d'asta per la piena proprietà delle unità immobiliari in questione sia stimabile a corpo in:

- **LOTTO UNICO** **€uro 644.573,16** e arrotondato come al p. 5.3.

5 - RISPOSTE PUNTUALI AI PUNTI DEL QUESITO E RIFERIMENTI DOCUMENTALI

5.1. - Identificazione esatta dei beni pignorati

- a) **INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI, DEI CONFINI E DELL'INSERIMENTO URBANISTICO (VEDI ALL.TI da N. 01 a 28)**
b) **VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA**

Lo stato di possesso delle unità immobiliari in oggetto risulta intestata agli esecutati come sotto descritto.

- c) **LA LORO ESATTA PROVENIENZA**

Come esposto in precedenza, gli esecutati detengono per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, il diritto di proprietà per l'intero dei beni descritti, acquisito con **Atto di Compravendita** in data 19.06.2009 a rogito del Notaio Matteo Conto di Treviso, Rep. n. 9907/Raccolta n. 5950, registrato a Montebelluna in data 07.07.2009 al n. 4829 serie 1T. e trascritto a Treviso il 08.07.2009 in Reg. Particolare n. 15958, Reg. Generale n. 26001.

VEDI ROGITO IN COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

ALLEGATO N. 04

VEDI VISURA PER SOGGETTO (TV0018492-1/2)

ALLEGATO N. 09

- d) **ACCERTAMENTO SE SUL BENE GRAVANO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

In Ispezione ordinaria alla richiesta dati all'anagrafica dell'esecutato, in relazione ai beni considerati nel Comune di Preganziol (TV), sono stati verificati a conferma gli Atti e i dati contenuti nella Certificazione Notarile sostitutiva, redatti a cura del Dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto, Distretto Notarile di Treviso.

A Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico, consultato per entrambi gli esecutati e risultati coincidenti nei contenuti.

ALLEGATO N. 29

5.2. – Verifica ulteriori Intervenuti all'esecuzione Immobiliare

Agli Atti risulta un Ricorso per Intervento in data 31.05.2017 di Equitalia Servizi Riscossione spa. per l'importo di € 71,696.05 relativo a tributi iscritti a ruolo a carico dell'Esecutato.

Da consultazione sul Portale **pst.giustizia.it** si è verificato che, alla data del 03.12.2019 **non** risultava depositato alcun ulteriore ricorso per intervento.

5.3. – Determinazione del valore dei beni ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

I criteri ed il metodo di stima sono stati riportati al paragrafo 3.

Il prezzo degli immobili da indicare a base d'asta è stimato in:

LOTTO UNICO come valutato nella Tabella 2, in **€uro 644.573,16** e viene arrotondato ad:

€ 645.000,00 (€uro SEICENTOQUARANTACINQUEMILA/00);

5.4. - Elementi utili per la vendita

L'immobile è attualmente occupato dagli Esecutati e dai loro famigliari.

Gli elementi utili per la vendita sono puntualmente elencati ai paragrafi 2 -*omnes*), 5.1.), 5.3.), 5.4.) e nelle Tabelle 1 e 2.

Come sopra riportato, l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Notaio Matteo Conto di Treviso, citato ed allegato in copia conforme all'originale.

VEDASI ROGITO, cit.

ALLEGATO N. 04



6 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ✓ Sopralluoghi esterni e interni agli immobili, Rilievi metrici e fotografici e successiva trasposizione grafica.
- ✓ Effettuazioni di visure e ricerche planimetriche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso.
- ✓ Effettuazione di ispezioni ipotecarie sommarie e puntuali presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso.
- ✓ Eseguite indagini presso gli Uffici Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Preganziol per verificare la regolarità nonché la rispondenza dei beni alle vigenti norme comunali in materia amministrativa e urbanistico-edilizia.
- ✓ Eseguita stima dei valori immobiliari previi esperimenti di indagine di mercato ed in loco.
- ✓ Disamina delle documentazioni e richiesta di certificati.
- ✓ Predisposizione delle risposte puntuali al Quesito posto.
- ✓ Redazione Scheda riassuntiva dei dati necessari per il trasferimento unita alla presente.
- ✓ Preso atto che non risultano intervenuti ulteriormente altri soggetti, e
- ✓ inviata la propria Relazione Tecnica alla Parte Procedente, all'Intervenuta ed al Custode nominato con pec, **ALLEGATO N. 30**
- ✓ inviata la propria Relazione Tecnica alla Parte Esecutata ed al proprio Legale con mail e pec **ALLEGATO N. 31**
- ✓ ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita la presente Relazione rimanendo a disposizione del Giudice Delegato per ogni eventuale chiarimento o necessità in merito.

Il C.T.U.

-Dott. Arch. Antonio Bortoluzzi-



Mogliano Veneto, 04 dicembre 2019.

