

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
 piazza Negrelli 17/1
 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 tel. 0423.303311

Liquidazione Giudiziale
N. 109 / 2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. N. 109/2024

nonché dei soci

Giudice delegato : dr. LUCIO MUNARO

Curatore : dott.ssa STRAZZER PAOLA

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 2

**Lotto 2 : PORZIONE DI BIFAMILIARE CON SCOPERTO
 (PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA')**



Valore di stima (QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA') : - - - - - € 70.000,00

ubicazione : SPRESIANO (TV) frazione Visnadello – VIA FRANCESCO BARACCA N. 29

disponibilità : OCCUPATO

stato di conservazione : MEDIOCRE

quota oggetto di stima : PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI UN MEZZO 1/2

descrizione catastale :

COMUNE DI SPRESIANO (TV) – CATASTO DEI FABBRICATI – SEZIONE C – FOGLIO 1

MAPP. 391 SUB 1 – cat. F/1 – consistenza 350 mq – Via Francesco Baracca n. 29

MAPP. 391 SUB 2 – cat. A/2 – cl. 2 – 7,5 vani – R.C. € 658,48 – Via Francesco Baracca n. 29 Piano SI-T-1

MAPP. 391 SUB 3 – cat. C/6 – cl. 4 – cons. 20 mq – R.C. € 41,32 – Via Francesco Baracca n. 29 Piano SI

Montebelluna, lì 30/11/2025

il tecnico incaricato
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>5</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>9</u>
4)	<u>ZONIZZAZIONE SISMICA</u>	<u>12</u>
5)	<u>CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>13</u>
6)	<u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>17</u>
7)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>21</u>
8)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>28</u>
9)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>29</u>
9bis)	<u>DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE</u>	<u>34</u>
10)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>35</u>
11)	<u>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</u>	<u>38</u>
12)	<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>45</u>

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

La porzione di casa bifamiliare oggetto di stima, con scoperto pertinenziale (per la maggior quota parte esterno all'area recintata in quanto destinato a servitù di passaggio a favore di terzi), si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato.

L'immobile è ubicato in via Francesco Baracca n. 29 nel Comune di Spresiano (TV) e risulta così censito catastalmente:

<u>PER LA PIENA PROPRIETA' DI UN MEZZO 1/2</u>
<i>COMUNE DI SPRESIANO (TV) – CATASTO DEI FABBRICATI – SEZIONE C – FOGLIO 1</i>
<i>MAPP. 391 SUB 1 – cat. F/1 – consistenza 350 mq – Via Francesco Baracca n. 29</i>
<i>MAPP. 391 SUB 2 – cat. A/2 – cl. 2 – 7,5 vani – R.C. € 658,48 – Via Francesco Baracca n. 29 Piano S1-T-1</i>
<i>MAPP. 391 SUB 3 – cat. C/6 – cl. 4 – cons. 20 mq – R.C. € 41,32 – Via Francesco Baracca n. 29 Piano S1</i>

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insistono le unità sopra descritte risulta così censita al Catasto Terreni (quota parte dello scoperto è esterno all'area recintata in quanto destinato a servitù di passaggio a favore di terzi):

Comune di SPRESIANO (TV),

foglio 22 (corrispondente alla sezione C foglio 1 del Catasto Fabbricati)

mappale 391 - ente urbano di mq 415

derivante dalla fusione degli ex mappali 391 di mq 360 e mapp. 587 di mq 55

Confini dell'immobile :

L'immobile mapp. 391, foglio 22 del Catasto Terreni del Comune di Spresiano (corrispondente alla Sez. C foglio 1 del Catasto Fabbricati), confina, in senso orario, salvo altri e/o più precisi:

- a nord con mappali 506-390;
- ad est con mappale 318;
- a sud con mappale 586 (che costituisce la restante porzione di casa bifamiliare di altra ditta);
- ad ovest con mappale 507.

Fig. 1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di SPRESIANO, fg 22, mapp. 391
 con la freccia rossa è indicata la porzione di fabbricato oggetto di stima



2) UBICAZIONE:

SPRESIANO (TV) frazione Visnadello – VIA FRANCESCO BARACCA N. 29

Il compendio immobiliare in oggetto è situato nel centro abitato della frazione di Visnadello del Comune di Spresiano (TV), a sud del territorio comunale e del capoluogo comunale di Spresiano, nei pressi del confinante Comune di Villorba (TV).

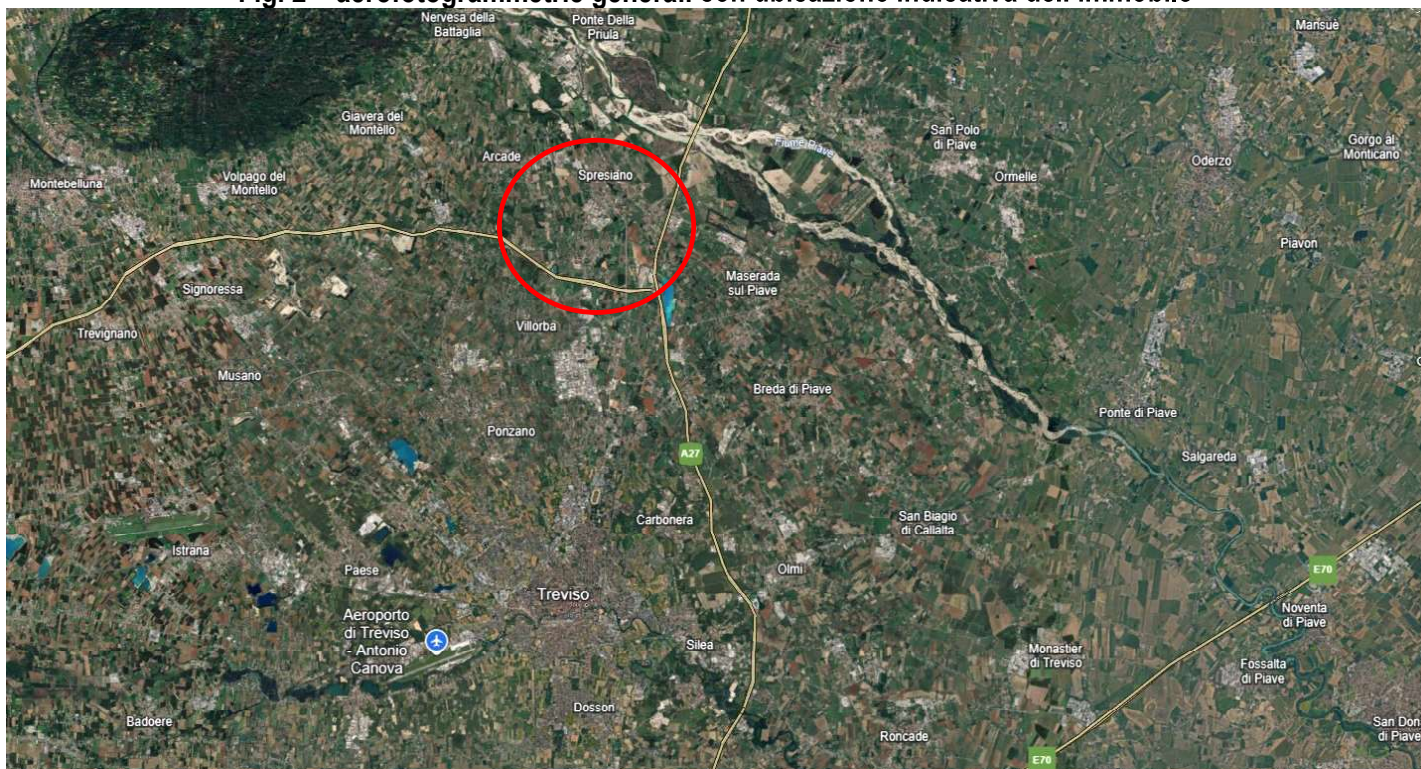
La zona è facilmente accessibile e collegata alle principali reti viarie, è servita dai mezzi pubblici (bus) e si trova a circa cinque chilometri dalle più vicine stazioni ferroviarie di Lancenigo di Villorba o Spresiano.

A poche centinaia di metri più a sud si sviluppa in senso est-ovest la Superstrada Pedemontana Veneta e nelle immediate vicinanze si trova il relativo accesso con la “Barriera SPV Spresiano”, che si collega ad est con la limitrofa Autostrada “A27”.

L’immobile è comodo ai principali servizi che si trovano nel territorio comunale di Spresiano all’interno di un raggio di all’incirca tre chilometri (Municipio, esercizi di vicinato, banche, scuole primarie e secondarie di primo grado, ecc.). Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia Entrate, Questura, Agenzia Entrate ecc. si trovano principalmente nel Comune di Treviso, distante poco più di dieci chilometri.

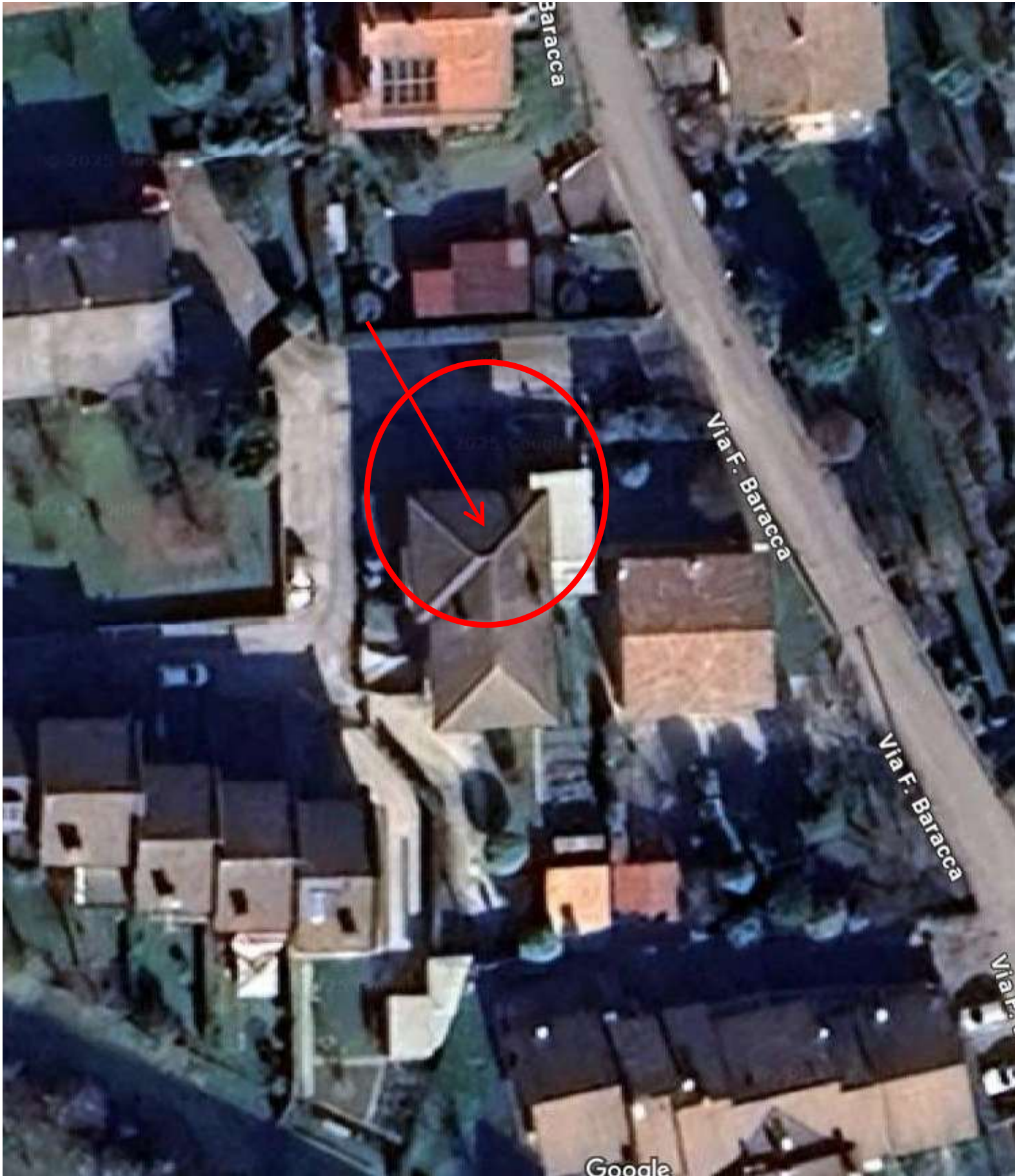
L’accesso dalla strada pubblica via Francesco Baracca, che si trova più ad est, avviene attraverso il passaggio su una stradina privata ricadente su terreni di proprietà di terzi per situazione di fatto ultraventennale, come parimenti la fascia nord ed ovest del lotto mapp. 391 (porzione esterna alla recinzione) è adibita a stradina privata di passaggio per l’accesso ed il recesso dalla pubblica via sia per l’immobile in oggetto, che di altri immobili in proprietà di terzi.

Fig. 2 – aerofotogrammetrie generali con ubicazione indicativa dell’immobile









3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Piano degli Interventi (VARIANTE N. 5) del Comune di SPRESIANO (TV), l'area coperta e scoperta dell'immobile oggetto di stima ricade in :

- **Zona consolidata Residenziale TCA n. 6** (Tessuti consolidati aperti) / **ied** (intervento edilizio diretto) / **b** (sottoclasse)

Nella VARIANTE N. 6 del Piano degli Interventi adottata l'immobile è classificato in:

- **Zona B3 / 6 (Zone residenziali parzialmente consolidate)** / **ied** (intervento edilizio diretto) / **b** (sottoclasse)

Si precisa che, quanto sopra, sono le destinazioni di zona e vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data della presente relazione di stima e potrebbero variare a seguito dell'adozione di nuovi strumenti urbanistici e/o relative varianti da parte della Pubblica Amministrazione.

Fig. 3 – estratti Piano degli Interventi VARIANTE N. 5 del Comune di SPRESIANO (fuori scala)
con freccia rossa, la porzione di immobile oggetto di stima

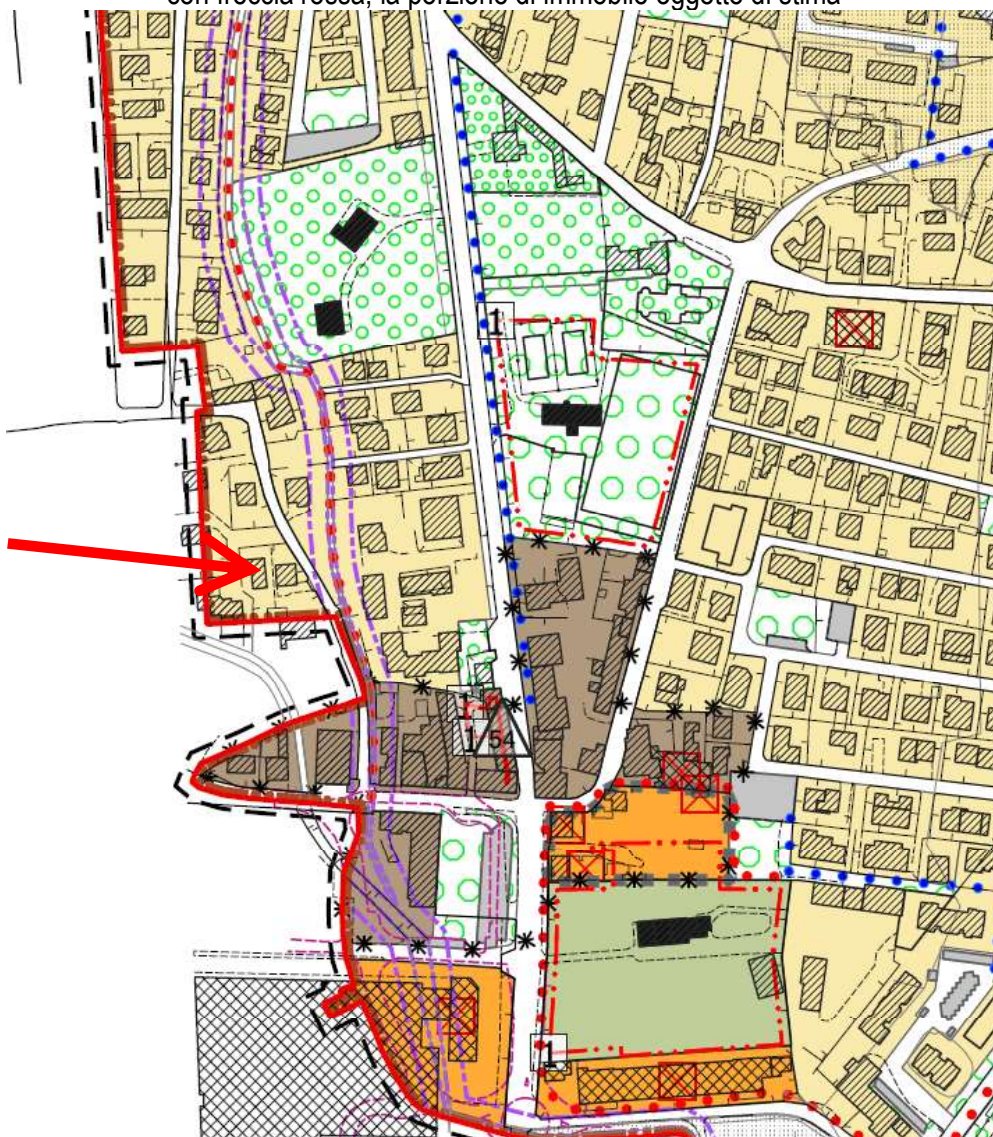
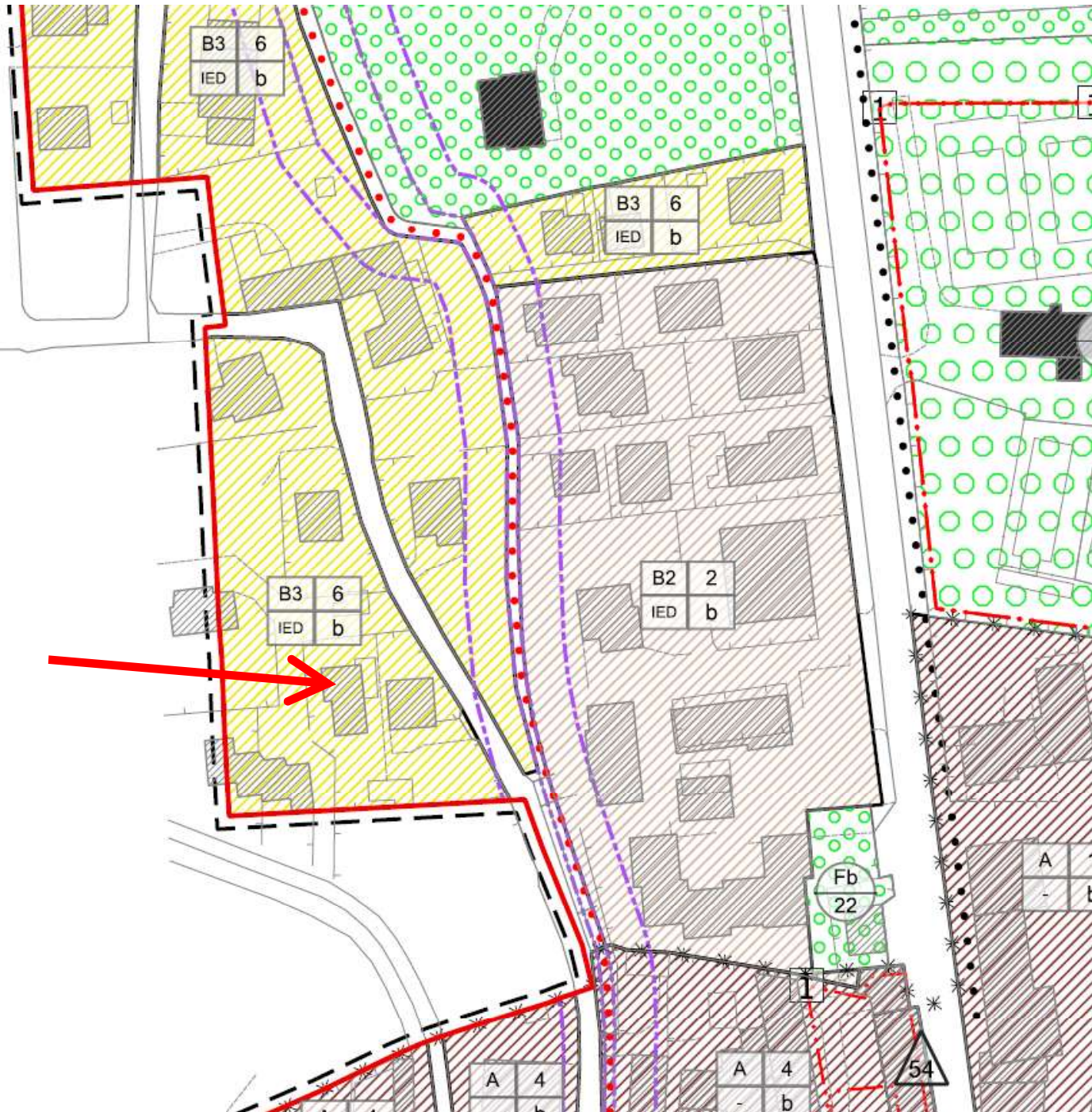




Fig. 3 bis – estratti Piano degli Interventi ADOTTATO VARIANTE N. 6 del Comune di SPRESIANO
(fuori scala)
con freccia rossa, la porzione di immobile oggetto di stima

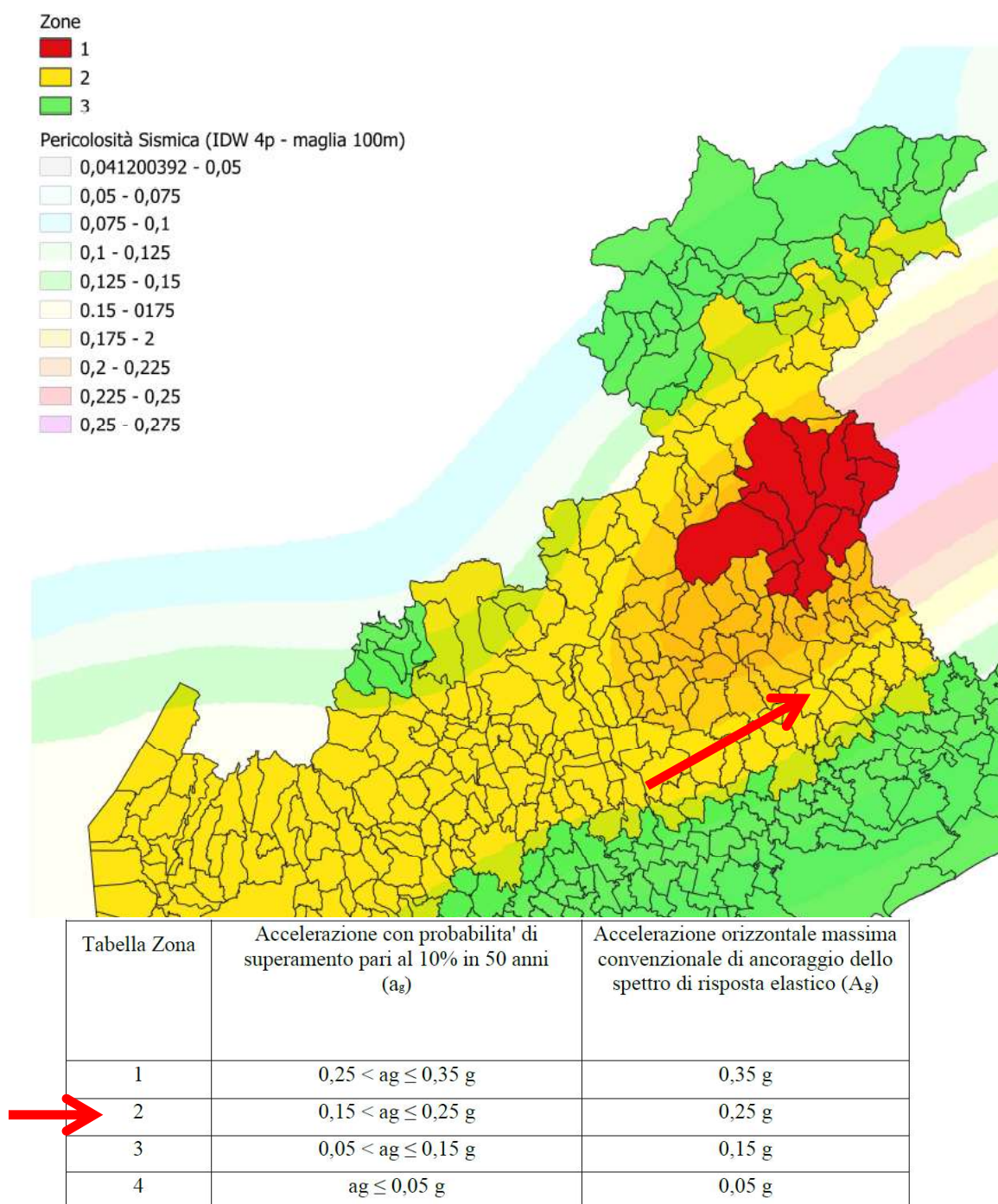


4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di SPRESIANO è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di SPRESIANO è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

Fig. 4 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica



<u>5) CONFORMITA' CATASTALE:</u>

Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale NON è corretta, in quanto risulta che ciascuno dei due comproprietari è proprietario della quota di 3/4.

Sulla base della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risulta che l'immobile attualmente risulta intestato per la quota di 1/2 di piena proprietà al sig. _____ (quota oggetto della presente stima), in regime di comunione legale dei beni, mentre la restante quota di 1/2 di piena proprietà risulta intestata al coniuge, in regime di comunione legale dei beni.

Conformità planimetrie catastali:

Area Scoperta: ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'area scoperta, identificata con il mappale 391 sub 1 (sez. C fg. 1 di SPRESIANO) depositata in banca dati in data 06/07/1988, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto non risulta accatastato il porticato esistente in aderenza al fabbricato, ricavato coprendo abusivamente una pergola in legno autorizzata (ma di minori dimensioni).

Abitazione: ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'abitazione, identificata con il mappale 391 sub 2 (sez. C fg. 1 di SPRESIANO) depositata in banca dati in data 06/07/1988, **è conforme allo stato di fatto**.

Garage: ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del garage, identificata con il mappale 391 sub 3 (sez. C fg. 1 di SPRESIANO) depositata in banca dati in data 06/07/1988, **è conforme allo stato di fatto**.

All'attualità non risulta depositato in banca dati catastale l'elaborato planimetrico identificativo della suddivisione in subalterni della particella al Catasto Fabbricati.

Per la regolarizzazione della planimetria catastale dell'area scoperta occorrerà provvedere alla rimozione della pergola realizzata in difformità dal progetto autorizzato.

Fig. 5 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 1 di Spresiano, mapp. 391 sub 1



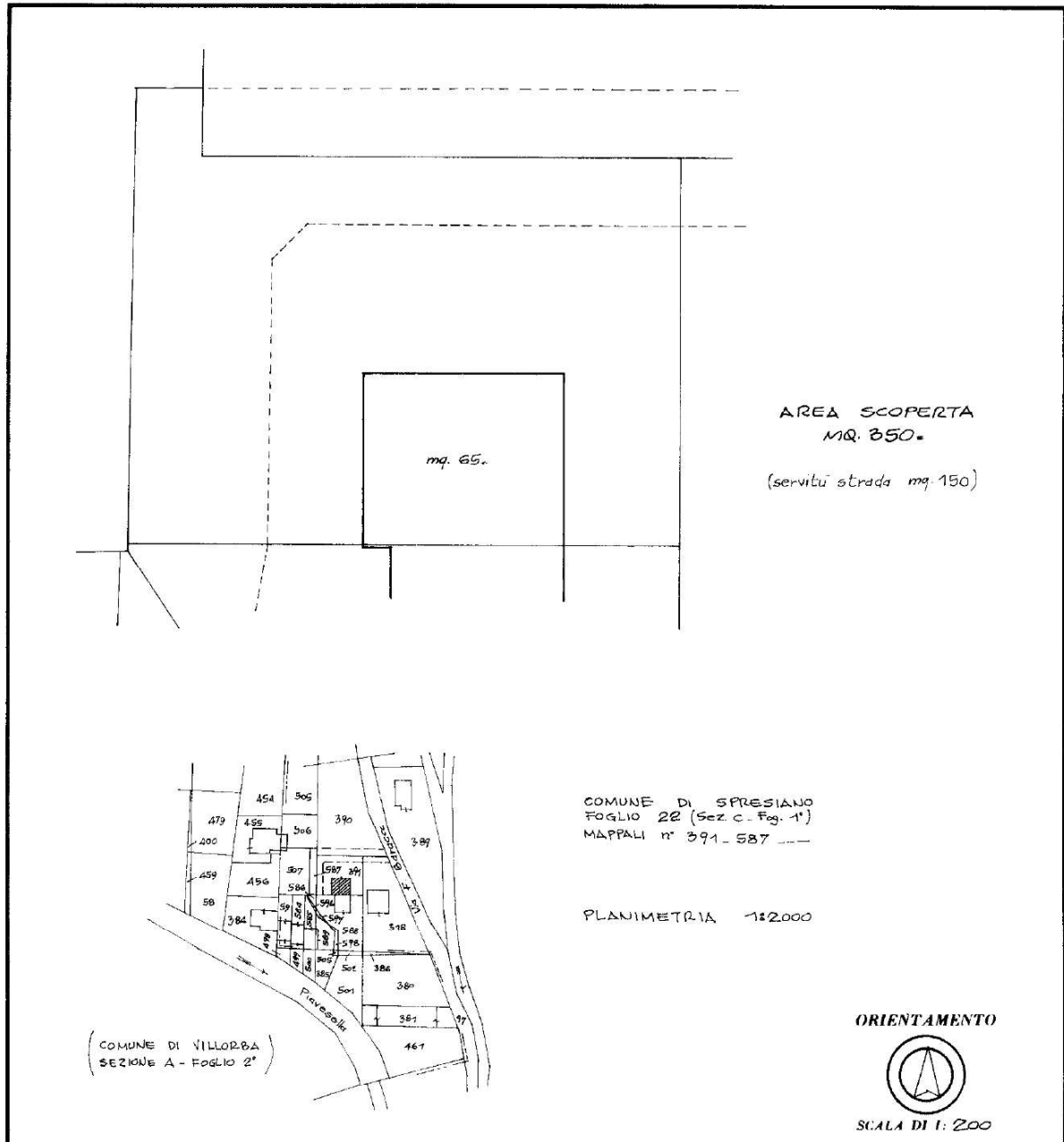
MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SPRESIANO Via F. Baracca N° 29Ditta MARTINI LUCIANO e FRANCESCHINI MATILDE prop. - MARTINI PIETRO e CASAGRANDE AGNESE usufr.Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N° 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

2080

CA
391
1Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)SCARPA PIER GIUSEPPEIscritto all'Albo dei Geometridella Provincia di TREVISODATA 29 Giugno 1983Firma: Scarpa P. G.

Fig. 6 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 1 di Spresiano, mapp. 391 sub 2



MINISTERO DELLE FINANZE

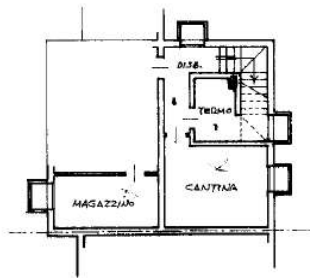
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

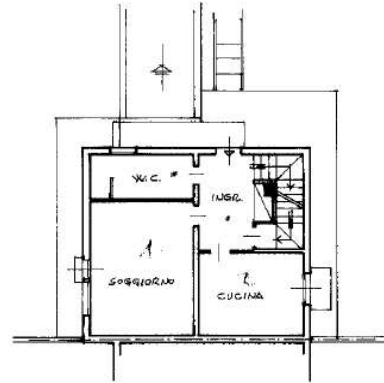
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 452)

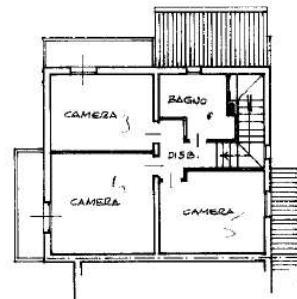
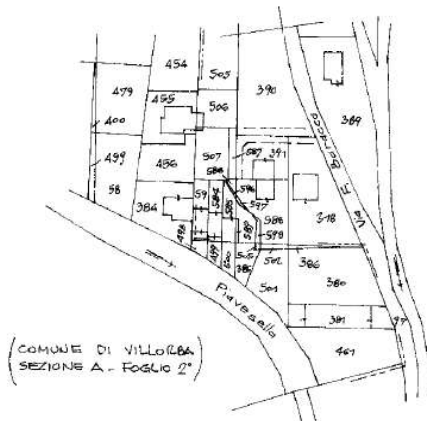
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SPRESIANO Via F. Baracca N° 29 ²⁹
 Ditta MARTINI LUCIANO e FRANCESCHINI MATILDE prop. - MARTINI PIETRO e CASAGRANDE AGNESE usufr.
 Allegate alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° 2



PIANO INTERRATO H = 2.05



PIANO TERRA H = 2.70



PIANO PRIMO H = 2.70

COMUNE DI SPRESIANO
FOGLIO 22 (sez. C. Fog. 1°)
MAPPALI n° 391. 587

PLANIMETRIA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Geometra

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

SCARPA PIER GIUSEPPEIscritto all'Albo dei Geometridella Provincia di TREVISODATA 20 Giugno 1983Firma: Pier Giuseppe Scarpa

C 391
2

Fig. 7 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 1 di Spresiano, mapp. 391 sub 3



MINISTERO DELLE FINANZE

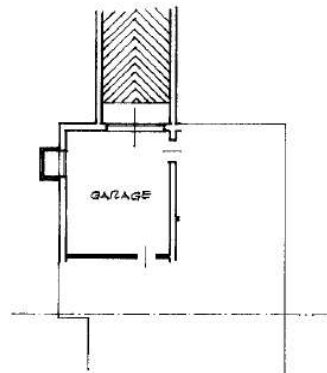
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SPRESIANO Via F. Baracca N° 29
 Ditta MARTINI LUCIANO e FRANCESCHINI MATILDE prop. - MARTINI PIETRO e CASAGRANDE AGNESE usuf
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° 3



PIANO INTERRATO H= 2.05



COMUNE DI SPRESIANO
 FOGLIO 22 (Sez. C. Fog. 1°)
 MAPPALE n° 391-587

PLANIMETRIA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N°

4152

EN
 391
 3

Compilata dal Geometra
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

SCARPA PIER GIUSEPPE

Iscritto all'Albo dei Geometridella Provincia di TREVISODATA 20 Giugno 1983Firma: Pier Giuseppe Scarpa

6) DESCRIZIONE IMMOBILE

DESCRIZIONE GENERALE :

Trattasi della porzione nord di un'abitazione bifamiliare, comprensiva di scoperto pertinenziale, situato nel centro abitato della frazione di Visnadello del Comune di Spresiano (TV), con giacitura dell'area pianeggiante.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato ed è stata edificata nella fine degli anni 1970, con abitabilità rilasciata in data 11/12/1981.

Sul lato sud l'abitazione è contigua alla restante porzione del fabbricato bifamiliare di cui è parte.

Lo scoperto pertinenziale, che si sviluppa sui lati nord, est ed ovest, è adibito a cortile / verde / camminamenti e ha una superficie catastale di circa mq 350, di cui circa mq 150 occupati, sulla fascia nord ed ovest del lotto mapp. 391 (porzione esterna alla recinzione), dalla stradina privata di passaggio per l'accesso ed il recesso dalla pubblica via sia dell'immobile in oggetto, che di altri immobili in proprietà di terzi.

ACCESSO:

L'accesso dalla strada pubblica via Francesco Baracca, che si trova più ad est, avviene attraverso il passaggio esistente su una stradina privata ricadente su terreni di proprietà di terzi per situazione di fatto ultraventennale ed, in parte, sulla fascia nord ed ovest del lotto in oggetto mapp. 391 (porzione esterna alla recinzione ma ricadente su porzione dell'area scoperta del medesimo lotto).

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

L'abitazione oggetto di stima è stata edificata oltre quaranta anni fa (fine anni 1970 / primi anni 1980) e, come tale, ne presenta tutte le caratteristiche tipiche degli edifici residenziali di quell'epoca. La superficie coperta indicativa fuori terra è di circa 65 mq per piano.

Il piano terra è composto da ingresso, cucina, soggiorno, wc.

Il piano primo è composto da tre camere, bagno, disbrigo, due terrazze.

Il piano interrato è composto da garage, magazzino, cantina, centrale termica, disbrigo.

I piani sono collegati tra loro da vano scale interno esclusivo, mentre il piano interrato è altresì accessibile dall'esterno tramite rampa carraia esclusiva scoperta.

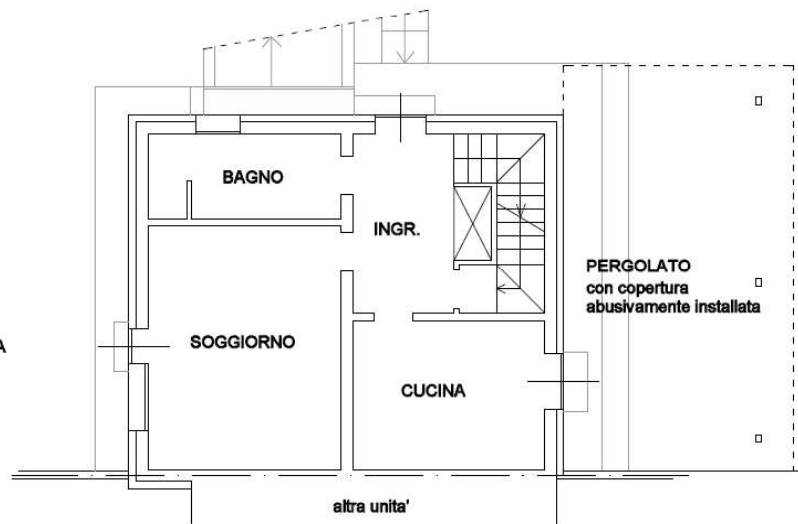
Al piano terra, sul lato est, vi è una tettoia coperta ricavata dall'installazione di copertura fissa sul pergolato scoperto precedentemente esistente e parzialmente autorizzato. Il pergolato era stato autorizzato di minori dimensioni ed espressamente *“purché in perpetuo priva di qualsivoglia copertura e distante almeno mt. 1,50 dal confine salvo la produzione di consenso confinanti”*.

Fig. 8 – piante schema a vista (fuori scala) abitazione e garage piani terra, primo, interrato

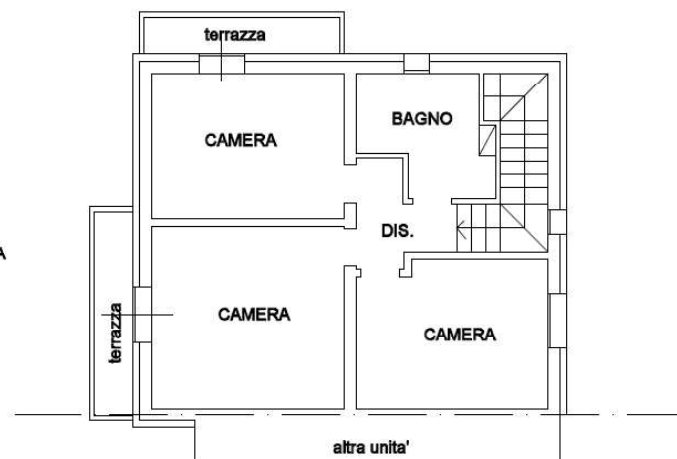
PIANTA PIANO INTERRATO
STATO DI FATTO - SCHEMA A VISTA



PIANTA PIANO TERRA
STATO DI FATTO - SCHEMA A VISTA



PIANTA PIANO PRIMO
STATO DI FATTO - SCHEMA A VISTA



Accessibilità ex L. 13/1989:

All'attualità l'immobile non rispetta le norme per le residenze private di cui all'Ex L. 13/1989 e ss.mm.ii. In particolare, essendo la quota di imposta del piano terra alla quota di circa 80 cm dalla quota strada, si evidenzia la presenza di gradini.

Finiture:

Sulle pareti esterne è stato installato termocappotto con finitura tipo tradizionale.

I serramenti sono con avvolgibili e finestre ad anta in legno con vetrocamera.

Le pavimentazioni interne del piano interrato e del vano scale interrato / terra sono per la maggior quota parte in piastrelle tipiche dell'epoca di costruzione.

Le pavimentazioni del piano terra, del piano primo e del vano scale terra / primo sono per la maggior quota parte in legno, ad eccezione dei bagni che sono piastrellati.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Epoca di costruzione:

Trattasi della porzione nord "cielo-terra" di un fabbricato di civile abitazione bifamiliare, che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato.

La costruzione del fabbricato risale alla fine degli anni 1970 e, pertanto, la tipologia costruttiva all'attualità risulta superata, principalmente per la mancanza di caratteristiche antisismiche, per le caratteristiche acustiche e di isolamento termico, barriere architettoniche, ecc.

La tipologia strutturale è quella tipica delle abitazioni dell'epoca e luogo di costruzione.

Secondo quanto risulta dal Verbale di collaudo statico datato 21/06/1979, le principali strutture portanti sono costituite da fondazioni continue ed a plinti in conglomerato cementizio armato, muri portanti esterni in bimattoni per la parte fuori terra, travi e solette in conglomerato cementizio armato, solai in laterizio e cemento armato, tetto a murettini con sovrastanti tavelloni e tegole a falda e sottostante soffittatura latero-cementizia, scale in conglomerato cementizio incastrate nella muratura a sbalzo.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di SPRESIANO non era ancora stato dichiarato territorio sismico, successivamente non risultano eseguiti interventi di consolidamento sismico e pertanto l'immobile non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e risultano superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti

norme in materia di costruzioni antisismiche, isolamento termico, isolamento acustico, conformità degli impianti tecnologici, canne fumarie, sfiati e scarichi fognari, barriere architettoniche, ecc.

Impianti:

L'impianto di adduzione all'acqua potabile avviene da acquedotto pubblico.

L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione, mentre l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria risulta essere stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria negli anni 2000, con sostituzione della caldaia, alimentata a metano, e collegata ai radiatori preesistenti risalenti all'epoca di costruzione.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che gli immobili in oggetto possono presentare impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che per il loro utilizzo andrà verificata la conformità degli impianti e la necessità di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione del fabbricato oggetto di stima è MEDIOCRE.

Come si riscontra, la costruzione del fabbricato risale alla fine degli anni 1970 / primi anni 1980, quindi all'attualità ha una vetustà ultra quarantennale e necessita di lavori di manutenzione (strutturali, isolamenti, finiture, sistemazioni esterne, ecc.).

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nella fine degli anni 1970 / prima anni 1980, sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi non sono conformi alle attuali normative in materia.

Stato dell'immobile :

Attualmente l'immobile è abitato, arredato e allacciato ai pubblici servizi.

7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

7.1) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di SPRESIANO (TV), a seguito di formale accesso agli atti, risultano essere state presentate le seguenti pratiche edilizie e rilasciate le seguenti autorizzazione edilizie:

- Concessione per costruzioni edilizie n. 221/77 rilasciata in data 18/01/1978 per la costruzione di due fabbricati ad uso civile abitazione;
- Permesso di Abitabilità n. 221/77 (stralcio) rilasciata in data 11/12/1981;
- Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 225/78 rilasciata in data 16/01/1979 per l'esecuzione dei lavori di recinzione;
- Autorizzazione Edilizia n. 1995/177 del 27/07/1995 per i lavori di formazione pergola in legno;
- Denuncia Inizio Attività D.I.A. prot. n. 15993 del 12/10/2000, pratica n. 282/00, per i lavori di manutenzione straordinaria consistente nella revisione dell'impianto termico, con sostituzione della caldaia.

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione allo scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di SPRESIANO (TV). Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di SPRESIANO (TV) ma non prodotta nell'accesso agli atti.

7.2) DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Lo stato di fatto NON è da ritenersi conforme allo stato autorizzato, per le seguenti motivazioni.

- A) L'altezza dei piani terra e primo risulta essere di metri 2,66 / 2,68, anziché di metri 2,70 come autorizzato (tale discordanza risulta tuttavia nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis dpr 380/01 comma 1bis lettera c).
Inoltre l'altezza interna del piano interrato risulta essere di metri 2,06, anziché metri 2,10 come autorizzato (tale discordanza risulta tuttavia nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis dpr 380/01 comma 1bis lettera c).
- B) Al piano interrato, diversamente da quanto autorizzato urbanisticamente, risulta che il garage è stato suddiviso in due locali (garage e magazzino) ed è stato eseguito un divisorio fra il garage e il vano scale.
Inoltre il magazzino a sud-est è stato oggetto di lavori interni con la trasformazione da magazzino a taverna, con la installazione di un caminetto e zona cottura con relativi impianti tecnologici e scarichi. Mancano le relative dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte per la canna fumaria e per gli impianti tecnologici.

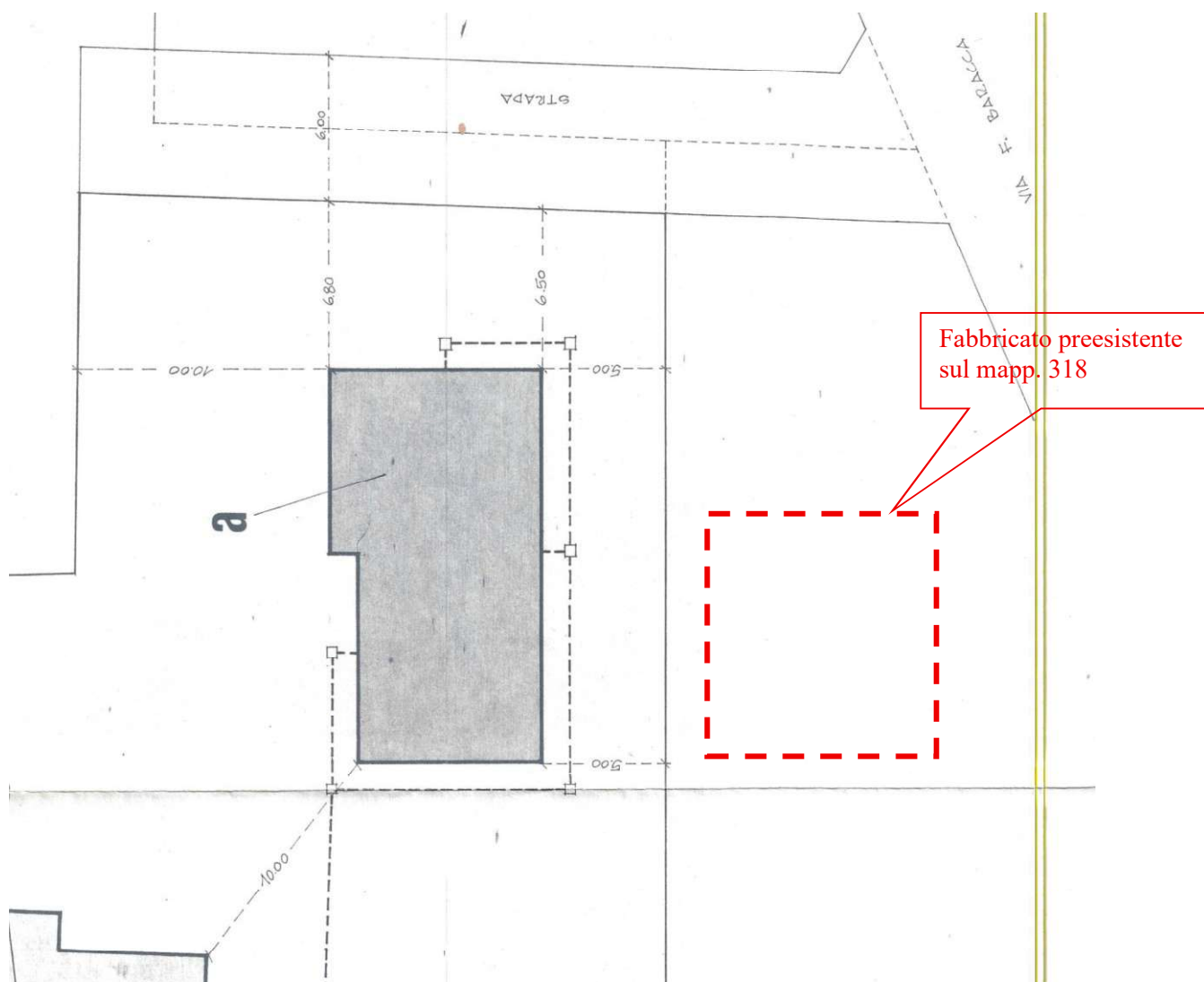
C) In fase di costruzione del fabbricato, le quote di imposta del pavimento dei singoli piani sono state realizzate circa 30 cm più alti rispetto all'autorizzato, seppure le superfici di calpestio ed i volumi (vuoto per pieno) assentiti siano rimasti invariati, vi è stato comunque un aumento del volume urbanistico fuori terra.

Dai dati di progetto della C.E. 221/77 si rileva che con l'intervento era stata utilizzata tutta la capacità edificatoria all'epoca disponibile.

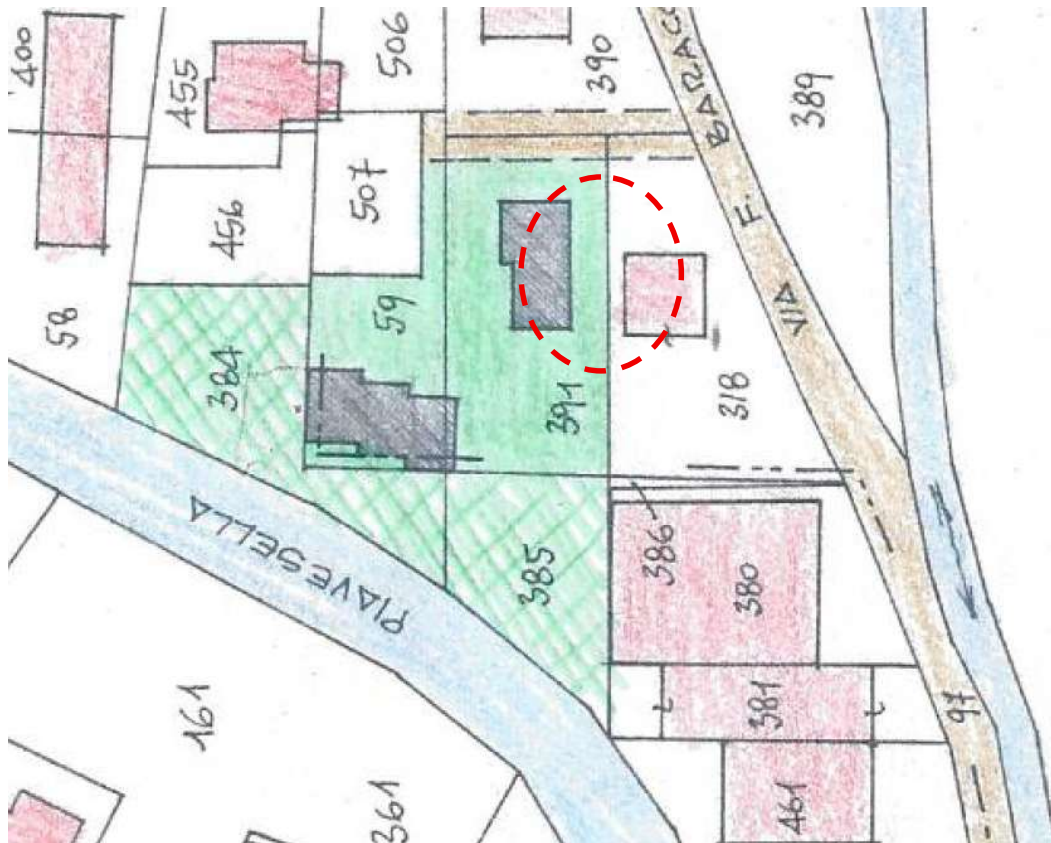
D) Dalla disamina della planimetria scala 1:2000 della C.E. 221/77 si riscontra che sull'attiguo mappale 318 preesisteva un fabbricato, tutt'ora esistente, che è (ed era) alla distanza dal confine di circa 1,50 m / 2,00 m.

Nella planimetria scala 1:200 della C.E. 221/77, con la rappresentazione del lotto e dei fabbricati in progetto, viene riportata la distanza di cinque metri del nuovo fabbricato dal confine, ma viene "omessa" la rappresentazione del fabbricato con parete finestrata già all'epoca esistente sull'attiguo mappale 318 posto alla distanza di circa metri 1,50 / 2,00 dal confine e dal quale si sarebbe dovuto osservare la distanza non derogabile di dieci metri tra pareti finestate di cui al D.M. 1444/1968.

Estratto (fuori scala) della "planimetria scala 1:200" della C.E. 221/77



Estratto (fuori scala) della “planimetria scala 1:2000” della C.E. 221/77





- E) Dall'esame della Autorizzazione Edilizia n. 1995/177 del 27/07/1995 per i lavori di formazione pergola in legno e relativi grafici allegati, si riscontra che l'opera autorizzata consisteva in una pergola in legno scoperta di metri 8,00 x metri 5,00, sorretta da tre pilastri posti alla distanza di metri 1,50 dal confine est con il mappale 318 e metri 1,50 dal confine sud con il mappale 586.

Nel titolo abilitativo è riportato altresì espressamente “ [...] con esito favorevole alle seguenti condizioni: purché in perpetuo priva di qualsivoglia copertura e distante almeno mt. 1,50 dal confine salvo la produzione di consenso confinanti”.

Dal confronto fra lo stato di fatto e quanto autorizzato si riscontra che la struttura di copertura è stata realizzata di dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato, i pilastri non sono stati posti alla prescritta distanza regolamentare di 1,50 metri dai confini di proprietà e sulla copertura, benché espressamente proibito in perpetuo, è stata installata una copertura fissa costituita da pannelli di lamiera tipo sandwich coibentati.

7.3) SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

7.3.1) Le difformità di cui al precedente punto 7.2 - A) rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis dpr 380/01 comma 1bis lettera c.

Tali tolleranze esecutive essendo state realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

7.3.2) Le difformità di cui al precedente punto 7.2 - B), relative alle modifiche delle partizioni interne del piano interrato, dovranno essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 (CILA postuma), con la corresponsione della relativa sanzione amministrativa di Euro 1.000,00, oltre ai costi della CILA quantificabili in Euro 3.000,00 compresi accessori.

Per quanto concerne il cambio d'uso da magazzino a taverna non risulta sanabile per gli aspetti igienico-sanitario di altezza e rapporto aero-illuminante e, pertanto, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato di magazzino.

7.3.3) Le difformità di cui ai precedenti punti 7.2 - C) e 7.2 - D) dovranno essere oggetto di un'accurata e approfondita istruttoria tecnica, stante la complessità ed incertezza dell'esito, anche in considerazione che a tutt'oggi nulla è mai stato rilevato alla Pubblica Amministrazione (sebbene siano trascorsi quasi cinquant'anni dalla costruzione e siano stati rilasciati ulteriori titoli edilizi).

Pertanto non è possibile relazionare approfonditamente in questa sede, stante il mandato ricevuto che non contempla la presentazione di istanze di sanatoria alla Pubblica Amministrazione.

Infatti, per Legge, compete agli Uffici preposti l'espressione del parere circa la sussistenza delle condizioni per la sanabilità delle opere, la determinazione di eventuali adempimenti, la determinazione di oneri e sanzioni, che possono essere determinati con certezza solamente con la presentazione dell'istanza di sanatoria.

Nel prosieguo si forniscono comunque gli elementi ed i dati tecnici risultanti dagli accertamenti eseguiti:

- la realizzazione del fabbricato 30 cm più alto dal piano di campagna rispetto a quanto autorizzato, in ipotesi si può considerare che rientri nella fattispecie di cui all'art. 36 bis comma 36 bis comma 1 c.d. "conformità asimmetrica", il quale prevede che *"In caso di*

interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 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 di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.”

All'uopo occorre osservare che l'attuale altezza massima consentita è di metri 9,00 (quindi largamente superiore a quanto realizzato), e la Superficie Calpestabile (Scal) di pavimento è sostanzialmente rimasta invariata.

Rimane il nodo del mancato rispetto della distanza di dieci metri tra pareti finestrate che l'aumento di altezza deve tuttavia rispettare (e di cui al punto successivo).

- Diverse possono essere le soluzioni per la sanatoria del mancato rispetto della distanza di dieci metri tra pareti finestrate ma, comportando anche interventi edificatori e strutturali su immobili di altra proprietà necessitano del consenso dei terzi confinanti e, conseguentemente, non ne è scontata la fattibilità.

Le possibili soluzioni potrebbero consistere in :

- realizzazione di un collegamento con il fabbricato confinante di proprietà di terzi che in parte andrebbe a ricadere sul fondo altrui e di cui non ne è scontata la fattibilità (varie potrebbero essere le richieste dei terzi confinanti sia in ordine tecnico che economico);
- tamponamento di tutte le luci e vedute sulle pareti finestrate che si fronteggiano, ivi comprese quelle sul fabbricato antistante mapp. 318 di proprietà di terzi e di cui non ne è scontata la fattibilità (varie potrebbero essere le richieste dei terzi confinanti sia in ordine tecnico che economico);
- soluzione più radicale, l'arretramento di porzione di fabbricato staggito alle distanze regolamentari di Legge.

7.3.3) Constatato che la struttura di copertura della pergola in legno è stata realizzata di dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato, i pilastri non sono stati posti alla

prescritta distanza regolamentare di 1,50 metri dai confini di proprietà e sulla copertura, benché espressamente proibito in perpetuo, ed è stata installata una copertura fissa costituita da pannelli di lamiera tipo sandwich coibentati, ai fini della regolarizzazione della stessa si dovrà procedere alla completa demolizione della stessa (non è garantita la possibilità della riedificazione di quanto autorizzato con la Autorizzazione n. 1995/177 del 27/07/1995). I costi per la demolizione della tettoia, compresa di smaltimento del materiale, si possono forfettariamente quantificare in Euro 4.000,00.

Si evidenzia che quanto relazionato nel paragrafo precedente è quanto è risultato visibile, ispezionabile e non occultato (quali a titolo esemplificativo presenza di volumi interrati di cui è nascosto l'accesso) al momento del sopralluogo, e confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati e ricevuti dal Comune a seguito della istanza di accesso agli atti, con la normativa vigente al momento della stesura della presente Relazione di Stima che ricordiamo al momento della futura sanatoria potrebbe essere stata suscettibile di variazioni anche consistenti (es. emanazione di nuove normative nazionali, regionali, approvazione degli strumenti di pianificazione a scala regionale, provinciale, comunale. istituzione di nuovi vincoli, approvazione di nuove norme tecniche, ecc. ecc.).

È ben noto che la sanabilità delle opere realizzate in difformità dai titoli edilizi è normata dal DPR 380/2001 al "TITOLO IV - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni" e da numerose altre normative (es. Codice dei Beni Culturali, normativa sismica, norme igienico sanitarie, ecc. ecc.) che spesso si sovrappongono l'una sull'altra generando quel clima di incertezza (ben noto agli addetti ai lavori) sulla effettiva sanabilità di un'opera. Incertezza che conseguentemente genera spesso contenziosi fra i privati e gli enti preposti al rilascio della sanatoria, e che spesso terminano in lunghi contenziosi al TAR, Consiglio di Stato, Cassazione, andando ad incrementare ulteriormente l'incertezza dell'interpretazione del già complicato quadro normativo in tema di sanatorie edilizie.

Dopo l'emanazione delle ultime modifiche introdotte con il D.L. 69/2024 noto come D.L. Salva Casa sono ulteriormente variate le condizioni per la sanabilità degli immobili, ma di pari passo sono aumentate anche le incertezze circa la valutazione della effettiva sussistenza delle condizioni per la sanatoria, a causa specialmente del gran numero di normative che si sovrappongono una sull'altra quali la presenza contemporanea di vincoli di varia natura (paesaggistici, storici, ambientali, ecc.) normative igienico-sanitarie, norme sismiche, barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici, acustica, Vinca, ecc. ecc.

Consequentemente il perito stimatore (stante il mandato affidatogli) è di fatto impossibilitato a formulare un quadro dettagliato, definitivo ed esaustivo di quali siano gli adempimenti, costi, oneri, sanzioni, opere per eventuali demolizioni e/o adeguamento per la sanabilità dell'immobile staggito.

Le incombenze di cui sopra sono definite dagli uffici competenti solamente dopo la presentazione delle pratiche di sanatoria comprensive di elaborati grafici generali e di dettaglio, relazioni, calcoli, conteggi, eventuali progetti di opere di adeguamento, ecc. ecc.

In conclusione, occorre considerare che non rientrando nell'incarico del perito stimatore la presentazione delle pratiche di sanatoria, lo stesso non è in grado di elencare, dettagliare e quantificare i costi di incombenze, oneri e sanzioni che verranno determinati poi da altri enti all'uopo preposti e solo dopo la presentazione delle pratiche di sanatoria.

Da ciò ne consegue che le indicazioni formulate nella presente relazione di stima in ordine alla sanabilità delle difformità dell'immobile (costi, sanzioni, multe, adempimenti, spese per demolizioni e/o adeguamenti) hanno valenza meramente orientativa, indicativa, previsionale e come tale possono essere soggette a variazioni anche significative e sostanziali.

Tali limiti di incertezza sono comunque insiti della procedura di acquisto di immobili all'asta, che ribadiamo vengono alienati nello stato di fatto e privi delle garanzie di legge comunemente a carico del venditore.

L'eventuale aggiudicatario ancora in fase di valutazioni preliminari dovrà quindi incaricare un tecnico abilitato che provveda ad una attenta valutazione di quanto esposto in perizia circa le criticità dell'immobile staggito e che lo renda edotto di quali potrebbero essere le effettive incombenze e costi per le regolarizzazioni dell'immobile.

8) PROVENIENZE E SERVITU'

8.1) TITOLI DI PROVENIENZA :

Al comproprietario dell'immobile, le unità immobiliari in oggetto (*mapp. 391 sub 1-2-3 Sezione C foglio 1 del Catasto Fabbricati di Spresiano*) sono pervenute **per la quota di un mezzo 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni** in forza di :

- **Atto di Compravendita a rogito Notaio dott.ssa Turchetto Rosanna di Treviso in data 17/04/1979 rep. 23663**, ivi registrato il 02/05/1979 al n. 2983 mod. 71 M Pubblici, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 04/05/1979 ai numeri R.g. 9193 R.p. 7585 (con il quale l'attuale proprietario acquistava la nuda proprietà in comunione legale unitamente con il coniuge del terreno mapp. 391 di mq 360 e mapp. 587 di mq 55, per complessivi mq 415, con sovraeretto fabbricato costruito al grezzo, e successiva riunione di usufrutto a seguito del decesso degli usufruttuari).

8.2) SERVITÙ :

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in oggetto sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- tutte le servitù a carico di luci e vedute, servitù a carico di sporto della copertura, servitù a carico di stillicidio, servitù a carico di distanza da fabbricati e confini, servitù tecnologiche apparenti e non apparenti ;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù e gli accessi dalla strada pubblica nascenti dalla struttura del fabbricato o poste in essere dalla legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Cod. Civile o derivanti dalla vendita frazionata e con le servitù tecnologiche

per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi o derivanti dagli atti di provenienza precedenti o derivanti dallo stato dei luoghi ultraventennale;

- servitù di passaggio costituita con l'atto 21/12/1978 n. 23291 di rep. notaio Turchetto Rosanna di Treviso, trascritto il 11/01/1979 ai numeri 743 / 625, a carico dei mapp. 391-587 (oggetto di stima, ora riuniti nell'unico mapp. 391) e mapp. 586-585-584-59 del fg. 1 sez. C del Comune di Spresiano e del mapp. 384 del fg. 2 sez. A del Comune di Villorba ed a favore dei mapp. 384-385-502-498-499-500 del fg. 2 sez. A del Comune di Villorba e dei mapp. 59-584-585-586-587-391-588-589 del fg. 1 sez. C del Comune di Spresiano da esercitarsi sulla fascia tratteggiata in rosso nella planimetria allegata all'atto di costituzione;
- servitù costituita con atto del 17/04/1979 n. 23663 di rep. notaio Turchetto Rosanna di Treviso, trascritto il 04/05/1979 ai numeri 9193 / 7585, a favore dell'immobile ed a carico del mapp. 589 previa depurazione delle acque bianche e nere nel depuratore installato sul predetto mapp. 589.

9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Piano Terra	Compreso vano scale	Circa mq 65
Pergola esterna	DA DEMOLIRE	-----
Piano Primo	Escluso vano scale	Circa mq 60
Terrazze Piano Primo		Circa mq 9
Piano Interrato e garage	Escluso vano scale	Circa mq 60
Scoperto catastale (esclusa servitù strada)	Compresa superf. Pergola abusiva	Circa mq 200
Servitù strada ricadente sullo scoperto		Circa mq 150

Calcolo della Superficie Commerciale e/o volume

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Piano Terra	mq 65 x 1,00 =	circa mq 65
Pergola esterna	DA DEMOLIRE	-----
Piano Primo	mq 60 x 1,00 =	circa mq 60
Terrazze Piano Primo	mq 9 x 0,25 =	circa mq 2
Piano Interrato e garage (H 2.06 m)	mq 60 x 0,40 =	circa mq 24
Incidenza scoperto catastale (esclusa servitù strada)		circa mq 14
Incidenza servitù strada ricadente sullo scoperto		-----
	TOTALE arrotondato	circa mq 165

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., *fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>*, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2024 – Semestre 2

Comune di SPRESIANO (TV)

Fascia/zona: Periferica / FRAZIONE DI VISNADELLO E ZONA INDUSTRIALE LUNGO VIA D. ALIGHIERI

Microzona catastale n. 0

Codice di zona: D2

Destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.000 - Valore di mercato MAX: €/mq 1.400

Tipologia: AUTORIMESSE

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 580 - Valore di mercato MAX: €/mq 850

Tipologia: VILLE E VILLINI

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.100 - Valore di mercato MAX: €/mq 1.400

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**posizione zona: SEMIPERIFERIA; zona: FRAZIONE DI VISNADELLO E ZONA INDUSTRIALE VIA D. ALIGHIERI**):

ABITAZIONI IN STABILI DI 1° FASCIA

Valore minimo €/mq 999 - Valore medio €/mq 1.188 - Valore massimo €/mq 1.378

ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA

Valore minimo €/mq 848 - Valore medio €/mq 1.010 - Valore massimo €/mq 1.173

ABITAZIONI IN STABILI DI 2° FASCIA

Valore minimo €/mq 831 - Valore medio €/mq 884 - Valore massimo €/mq 937

VILLE E VILLINI

Valore minimo €/mq 955 - Valore medio €/mq 1.103 - Valore massimo €/mq 1.252

Avendo i dati OMI valore solamente orientativo ai fini della stima (individuazione di un attendibile range di valori), occorre poi contestualizzarli (adattarli) alla zona in cui è ubicato l'immobile ed alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si sono quindi rilevati sul locale mercato immobiliare, i valori di vendita richiesti per immobili destinazione d'uso **RESIDENZIALE**, ubicati nel medesimo Comune.

Immobili proposti in vendita

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA RICHIESTO	VALORE UNITARIO	FONTE
Singola su due livelli da ristrutturare (anno 1968) con giardino di 900 mq	Spresiano Centro	400	€ 240.000,00	€/mq 600	immobiliare.it cod. annuncio VSISPRSC- ZK
Villetta a schiera (anno 1982) su due piani fuori terra ed uno seminterrato con giardino di 36 mq	Spresiano Centro	150	€ 195.000,00	€/mq 1.168	immobiliare.it cod. annuncio EK- 112962479
Porzione di bifamiliare (anni 1960) su due piani con giardino	Spresiano Fraz. Visnadello	160	€ 188.000,00	€/mq 1.175	immobiliare.it cod. annuncio 61026564

Immobili oggetto di recenti atti di compravendita

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA RICHIESTO	VALORE UNITARIO	FONTE
Appartamento cat. A/2 con garage (fg. 2 Mapp. 218)	Via Francesco Baracca, Villorba	73	€ 80.000,00	€/mq 1.095	C.RR.II. TV R.p. n. 4677/2022
Appartamento cat. A/2 con garage (fg. 2 Mapp. 218)	Via Francesco Baracca, Villorba	104	€ 123.000,00	€/mq 1.182	C.RR.II. TV R.p. n. 5352/2021
Abitazione cat. A/2 con garage (fg. 2 Mapp. 276)	Via Arcade, Villorba	195	€ 225.000,00	€/mq 1.154	C.RR.II. TV

Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: SEMIPERIFERICA – FRAZ. VISNADELLO COMUNE DI SPRESIANO (TV)
- Destinazione: RESIDENZIALE
- Tipologia immobiliare: Porzione di bifamiliare edificata alla fine degli anni 1970 su due piani fuori terra ed uno interrato, comprensiva di scoperto pertinenziale (in parte adibito a passaggio esterno alla recinzione), con accesso dalla viabilità pubblica attraverso strada privata ricadente anche su terreni di proprietà di terzi
- Vetustà fabbricato: Fine Anni 1970

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite e proposte di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona (offerta),
 vista l'attuale situazione del mercato immobiliare,
vista inoltre la posizione, la viabilità di accesso, le verifiche sulla conformità urbanistica, la zonizzazione urbanistica, la tipologia, lo stato conservativo, la vetustà ultraquarantennale del fabbricato e di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra esposte,
 si quantifica il valore unitario dell'immobile come segue (per l'intera piena proprietà):

Porzione di bifamiliare con scoperto

Valore unitario €/mq 1.400,00

In considerazione che alcune delle difformità riscontrate risalenti all'originaria edificazione del fabbricato ed a tutt'oggi mai rilevate, vedi precedenti punti 7.2.C) e 7.2.D), dovranno essere oggetto di un'accurata e approfondita istruttoria tecnica, stante la complessità ed incertezza dell'esito,

considerato che, se posto sul libero mercato, il fabbricato non potrebbe essere alienato causa le difformità urbanistiche presenti nello stesso,

considerato inoltre che trattasi di un procedimento di vendita forzata, **in assenza di garanzia del bene venduto, per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, tenuto conto dei costi ed oneri di cui sarà gravato l'aggiudicatario,**

si quantifica il valore unitario dell'immobile come segue (per l'intera piena proprietà):

Porzione di bifamiliare con scoperto

Valore unitario €/mq 900,00

Valore piena proprietà per l'intero 1/1:

Superficie commerciale..... circa mq 165

mq 165 x €/mq 900,00 = € 148.500,00

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, a tale valore vanno detratti gli oneri per la conformità urbanistica, così come quantificati nei relativi paragrafi della presente relazione, pari complessivi Euro 8.000,00 (di cui Euro 4.000,00 per sanatoria difformità edilizie sanabili ed Euro 4.000,00 per demolizione tettoia).

Si ottiene così il seguente valore:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 148.500,00 - € 8.000,00 = € 140.500,00

Ma la stima riguarda una quota indivisa (1/2 di proprietà), ottenendo quindi il seguente valore arrotondato:

Valore proprietà per la quota di un mezzo 1/2:

€ 140.500,00 x 1/2 =arrotondato..... € 70.000,00

euro settantamila,00

Tale è il valore che il sottoscritto perito attribuisce alla data odierna alla quota di 1/2 un mezzo indivisa dell'immobile oggetto della presente stima.

9 BIS) DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare in oggetto è composto da porzione di bifamiliare edificata alla fine degli anni 1970 su due piani fuori terra ed uno interrato, comprensiva di scoperto pertinenziale (in parte adibito a passaggio esterno alla recinzione), con accesso dalla viabilità pubblica attraverso strada privata ricadente anche su terreni di proprietà di terzi

Considerata la consistenza del compendio immobiliare, la conformazione dello stesso, l'accesso dalla viabilità, la conformazione dello scoperto pertinenziale, nonché le vigenti normative comunali, si possono formulare le seguenti considerazioni.

10.A) Verifica frazionabilità dell'immobile

Si ritiene che l'immobile in oggetto non sia fisicamente frazionabile per il ricavo di una porzione pari alla quota di 1/2 un mezzo.

10.B) Verifica possibilità di individuare due quote omogenee

Si ritiene che non sia possibile oggettivamente individuare quote immobiliari omogenee pari alla quota di spettanza di 1/2 un mezzo.

10.C) Verifica possibilità di formare porzioni autonome

Si ritiene che non si possa formare una porzione suscettibile di autonomo e libero godimento pari alla quota di 1/2 un mezzo.

Conclusivamente si ritiene che:

l'abitazione con garage NON SIA COMODAMENTE DIVISIBILE.

Montebelluna, lì 30/11/2025

il tecnico incaricato
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risulta dalla verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, per le unità immobiliari in oggetto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

*****TRASCRIZIONI*****

❖ **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**
trascritta alla C.RR.II. di Treviso in data 23/12/2024 ai nn. R.G. 48128 / R.P. 34716
rettificata con nota di trascrizione trascritta alla C.RR.II. di Treviso in data
03/02/2025 ai nn. R.G. 3481 / R.P. 2401

Derivante da: Atto giudiziario in data 13/11/2024 numero di repertorio 188/2024, emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Rettifiche: TRASCRIZIONE PRESENTATA ALLA C.RR.II. DI TREVISO IL 03/02/2025
 REGISTRO GENERALE N. 3481
 REGISTRO PARTICOLARE N. 2401
 TIPO DI ATTO: 8654 – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
 LA PRESENTE RETTIFICA LA NOTA PRECEDENTE TRASCRITTA A TREVISO IN DATA 23/12/2024 AI NN. 48128/34716, IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE VENIVA INDICATO ALL'UNITA' NEGOZIALE 6) IMMOBILI N. 1, IL COMUNE CATASTALE DI BORSO DEL GRAPPA ANZICHE' PONZANO VENETO ED ERRONEAMENTE INSERITO ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 3 COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO C. TERRENI F G. 11 IL MN. 230.

A favore di: *Soggetto n. 1*
MASSA DEI CREDITORI

relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
 relativamente all'unità negoziale n. 1-2-3-5 [...omissis...]

contro: *Soggetto n. 4*

Nato il 01/02/1949 a Nervesa della Battaglia (TV) c.f.
 relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
 relativamente all'unità negoziale n. 5 [...omissis...]
Soggetto n. 1-2-3-5 [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 4 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2**

Immobile n. 1

Comune di SPRESIANO (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 1
mappale 391 sub 1

Immobile n. 2

Comune di SPRESIANO (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 1
mappale 391 sub 2

Immobile n. 3

Comune di SPRESIANO (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 1
mappale 391 sub 3

Unità negoziale n. 1-2-3-5 - [...omissis...]

*****ISCRIZIONI*****

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 21/12/2023 ai nn. R.G. 47922 / R.P. 7043

Derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario in data 08/12/2023 numero di repertorio 5775, emesso dal Tribunale civile e penale di Vicenza (VI)

Dati: capitale € 23.455,03 – interessi € 10.000,00 – spese € 10.000,00 - totale € 43.455,03

A favore di: *Soggetto n. 1*

Con sede in (VI) c.f.

relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
relativamente all'unità negoziale n. 1-2-3-4-6 [...omissis...]

contro: *Soggetto n. 5*

Nato il 01/02/1949 a Nervesa della Battaglia (TV) c.f.

relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
relativamente all'unità negoziale n. 2 [...omissis...]

Soggetto n. 1-2-3-4 [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 5** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Immobile n. 1

Comune di SPRESIANO (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 1
mappale 391 sub 1

Immobile n. 2

Comune di SPRESIANO (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 1
mappale 391 sub 2

Immobile n. 3

Comune di SPRESIANO (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 1
mappale 391 sub 3

Unità negoziale n. 1-2-3-4-6 - [...omissis...]

Sezione D: [...omissis...]

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 13/03/2024 ai nn. R.G. 9071 / R.P. 1263

Derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario in data 08/03/2024 numero di repertorio 1124, emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati: capitale € 202.027,80 – tasso interesse annuo 12,792% – interessi € 31.000,00 – spese € 16.972,20 - totale € 250.000,00

A favore di: *Soggetto n. 1*

BANCA

Con sede in (TV) c.f.
relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 3/4***
relativamente all'unità negoziale n. 1-2-3-4 [...omissis...]

contro: *Soggetto n. 3*

Nato il 01/02/1949 a Nervesa della Battaglia (TV) c.f.
relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 3/4***
relativamente all'unità negoziale n. 2 [...omissis...]
Soggetto n. 1-2-4 [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 5 - per il diritto di proprietà per la quota di 3/4*****
Immobile n. 1
Comune di SPRESIANO (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 1
mappale 391 sub 1
Immobile n. 2
Comune di SPRESIANO (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 1
mappale 391 sub 2
Immobile n. 3
Comune di SPRESIANO (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 1
mappale 391 sub 3
Unità negoziale n. 1-2-3-4 - [...omissis...]

Sezione D: [...omissis...]

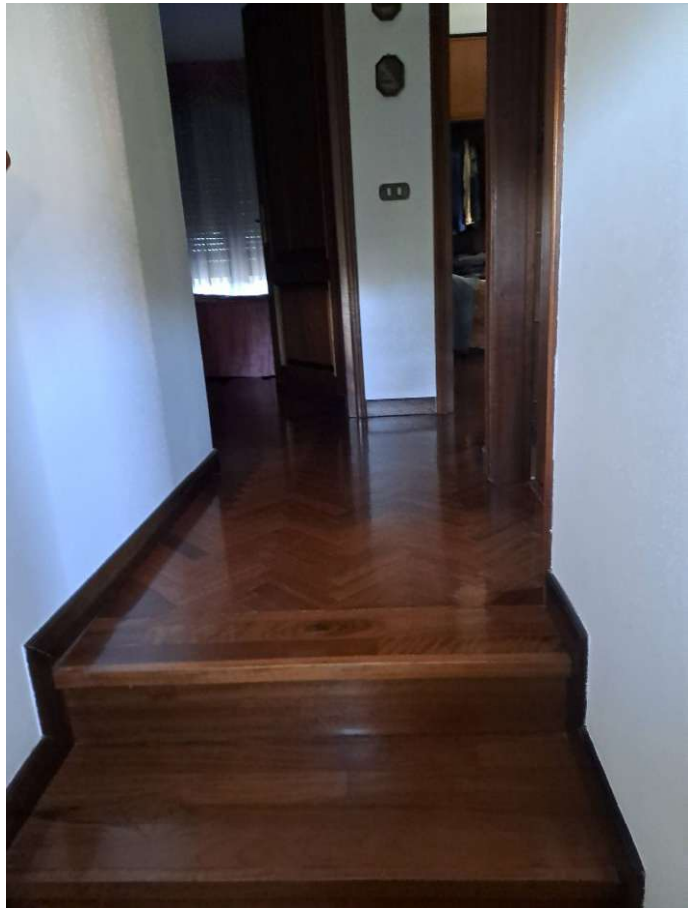
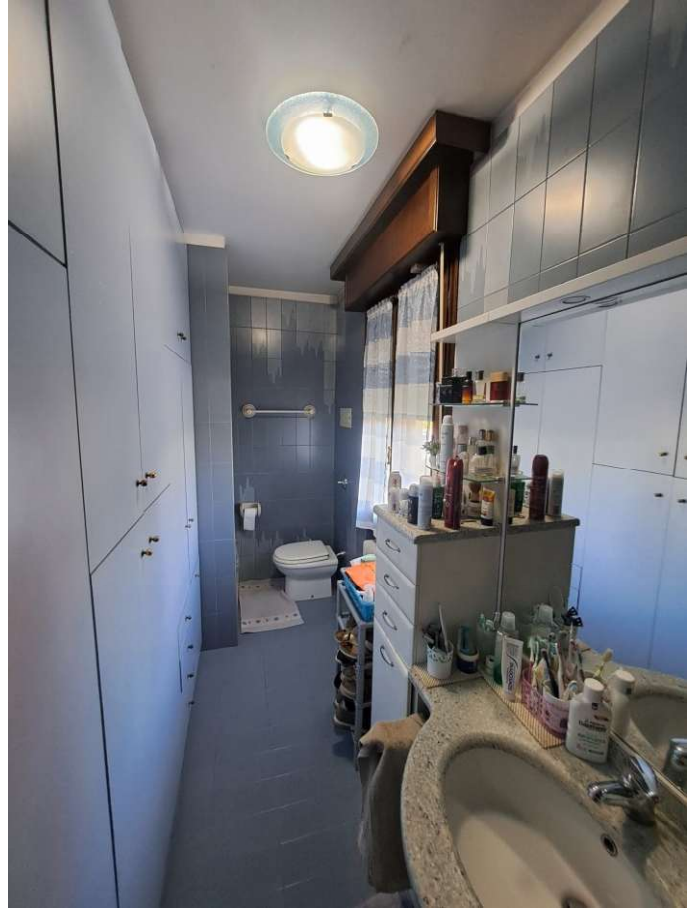
3/4 *** : *Si evidenzia che la quota indicata di 3/4 di proprietà nella nota di trascrizione riferita all'unità negoziale n. 5 / soggetto n. 3 è errata. La quota corretta è di 1/2 di proprietà (in regime di comunione legale dei beni).*

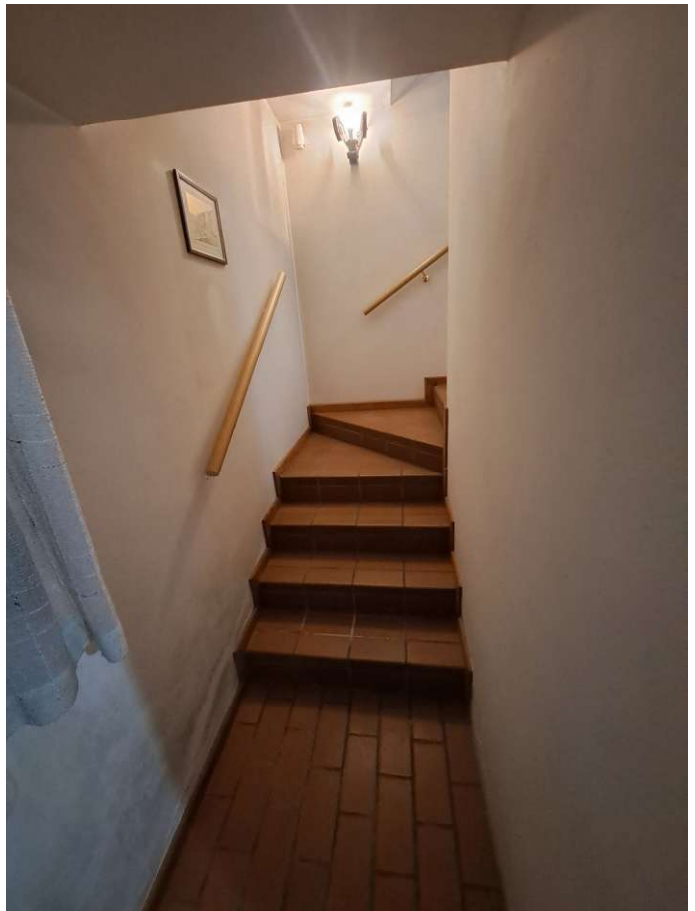
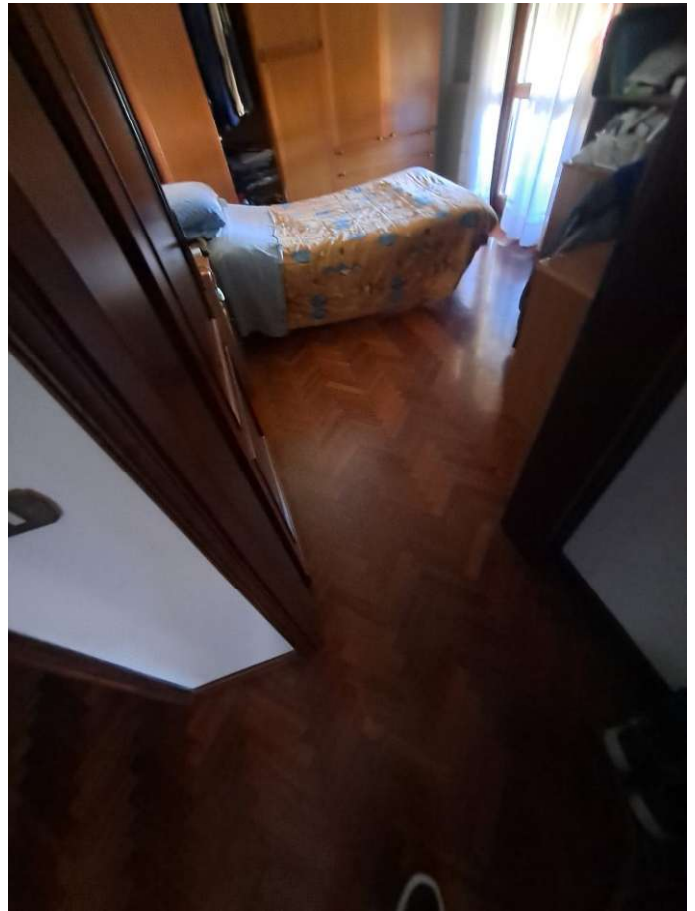
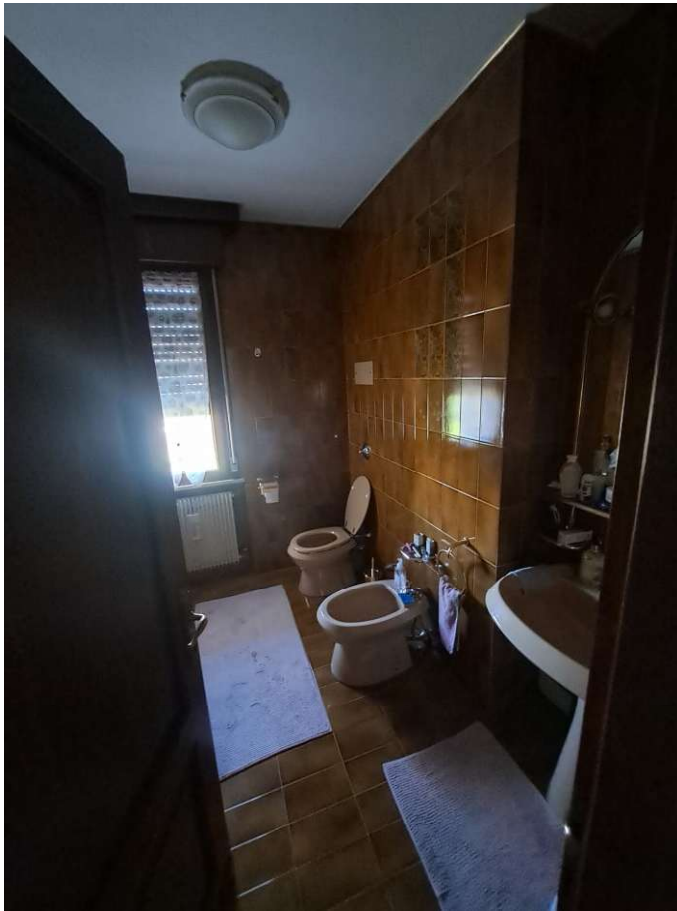
11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

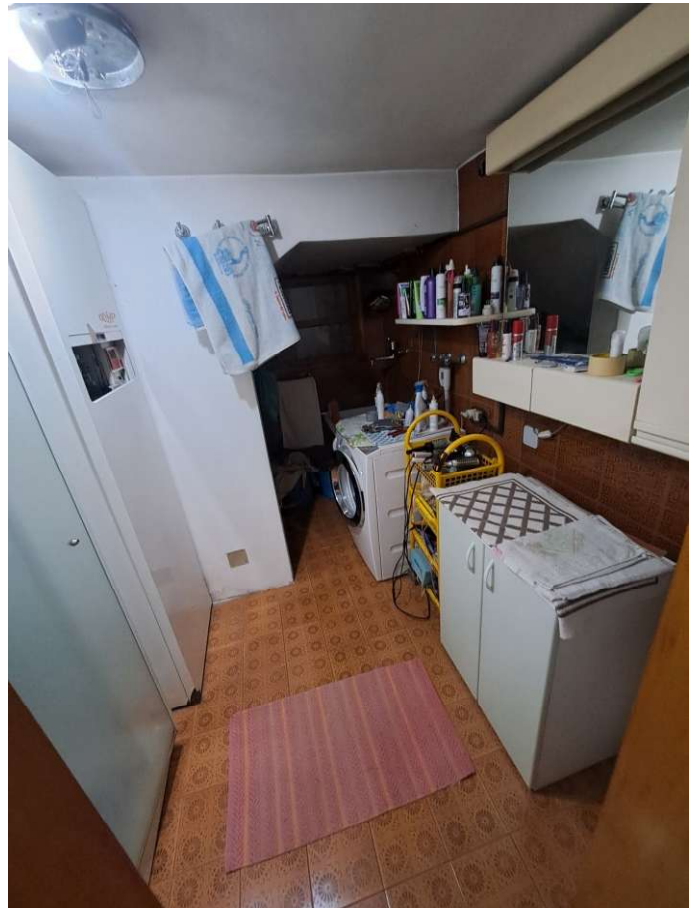
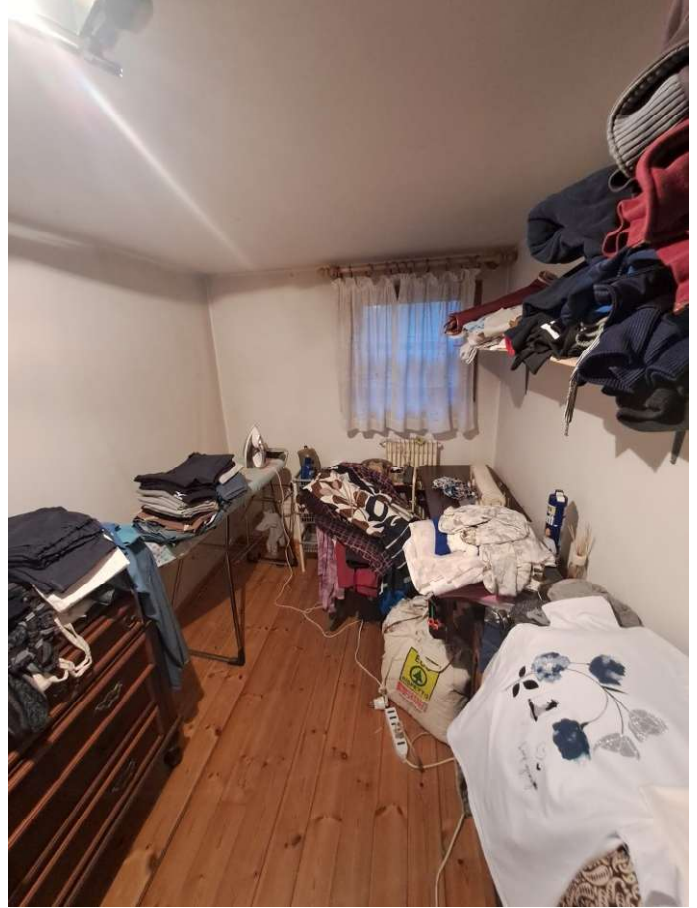












12) <u>ELENCO ALLEGATI</u>

- **Allegato 1 : DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
- **Allegato 2 : ATTI DI PROVENIENZA**
- **Allegato 3 : DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA**
- **Allegato 4 : TITOLI EDILIZI**