

SEZIONE II CIVILE

Procedura N. 121/2015 Es. Imm.ri

██

contro

ESECUTATO

intervento

██

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA **D'UFFICIO**

Prossima udienza il 12/09/2018, ore 10.00

Il sottoscritto architetto Roberto Zanatta, C.F. ZNTRRT63B12L407Z, P. IVA 0231983067, con studio in Via G. Pastore n. 22/A, 31038 Postioma di Paese (TV), iscritto al n. 902 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Treviso e al n. 361 dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, con provvedimento dell'Illustrissimo G.E., dott.ssa A. Burra, del 30/10/2017, veniva nominato esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura in epigrafe e compariva innanzi al Cancelliere il giorno 11 dicembre 2017, per il giuramento di rito.

Successivamente, causa l'impossibilità del Custode a contattare l'esecutato, cosa che avveniva il 06/04/2018, nonché per le problematiche riscontrate, il sottoscritto CTU, considerata l'impossibilità di espletare le necessarie ispezioni e successivi accessi ai competenti uffici per le eventuali verifiche del caso, in data 08/04/2018 provvedeva a richiedere proroga per



l'espletamento della CTU, accordata dalla preg.ma G.E, dott.ssa A. Burra, con provvedimento in data 09/05/2015, con il quale fissava il termine per il deposito dell'elaborato perizia al 01/09/2018, mentre, con provvedimento in pari data, fissava la prossima udienza per il giorno 12/09/2018, ore 10.00

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Villorba (TV) – N.C.E.U.

Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	sup. cat.	Rendita €
C	7	2	2	A/3	2	5,5 vani	97 mq	340,85
C	7	2	6	C/6	2	45 mq	38 mq	83,67
C	7	2	7	C/2	1	38 mq	42 mq	39,25
C	7	2	10	area urbana		80 mq		

Indirizzo: via Dante

oltre le parti comuni condominiali.

Accatastamento del 17/02/1988 per i sub. 2, 6 e 7, Partita 3367, accatastamento del 29/04/1992 n. 2687/92 per il sub. 10.

Indirizzo esatto: **via D. Alighieri, n. 88.**

1.2 CONFORMITÀ E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nell'atto di pignoramento depositato presso il Tribunale di Treviso il mappale e gli immobili sono catastalmente correttamente individuati.

Trattasi di unità immobiliari in Comune di Villorba (TV), Via D. Alighieri, n. 88, rispettivamente abitazione (appartamento) al piano terra,



garage (e magazzino) al piano terra, pollaio e fienile ai piani terra e primo, facenti parte di più ampio compendio immobiliare condominiale.

Sono compresi nella proprietà gli impianti e le parti comuni condominiali e quant'altro necessario e previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, servitù attive e passive di spettanza.

L'area di sedime e di pertinenza del complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari è inferiore a 5.000, mq.

1.3 INTERCLUSIONE DELLA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'accesso agli immobili avviene attraverso un'area scoperta catastalmente come di seguito individuata:

Comune di Villorba (TV) – N.C.E.U.

Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	sup. cat.	Rendita €
C	7	2	8	area urbana		104 mq		

Tale immobile deriva, come il sub. 10, da frazionamento dell'originaria area scoperta, ex sub, 1.

L'area catastalmente risulta in comproprietà, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, al soggetto pignorato con il fratello.

Il sub. 8, come sopra individuato, non è oggetto di pignoramento.

Nell'Elaborato planimetrico depositato al Catasto Edilizio Urbano in data 29/04/1992, Prot. 2687/82, con il quale viene costituito, il sub. 8 è così precisamente individuato: "area scoperta comune ai mapp. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11".

Il titolo di provenienza della esclusiva proprietà degli immobili oggetto di



pignoramento (atto di acquisizione quote dalla sorella e divisione con il fratello del 1992, Rep. 39574 del notaio G.B. Dall'Armi di Treviso), precisamente all'Art. 1, pag. 6, nella descrizione delle Parti comuni precisa: *“Le porzioni di fabbricato sopradescritte (comprese quelle pignorate, n.d.r.) partecipano alla comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato come per legge, in particolare: - area scoperta m. N. 2, sub/8- ingresso e sottoscala al piano terra –fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti, tetto e quant'altro necessario e previsto dall'art. 1117 del Codice Civile”*. Tutto ciò viene integralmente ribadito dall'art. 5, alle pagine 9 e 11, nelle descrizioni delle parti comuni per le singole assegnazioni immobiliari conseguenti la divisione.

Dalla lettura del citato atto notarile di provenienza, il subalterno n. 8, necessario per l'accesso agli immobili, deve ritenersi parte comune alle singole proprietà, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e quindi ad esse direttamente connesso ed indivisibile. Un futuro compratore degli immobili pignorati avrebbe conseguentemente il diritto sulla parte comune e quindi al passaggio per accedere agli stessi.

Va altresì evidenziato che il Catasto, che si ricorda non essere probatorio, avrebbe dovuto recepire il sub. 8 come bene comune, in quanto così esplicitato nell'elaborato planimetrico, oltre che di esatta individuazione.

Va anche però detto che nel citato atto notarile, nella cessione, il subalterno 8 viene espressamente venduto per la quota parte, mentre nella divisione è ricondotto a parte comune delle singole unità del più ampio compendio immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 del codice Civile. Ciò induce a considerare se la mancanza di un titolo esplicitamente costituito, per un terzo che si dovesse aggiudicare ggli immobili oggetto di perizia, costituisca



mancanza di titolarità per poter passare su detto subalterno per accedere agli immobili, unico accesso possibile, ritrovandosi pertanto con la proprietà interclusa.

Nell'ipotesi l'acquisizione di un titolo costituito per accedere agli immobili, può avvenire con diverse procedure: 1) il creditore procedente provvede alla estensione del pignoramento al sub. 8; 2) l'aggiudicatario acquista tramite compravendita la proprietà della quota della metà dall'odierno esecutato; 3) l'aggiudicatario con atto notarile ottiene idonea servitù di passaggio, con indennizzo ai comproprietari del fondo servente; 4) in mancanza di una delle precedenti soluzioni l'aggiudicatario dovrà ricorrere all'istituto della Mediazione e in caso di fallimento, intentare un procedimento giudiziario, per vedere riconosciuto il diritto a passare, quindi, ottenere la servitù di passaggio.

Come ben si evince qualsiasi delle azioni sopra esposte sono necessariamente a titolo oneroso. Peraltro si sottolinea anche la difficoltà ad attribuire un oggettivo valore all'area, in quanto nel caso della compravendita esso è il frutto di un accordo fra le parti, sulla base di quanto richiesto dal venditore (in questo caso coincidente con l'esecutato), nei casi della mediazione sarebbe un tecnico nominato dal Mediatore, nel ricorso al procedimento giudiziale un CTU nominato dal Giudice, in quest'ultimo caso non sono neanche supponibili tempi certi, perché la procedura potrebbe continuare oltre il primo grado di giudizio. Le ultime tre situazioni rendono i beni molto poco appetibili ad eventuali interessamenti per l'aggiudicazione all'asta, in particolare l'ultima.

In via assolutamente indicativa, considerata la modesta superficie dell'area e quanto sopra richiamato, si può ipotizzare un costo al metro quadrato



uguale al doppio delle normali aree pertinenziali, quindi in circa 40,00 € al mq, per un valore complessivo di circa 4.160,00, per cui pari a circa 2.080,00 € per la quota della metà.

Nell'ipotesi 2), cioè che l'aggiudicatario acquisti la metà della proprietà dell'area con atto notarile di vendita, aggiungendo l'imposta di registro, pari al 15%, con un minimo di 1.000,00 €, le imposte ipotecaria e catastale, di voltura catastale e onorario nel notaio (compresi oneri di Legge), si può stimare un costo complessivo di circa 5.000,00 €.

Nell'ipotesi 3), cioè che l'aggiudicatario, con atto notarile, ottenga idonea servitù di passaggio sul subalterno 8, essendo normalmente le servitù valutate nella metà del valore del terreno e quindi nel caso di specie il valore non cambia, in quanto la servitù verrebbe a gravare sull'intera proprietà, come non variano le altre imposte (escluse imposta catastale e voltura, non previste), in più si devono valutare l'onorario di un tecnico, per la redazione delle planimetrie atte ad individuare inequivocabilmente il sedime della servitù, per cui il costo che si può indicativamente stimare, salirebbe a circa 5.500,00 €.

L'ipotesi 4), quella in cui l'aggiudicatario si veda costretto ad adire alle vie legali per vedere gli immobili oggetto di perizia, riconosciuti interclusi e, quindi, ottenere la servitù di passaggio è sicuramente la più gravosa. Per arrivare ad un giudizio di primo grado, necessità preventivamente passare attraverso l'istituto della Mediazione, con i costi di Mediazione, processuali, legali, di Consulenza Tecnica per la mediazione, Consulente Tecnico d'Ufficio, di consulente di parte, di registrazione e trascrizione della sentenza, che possono essere indicativamente prudenzialmente stimate in circa 14.000,00 €. Va peraltro anche segnalato che, innanzitutto non vi sono certezze sulla tempistica,



in quanto il giudizio potrebbe protrarsi oltre al primo grado e giungere in Corte di Cassazione, ancorché in fase di giudizio il Giudice riconosca l'integrale ristoro delle spese legali, di CTU e processuali, vi è sempre l'incognita della solvibilità della controparte

Alla luce di quanto sopra esposto, sembra che l'ipotesi 1), cioè l'estensione del pignoramento alla quota parte di proprietà dell'esecutato del subalterno 8, del mappale n. 2, prima della messa in asta degli immobili, a parere del sottoscritto, risulti senz'altro la più economica, e in quanto non gravante sull'aggiudicatario, anche unica che può salvaguardare l'appetibilità dei beni pignorati, rispetto a questa problematica, anche se allunga la tempistica della procedura esecutiva in essere.

Dalla dettagliata disanima, si può concludere che, in mancanza di un riconosciuto diritto reale di passaggio per accedere agli immobili, l'appetibilità dei beni oggetto di pignoramento subisce un tracollo, dovuto all'incertezza sul come, a che costi e in che tempi poterlo ottenere, di entità ben maggiore del costo di una causa fino al primo grado, che può essere stimato in una percentuale del 30% del valore degli immobili se questi godessero di un diritto reale che ne garantisce l'accesso attraverso l'unico possibile, cioè sul subalterno 8, del mappale 2.

1.4 CONFINI

Quanto al compendio oggetto di pignoramento confina:

- a sud affaccio su scoperto di altra proprietà (mapp. 3),
- ad ovest con area urbana sub. 8 come sopra individuato,
- a nord affaccio con reliquato stradale in proprietà al Comune di Villorba



(mapp. 1040),

- ad est con fabbricato e affaccio su scoperto altra proprietà (mapp. 670).

1.5 PROPRIETÁ

A seguito accesso all’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, in data 30/04/2018, è stato accertato che la proprietà degli immobili è per in capo all’esecutato per la quota dell’intero.

Gli immobili sono pignorati per l’intero. Per le loro caratteristiche (si veda “capitolo 2”: Premesse e formazione dei lotti”), gli immobili si ritengono indivisibili.

1.5 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di appartamento al piano terra, su edificio a tre piani fuori terra, i sovrastanti primo e secondo piano formano unica unità abitativa in proprietà ad altra ditta (fratello dell’esecutato), distaccati vi sono un garage (con magazzini) e un pollaio-fienile su due piani, facenti parte di più ampio compendio immobiliare suddiviso in due proprietà.

Vincoli e oneri: ogni diritto, servitù attiva e passiva, uso, ragione ed azione inerente; nonché con tutti i diritti, gli obblighi e le servitù nascenti dalla vendita frazionata di unità facenti parte di un medesimo complesso immobiliare e disposizioni, riportate sull’atto di compravendita. In particolare gli immobili dell’altra proprietà (fratello), hanno il diritto di usufruire della pompa dell’acqua esistente in un locale al piano terra assegnato all’esecutato (atto di cessione quota e divisione del notaio G.B. Dall’Armi del 17/12/1992, Rep. n. 39574). Dall’atto di divisione gli immobili partecipano alla comproprietà



dell'area scoperta sub. 8, che, come detto, non è però stata pignorata.

L'esecutato ha dichiarato che non è stato nominato un amministratore e che il condominio (fabbricato ad uso residenziale) è autogestito dai due proprietari, del resto all'esterno non vi era alcuna obbligatoria targhetta con indicazione dei dati dell'Amministratore.

L'esecutato non ha fornito indicazioni sulle spese condominiali, affrontate all'occorrenza.

1.7 PROVENIENZA

La proprietà proviene da:

- Successione per causa di morte, registrata a Treviso il 23/02/1990, Rep. 59/662,
- Successione per causa di morte, registrata a Treviso il 07/03/1990, Rep. 28/662,
- Atto di cessione quota e divisione del notaio G.B. Dall'Armi di Treviso, del 17/12/1992, Rep. n. 39574, Racc. n. 7589, registrato a Treviso il 05/01/1993, trascritto a Treviso il 12/01/1993, ai nn. 631/707 e 632/707.

1.8 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI

Alla data di accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30/04/2018, a carico degli immobili sopra identificati, risulta quanto di seguito esposto.

- Atto di compravendita del notaio G.B. Dall'Armi di Treviso, del 17/12/1992, Rep. n. 39574, Racc. n. 7589, registrato a Treviso il 05/01/1993, trascritto a Treviso il 12/01/1993, ai nn. 631/707.



Giudiziario Tribunale di Treviso (TV), del 25/02/2015, Rep. n.1952, trascritto a Treviso il 06/03/2015, ai nn. 4298/5806, a favore di [REDACTED] per l'intero di proprietà.

- Intervento: 20/10/2016, [REDACTED] per l'importo di 19.364,12 €, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio

Alla data di accesso alla preposta Cancelleria, 31/05/2018, nella procedura non risultano altri interventi.

2) CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI

Per quanto appurato in sede di sopralluogo risulta che:

- la planimetria catastale dei sub. 2 (abitazione), risulta difforme dallo stato di fatto, per modifiche interne e prospettiche,
- la planimetria catastale dei sub. 6 (garage-magazzino), risulta difforme dallo stato di fatto, per modifiche interne, prospettiche e altezze,
- in quanto alla planimetria catastale del sub. 7 (pollaio e fienile) non si è potuto accedere ai locali, causa il pericolo derivante dallo stato di fatiscenza degli stessi,
- per tutte la visura catastale riporta la toponomastica (via) errata,
- nell'ultimo elaborato planimetrico depositato al N.C.E.U., prot. n 2867, del 29/04/1992, non compare la parte ricadente sull'area in proprietà al Comune di Villorba (di cui più avanti si tratterà ampiamente), mentre tale parte compare nelle schede dei singoli subalterni.

Si evidenzia che la planimetria catastale dell'abitazione riporta il ripostiglio, il sottoscala, bagno e lav.-ct., posta sul lato nord dell'unità, che sono tutt'ora



ricadenti su altro mappale, area di proprietà del Comune di Villorba, allora sedime stradale ed ora relitto stradale (mappale n. 1040).

Si rileva poi che, propedeuticamente al frazionamento al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, l'originario mappale 2 è stato frazionato al Catasto Terreni nei mappali n. 2, n. 729 e n. 730, con tipo mappale n. 101A/88 del 30/03/1989, rinnovato in data 11/12/1992, nel quale veniva introdotta anche la parte di fabbricato ricadente su area del demanio stradale comunale, che a tutt'oggi non compare nell'estratto di mappa catastale, ovviamente non introdotto dall'Ufficio per incongruenza nella ditta proprietaria. Gli attuali immobili oggetto di pignoramento, individuati al N.C.E.U. come mappale n. 2, subalterni nn. 10, 6 e 7, ricadono nel sedime del nuovo mappale 729 del Catasto Terreni. Al N.C.E.U. dovevano quindi essere inoltrate tre variazioni, quanti i nuovi mappali derivati del sopra citato frazionamento al C.T., ognuna con il proprio elaborato planimetrico e relative unità immobiliari, ovvero parte di esse, ivi ricadenti, oltre ad un'altra relativa alle parti ricadenti nella strada di proprietà del Comune di Villorba. A ciò si aggiunge che, nel frattempo, sono variate le ditte catastali a seguito rogiti notarili e riscontrate variazioni edilizie. Per l'esatta identificazione della proprietà e catastale, necessita perciò ricostruire la storia degli immobili e, quindi, rifare la corretta procedura, procedendo ad effettuare i corretti inserimenti al N.C.E.U., ripartendo dal citato frazionamento, un nuovo Tipo mappale per introduzione in mappa della parte di immobili ricadenti oggi in proprietà al Comune di Villorba, previo acquisizione della proprietà del suolo.

Alla luce di quanto sopra descritto risulta chiaro che l'atto di cessione di quota di comproprietà e divisione, del notaio G. B. Dall'Armi di Treviso, stipulato in



data 17/12/1992, nn. Repertorio 39574 e 7589 di Raccolta, presenta delle problematiche, in merito alla identificazione catastale poichè alcuni immobili (sub. 6, 7 e 10) sono identificati con numero di mappa errato a seguito frazionamento, nonché perchè con la planimetria del sub. 2, viene ceduta e poi divisa, una parte di immobile ricadente su altro terreno, sedime stradale (attuale mappale n. 1040), di proprietà del Comune di Villorba.

Le spese tecniche e per diritti catastali, per l'espletamento delle necessarie pratiche catastali possono essere quantificate in circa 2.500,00 € (inclusi oneri di Legge), quelle per onorario e imposte per un atto notarile di identificazione degli immobili/rettifica atto, inclusi oneri di Legge, possono essere quantificate in circa 2.000,00 €, quindi per un complessivo di circa 4.500,00 €, già tenuto conto della divisione in quota parte per le parti cointestate con l'altra attuale proprietà, in quanto alcune pratiche e atto notarile, devono essere cointestate.

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO

E DIVISIBILITÀ IN NATURA

Gli immobili sono pignorati per l'intero. Le caratteristiche pertinenziali dei sub. nn. 6, 7 e 10, verso il sub. n. 2, non consentono divisioni in natura. Pertanto i beni formano lotto unico.

4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., con la scorta della documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, presso l'Agenzia del Territorio –



Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, presso l’Agenzia del Territorio Ufficio di Treviso (Catasto) e presso il Comune di Villorba (TV), previa accordo e accompagnato dal Custode, Aste 33 s.r.l (dott. Menoncello), che solo il 06/04/2018 riusciva a contattare ed in seguito informare l’esecutato, procedeva al sopralluogo di rito sugli immobili, in data 18/04/2018, alla presenza dell’esecutato, per l’effettuazione dell’ispezione dei locali, dei rilievi del caso, effettuando quindi le necessarie misurazioni e realizzando anche ampia documentazione fotografica.

4.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Nella pianificazione urbanistica vigente in Comune di Villorba (TV) l’area su cui ricadono gli immobili è classificata come di seguito descritto.

Piano di assetto del territorio (PAT)

- A.T.O. 05 – San Sisto – art. 36 N.T. (Norme Tecniche),
- Tavola 4.1 - Trasformabilità: ambito “Edificazione diffusa” – art. 36 delle N.T.,

Piano degli Interventi (PI)

- Sistema residenziale: Zona ER-Nuclei Rurali, art. 30 delle N.T.O. (Norme Tecniche Operative).

4.2 VINCOLI

L’area su cui ricadono gli immobili è soggetta ai seguenti vincoli:

- Classificazione sismica: Zona sismica 3.

4.3 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

Gli immobili sono ubicati ad ovest della frazione di San Sisto, sul lato



est della strada comunale Via D. Alighieri, in un borgo di edifici a destinazione d'uso residenziale, ubicato in zona agricola, a circa 1,5 chilometri dalla frazione e circa due chilometri anche dalla frazione di Carità, sede municipale del Comune e di tutti i pubblici servizi.

La zona non è servita da linee urbane o extraurbane di autobus per collegamento con la città di Treviso, né da rete ferroviaria, tutti servizi localizzati nelle limitrofe frazioni e a Lancenigo (2 km circa di distanza) per la ferrovia, mentre a San Sisto è ubicato il casello di Treviso Nord dell'autostrada A 27.

Alcuni servizi (scuole primarie inferiori) ed alcune piccole attività commerciali, sono ubicate nella frazione di San Sisto. La nella frazione di Carità, che si sviluppa lungo la importante S.S. n. 13 "Pontebbana", oltre a tutte le scuole primarie ad alcune secondarie, si trovano oltre alla sede Municipale, con tutti i relativi uffici, anche tutti gli altri servizi (distretto sanitario, ufficio postale, banca, ...) e tutte le attività commerciali, anche di grande distribuzione.

L'accesso agli immobili avviene da una laterale est di Via D. Alighieri, rimanenza di una stradina comunale cieca. Da qui si transita per il subalterno 8 del mappale 2, di cui si è trattato nel paragrafo 1.2.

Il complesso degli immobili è costituito da abitazione al piano terra, di fronte alla quale si trovano degli immobili adibiti a garage-magazzino (deposito attrezzi), pollaio e fienile, con un piccola area di pertinenza esclusiva (sub. 10, di 80 mq).

Abitazione (sub. 2)

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli: al piano terra l'abitazione oggetto della presente relazione e ai piani primo e secondo altra abitazione di terzi. La



pianta dell'edificio è rettangolare, con un aggetto sul lato nord, sul lato est è in aderenza a fabbricato di altra proprietà. Il fabbricato originario è stato oggetto nel tempo di ampliamento e rimaneggiamenti. L'epoca della prima costruzione è antecedente al 1942, in quanto, come rilevato da documentazione agli atti del Comune di Villorba (richiesta di condono edilizio), nel 1942 è stato realizzato l'ampliamento sul lato nord (su area di proprietà del Comune di Villorba).

I materiali e le finiture oggi presenti, sono tipici degli Anni Ottanta.

L'appartamento affaccia sui lati ovest, sud e nord.

L'ingresso è posto sul lato sud, un lungo corridoio distribuisce sul lato ovest su ampia cucina e soggiorno, sul lato est su due ampie camere (entrambe matrimoniali), vani dell'impianto originale, a nord il corridoio immette sul bagno dal quale si accede alla lavanderia e centrale termica, sul lato nord della cucina sono ubicati un ripostiglio e il sottoscala (scala che porta al piano primo in unità di altra ditta), vani ubicati nella parte nord, realizzata successivamente nel 1942.

L'area scoperta è sistemata a ghiaio e in parte (lato est lungo il garage e pollaio) in stato di abbandono.

Il fabbricato, per la parte ispezionata, quindi quella oggetto della presente relazione, ha struttura in mattoni e cemento armato gettato in opera, solai tipo "bausta", la copertura è a due falde, la pavimentazione perimetrale (marciapiede) in cemento, le pareti perimetrali sono intonacate a civile a tinteggiate.

Le finestre sono in legno, tinte noce con vena a vista, con vetrocamera, tranne quella del bagno che è in pvc colore bianco, gli oscuri in legno smaltati colore marrone. Le porte interne sono legno di noce tamburato, alcune con



specchiature in vetro. La pavimentazione dei vani giorno è in ceramica di vari tipi, la pavimentazione delle camere è invece in legno. Le pareti del bagno, della lavanderia-ct e della cucina, sono rivestite con piastrelle in ceramica, le restanti intonacate e tinteggiate e civile, i soffitti, sono intonacati a civile e tinteggiati.

Le caratteristiche dei materiali e delle finiture dell'abitazione sono caratteristici dagli anni ottanta in poi, forse a seguito di qualche manutenzione eseguita dalla proprietà.

L'altezza libera dei locali è da 2,71 a 2,79 ml per la parte preesistente, 2,50 ml nel ripostiglio, bagno e lavanderia-ct, 1,94 ml la massima nel sottoscala.

Impiantistica

L'immobile è dotato di impianto elettrico, rifatto nel tempo, infatti presenta elementi caratteristici degli anni '80 e degli anni '90. Poi è dotato di impianto idrico e termo-sanitario, con impianto di riscaldamento a radiatori, quello del bagno in nicchia, ventilconvettore in cucina, alimentato da gas metano di rete ed è dotato di condizionatore a split.

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale netta, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- ingresso mq 15,71
- soggiorno mq 18,40
- cucina mq 17,57
- ripostiglio mq 6,04
- sottoscala mq 2,29 x 30% = mq 0,68 mq
- bagno mq 5,38
- lavanderia-ct mq 5,92
- camera mq 15,15



- camera mq 16,76

Totale superficie netta ragguagliata mq 101,61.

Lo stato di conservazione può definirsi buono.

Garage e magazzini (sub. 6)

Come detto innanzi all'abitazione, cioè a sud della stessa, è ubicato un corpo edilizio, in continuità con altro di altra proprietà, dove sono localizzati il garage e due magazzini (nelle planimetrie catastali indicati come deposito attrezzi, ma comunque ricadenti nella stessa categoria catastale C/2) con accesso dal garage, sviluppati su un piano, più una parte a questi retrostante a due piani, con pollaio al piano terra e fienile al piano primo.

La parte a garage e magazzini è stata realizzata per una prima parte nel 1955 e per la rimanente nel 1960, come rilevato dalla documentazione agli atti del Comune di Villorba (richiesta di condono edilizio).

Il manufatto è realizzato con le murature perimetrali portanti in blocchi di cemento, con colonne in mattoni e più recente divisione in blocchi di laterizio.

Il tetto è a due falde, quelle dei magazzini a livello inferiore di quelle del garage, realizzato a struttura lignea con tavelloni in cotto e manto di copertura in coppi.

All'interno fra il garage e i magazzini (quota più bassa) vi è un gradino di 16 cm.

I pavimenti sono in piastrelle nella zona garage e in cemento nei magazzini. Le pareti sono intonacate a civile solo nella zona interna del garage, il resto a vista.

Le finestre sono alcune in ferro e alcune in legno, senza vetrocamera. Il portone del garage è in lamiera con specchiature in vetro.

L'altezza interna, sotto trave, è di ml 2,35 a parete perimetrale e 2,97 al colmo, nel garage, 2,35 ml a parete perimetrale e 2,84 al colmo.



Impiantistica

Nei locali è presente l'impianto elettrico, realizzato in momenti successivi.

Il fabbricato abbisogna di una manutenzione straordinaria, per la finitura degli intonaci interni ed esterni, tinteggiature interne ed esterne, revisione impianto elettrico, pavimentazione locali magazzini, verifica/consolidamento delle strutture.

Consistenza commerciale, superficie commerciale netta, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- garage mq 23,32 x 60% = mq 13,99
- magazzino mq 13,50 x 30% = mq 6,77
- magazzino mq 13,50 x 30% = mq 6,55

Totale superficie netta ragguagliata mq 31,04

Lo stato di conservazione, anche per quanto strutturalmente visibile, può definirsi insufficiente.

Pollaio e fienile (sub. 7)

Si premette che, a causa del pericolo per la incolumità derivante dallo stato di fatiscenza degli stessi, non è stato possibile accedervi per il sopralluogo di rito, ma solo visionati dall'esterno.

Il corpo di fabbrica è stato costruito nel 1949 come rilevato da documentazione agli atti del Comune di Villorba (richiesta di condono edilizio). Il fabbricato è a due piani fuori terra con struttura in mattoni pieni a vista, copertura a struttura lignea con elementi di cotto e tavolato, manto di copertura in coppi.

Non essendo potuto accedere si nota dalle planimetrie depositate al Comune di



Villorba e al N.C.E.U., che non vi sono scale né interne, né esterne, che collegano il piano terra con il piano primo.

Impiantistica

Visto il fabbricato si può presumere che sia privo di qualsiasi impianto.

Il manufatto richiede una pesante manutenzione straordinaria per riportarlo a condizioni normali, oltre creare una scala di collegamento fra i due piani, qualora il primo sia ancora di fattibile fruizione/mantenimento, cosa da verificare in sede progettuale.

Non essendo stato possibile accedere agli immobili, per il calcolo della consistenza commerciale, superficie commerciale netta, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998, si fa riferimento alle dimensioni riportate negli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Villorba (TV):

- pollaio mq 15,52 x 30% = mq 4,66
- fienile mq 15,52 x 30% = mq 4,66

Totale superficie netta ragguagliata mq 9,31

Lo stato di conservazione, anche per quanto strutturalmente visibile, può definirsi pessimo.

Area scoperta

L'area scoperta è già descritta sopra con l'abitazione (sub. 2), è di fatto un bene comune non censibile fra le tre unità che formano il compendio immobiliare, il cui valore deve intendersi ricompreso in quello unitario degli immobili sopra descritto.



4.4 REGOLARTÁ URBANISTICA ED EDILIZIA

Premesso che l'originario fabbricato era esistente antecedentemente al 1942, per gli immobili, in Comune di Villorba, si sono reperti seguenti titoli:

- Autorizzazione per costruzioni edilizie Prat. N. 97/77 del 22/02/1977, Prot. Gen. n. 705, per rifacimento del tetto,
- Concessione edilizia n. 207/ del 09/03/1989, Prot. 89/1517, per manutenzione straordinaria, con segnalazione di inizio lavori a far data dal 16/03/1989, però non si è riscontrata comunicazione di fine lavori

Alla data di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba (TV) ancora risultava in essere la seguente pratica:

- Domanda di sanatoria di cui alla Legge 28/02/1985 n. 47 (meglio nota come "condono edilizio"), depositata in data 29/03/1986, Prot, 3975, nn. Progressivi 0561554210/1, 0561554210/2, 0561554210/3, 0561554210/4, 0561554210/5, il cui importo per oblazione risulta interamente versato.

4.5 "CONDONO EDILIZIO"

Come detto è giacente agli atti del Comune di Villorba (TV), dal 1986, una pratica di Condono edilizio, ai sensi della L. 47/85, depositata dal padre e dante causa dell'esecutato, allora comproprietario con la moglie degli immobili.

La richiesta di condono riguarda:

- **l'abitazione, in particolare per quanto concerne la parte in appendice sul lato nord (ripostiglio, sottoscala, bagno, lavanderia-ct), realizzata per la maggior parte nel 1942, successivamente ampliata nel 1960 con la l'ingresso (veranda), oggi in proprietà ad altra ditta, ma all'epoca in**



comune con l'unità abitativa oggetto di pignoramento, per il resto dell'abitazione trattasi del primo elaborato grafico depositato;

- il garage e i magazzini (allora deposito attrezzi), realizzati in tempi successivi: 1955 e 1966;

- il pollaio e il fienile, realizzati nel 1949.

La parte dell'abitazione oggetto della richiesta, costituita da ripostiglio, sottoscala, bagno, lavanderia-ct e impianto fognario, è stata realizzata su area di demanio comunale, precisamente su sedime stradale, cieco. Quindi, per il rilascio della allora "Concessione edilizia in sanatoria", oggi Permesso di costruire in sanatoria, si deve esprimere il Consiglio Comunale, in merito all'alienazione del sedime ove insistono i fabbricati. Il rilascio del condono è stato più volte osteggiato da terzi, che rivendicavano il diritto di passaggio sulla strada comunale. In realtà il padre e dante causa dell'odierno esecutato, in data 30/11/1987 ha depositato al Comune di Villorba apposita domanda per l'acquisizione del terreno demaniale. Successivamente, in data 11/01/1988, il Consiglio Comunale, previa acquisizione di un parere legale, che di fatto non chiariva se il condono doveva essere rilasciato o meno, deliberava di rinviare ogni decisione a dopo la consegna della documentazione integrativa nel frattempo richiesta dall'Ufficio Tecnico al richiedente la sanatoria edilizia, consegnata poco dopo, precisamente in data 02/03/1988.

Di seguito si ritiene utile esporre sinteticamente la cronistoria della pratica, ricostruita sulla documentazione reperita con l'accesso agli in Comune di Villorba e, per quella non allegata alla presente relazione, dal sottoscritto conservata:



- 29/03/1986: il padre e dante causa dell'esecutato, deposita richiesta di condono edilizio,
- 23/01/1987: soggetti terzi segnalano al Comune la ostruzione della strada, causa la realizzazione delle opere oggetto di richiesta di condono,
- 27/02/1987; il Comune di Villorba richiede integrazione documentale al signor padre dell'esecutato e dante causa,
- 09/07/1987: comunicazione di terzi al Comune di Villorba segnalando l'ostruzione della strada e richiesta di non vendere il tratto di strada,
- 30/09/1987: muore la madre e dante causa dell'esecutato, comproprietaria degli immobili con il padre,
- 27/10/1987: la Prefettura trasmette al Comune di Villorba copia di un esposto presentato da terzi per invasione della sede stradale,
- 29/10/1987: il Comune di Villorba risponde alla Prefettura che è in attesa di ricevere un parere legale di un avvocato, in merito alla rilasciabilità del condono edilizio,
- 16/11/1987: l'avvocato incaricato trasmette al Comune di Villorba parere in merito alla rilasciabilità del condono edilizio,
- 18/11/1987: il Comune di Villorba comunica alla Prefettura che la rilasciabilità del condono edilizio è di competenza del Consiglio Comunale,
- 30/11/1987: il padre e dante causa dell'esecutato chiede al Comune di Villorba di acquisire il terreno del demanio comunale, sul quale è stata realizzata la parte abusiva riguardante le abitazioni,
- 01/12/1987: terzi inoltrano segnalazione di occupazione della strada con opere abusive al Genio Civile, Comune e Prefetto,
- 11/01/1988: il Consiglio Comunale rinvia ogni decisione fintanto che non



sia presentata la documentazione integrativa richiesta il 27/02/1987,

- 01/02/1988: muore il padre e dante causa dell'esecutato,
- 02/03/1988: il Tecnico dell'esecutato e degli altri eredi deposita la documentazione integrativa richiesta dal Comune di Villorba,
- 28/03/1988: il Genio Civile risponde che la strada non è di sua competenza,
- 05/04/1988: la Prefettura sollecita il Comune di Villorba,
- 15/04/1988: terzi chiedono al Comune di Villorba riscontro delle loro segnalazioni,
- 17/06/1988: altro esposto al Comune di Villorba da parte di terzi per l'occupazione della strada,
- 24/06/1988: terzi chiedono udienza al Sindaco del Comune di Villorba in merito agli esposti fatti.

In sede di accesso agli atti non sono stati reperita/fornita altra documentazione.

Dalla documentazione reperita in Comune di Villorba si nota che in una ripresa fotografica, allegata alla richiesta di Autorizzazione per costruzioni edilizie Prat. N. 97/77 del 22/02/1977, la parte ricadente sul terreno del demanio comunale corrisponde all'esistente, come confermano due riprese fotografiche allegate alla richiesta di condono edilizio, che, essendo con cono di visuale più ampio, dimostrano come il sedime della strada fosse per la gran parte già occupato dall'opera abusiva (e sua pertinenza, delimitata da siepe), impedendo il passaggio di mezzi agricoli, per finire si ricorda che, come dichiarato nella documentazione del condono edilizio, la parte incriminata è stata realizzata nel 1942.

Si fa notare che il Comune di Villorba ha provveduto a frazionare la



parte conclusiva della strada comunale, con frazionamento 384129/2004 (n. 2642.1/2004), in tre mappali, 1040, 1041 e 1042, del Foglio 26, prima classati in Partita RS, cioè Relitto Stradale, poi confermato con Variazione D'ufficio del 25/11/2004 protocollo n. TV0411541 in atti dal 25/11/2004 FRZ 384129/2004 (n. 2642.1/2004).

In particolare il mappale numero 1040, del Foglio 26, di mq 118, ove insiste la parte di fabbricato residenziale (sottoscala scala, ripostiglio, bagno e lav.-c.t.) oggetto della descritta domanda di “condono edilizio”, con relativo impianto fognario, inizia ad ovest circa in prolungamento con il confine ovest del mappale 2 e termina sul lato est in prolungamento al muro di divisione dall’abitazione dell’esecutato con altra proprietà, cioè per la lunghezza della proprietà dell’originario compendio immobiliare, quindi, all’apparenza, funzionale per una futura cessione all’esecutato e al fratello (proprietario degli altri immobili formanti l’originario compendio immobiliare).

4.6 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ

In sede di sopralluogo, si sono riscontrate difformità dello stato di fatto rispetto ai titoli rilasciati e non, depositati in Comune di Villorba (TV), pertanto si è effettuato il rilievo planimetrico degli immobili (stato di fatto) e, quindi, la comparazione dello stato di fatto con gli stati precedentemente dichiarati.

Di seguito si descrivono le difformità riscontrate.

Abitazione (sub. 2)

Confronto fra progetto permesso di costruire n. 207/1989 e richiesta “condono edilizio”.



- 1) All'interno della parte ricadente sul demanio stradale, campita con indicazione area "non oggetto di intervento" modifiche interne e prospettiche: le originarie porta di ingresso, e di comunicazione fra bagno e lavanderia-ct, vengono rappresentate chiuse, la porta del bagno risulta spostata verso ovest, quella della lavanderia-ct verso est;
- 2) nella parte preesistente, negli elaborati grafici del 1989, non si segnalano modifiche interne: la chiusura del varco fra cucina e soggiorno, né viene indicata l'apertura di accesso dal corridoio al soggiorno, posizionamento porte di comunicazione fra corridoio cucina e camera;

Confronto fra stato di fatto e progetto permesso di costruire n. 207/1989.

- 3) Parte ricadente sul demanio stradale, modifiche interne e prospettiche:
 - modesto allargamento lato nord rientranti nella tolleranza del 2% per misure e superficie coperta, per il volume bisognerà verificare nel complessivo con l'altra proprietà,
 - diversa disposizione interna per maggior dimensione del ripostiglio, ricavato sottoscala,
 - diverso spessore murature, spalle aperture porte, apertura porta fra bagno e lavanderia-ct
 - chiusura finestra sottoscala, spostamento finestra bagno, spalle aperture porte,
 - diversa altezza dei vani (da 2,80 a 2,50 ml)
- 4) All'interno della parte preesistente, modifiche interne e prospettiche:
 - varco fra soggiorno e cucina, chiusura porta di accesso al soggiorno dal corridoio, paretina innanzi il bagno,



- chiusura finestra lato sud-ovest del soggiorno, maggior apertura portoncino di ingresso, spostamento finestre camere,
- misure interne ai singoli vani diverse, rientranti nella tolleranza del 2% escluse alcune (soggiorno ad esempio), di cui si tratterà più avanti,
- spessore muro lato ovest corridoio,
- altezza interna da 2,80 ml a minori con altezza minore di 2,71 ml,
- sul lato ovest non è stata realizzata una parte del previsto tettuccio in legno,
- sul lato nord vi è un tettuccio in legno in corrispondenza della finestra della camera.

Confronto fra stato di fatto e grafici allegati alla richiesta di “condono edilizio.

Fatta eccezione all'interno per la parete di divisione fra cucina e soggiorno, la zona corridoio e il tettuccio esterno, si richiama integralmente quanto rilevato nel precedente Confronto fra stato di fatto e progetto

Permesso di costruire n. 207/1989.

Garage – magazzini (sub. 6)

- 5) Modifiche prospettiche: chiusura porta sul lato nord, diversa posizione, o chiusura delle finestre,
- 6) Modifiche interne: muro di separazione fra garage e magazzini, diversa misure dei vani interni,
- 7) Diversa altezza dei locali, da 2,20 ml a 2,66 (h media) ml nel garage e 2,55 (h media) ml nei magazzini.



Pollaiolo e fienile (sub. 7)

Come già sopra specificato, causa la precarietà delle strutture non è stato possibile accedere ai locali.

Per maggior dettaglio e chiarezza si rimanda agli allegati elaborati grafici allegati alla presente perizia di stima.

Si fanno però anche presente alcune errori riscontrati nei grafici allegati alla richiesta di “condono edilizio, rispetto allo stato di fatto, che allora era il medesimo di adesso, come si può verificare da un confronto della documentazione allegata alle pratiche edilizie agli atti in Comune di Villorba con quelle dello stato attuale. Ad esempio:

- la finestra sul lato nord della camera non mostra alcuna traccia di spostamento,
- il manufatto per vano scala realizzato sul terreno della strada comunale al piano primo si ferma in corrispondenza del muro est della cucina, ma in realtà arriva in corrispondenza al bagno del piano terra, basta verificare le finestre del lato nord, e vista la facciata neanche qui si denotano “segni” tipici di aggiunte successive, mentre negli elaborati grafici si si ferma in corrispondenza del muro lato ovest del corridoio,
- il piano secondo della parte preesistente si sviluppa fino alla corrispondenza del muro lato est del corridoio, mentre negli allegati grafici alla “domanda di condono” è protratto fino al limite del sedime dei sottostanti appartamenti, come ben si evince dalla documentazione fotografica allegata alle pratiche edilizie depositate al Comune,



- il garage è assolutamente quello del tempo della richiesta del “condono edilizio”, ben si evince confrontando le fotografie allora depositate con quelle di adesso, dove peraltro si vede la porta chiusa, eppure negli elaborati allegati alla richiesta di “condono edilizio” viene indicata una altezza di 2,20 ml, contro una minima di 2,36 ml e una media di 2,66 ml.

Queste sviste grossolane possono anche far pensare ad altri errori di rilievo e restituzione grafica, per esempio come taluni spostamenti delle pareti interne rispetto allo stato allora denunciato, o come lo spostamento del muro della scala nella zona ricadente nel sedime di terreno proprietà del Comune di Villorba, ancorchè una simile variazione non trovi alcuna logica.

4.7 SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ

A tale proposito si è sentito anche il competente Ufficio Tecnico del Comune di Villorba (TV) in data 23/04/2018, successivamente il 24/05/2018, poi è stata intrattenuta una corrispondenza via posta elettronica.

Ciò si è reso necessario in funzione delle problematiche che insorgono dal fatto che gli immobili, allo stato attuale, si presentano comunque difformi dalla situazione descritta negli elaborati grafici allegati alle richiesta di “Condono edilizio”, fino ad inficiare la possibilità del rilascio dello stesso, ovvero assoggettare le successive modifiche a sanzione autonoma. Secondo il competente Ufficio del Comune di Villorba, in via generale, vista la giurisprudenza in materia, il condono è rilasciabile anche se sono nel frattempo intervenute modifiche all'immobile, purché sia chiaramente identificabile la consistenza di quanto presente al momento della domanda di condono e quanto invece eseguito successivamente, e purché le modifiche successive non siano



tali da aver mutato in modo sostanziale l'immobile (a titolo esemplificativo, modifiche della destinazione d'uso, modifiche strutturali,); nel qual caso le modifiche successive sono soggette a sanzione diversa e autonoma rispetto al condono. Per quanto concerne gli immobili oggetto di perizia, dal confronto documentale e fotografico non si notano variazioni sulla consistenza, strutturali o d'uso.

Ciò detto l'iter più appropriato risulterebbe inoltrare una richiesta al Comune di Villorba di riesame della domanda di “condono edilizio” per la sua definizione e inoltrare contestualmente una richiesta di Permesso di costruire in sanatoria per le difformità esistenti nello stato di fatto rispetto alla Concessione edilizia n. 207/1989. Si precisa altresì che detta richiesta e definizione della pratica, deve essere fatta congiuntamente fra le due diverse proprietà.

4.7.1 Condono edilizio

a) - *Condicio sine qua non* affinché possa essere rilasciato il “condono edilizio”, per la parte dell’abitazione (sottoscala, ripostiglio, bagno, lavanderia – ct)) ricadente sul mappale n. 1040 (relitto stradale) del Foglio 26, avente superficie pari a 118 mq, è che il Consiglio Comunale del Comune di Villorba deliberi la cessione della proprietà dello stesso all’esecutato, ovvero sui aventi causa (aggiudicatari all’asta) e all’altro comproprietario (il fratello). Si ritiene imprescindibile una comproprietà, in quanto sul mappale in questione insistono parti delle esclusive proprietà di entrambi e per le stesse funzionale all’accesso (porta lavanderia-c.t. nello specifico).

Quindi si deve provvedere ad una quantificazione del valore di detto terreno, sulla base di un costo unitario di mercato, applicabile in funzione delle



caratteristiche dell'area. A tale proposito, sentito anche l'Ufficio competente, si ritiene di fare espresso riferimento ai valori delle aree edificabili ai fini IMU, applicati dal Comune di Villorba, ultimo aggiornamento Delibera di Giunta Comunale n. 24, del 16/02/2015. Nella delibera, per le Zone Residenziali ER, zonizzazione in cui ricadono gli immobili in oggetto, si riscontra un valore al metro cubo edificabile pari a 143,75 €, con indice di fabbricabilità $if \leq 0,5$. Premesso che non si ha avuto accesso agli immobili di altra proprietà (fratello) per una precisa misurazione della consistenza, da un approssimativo calcolo (effettuato sui pochi dati riscontrabili dalla documentazione agli atti del Comune di Villorba, tenuto conto delle "sviste" sopra richiamate) risulta che sul relitto stradale insiste una volumetria complessiva indicativamente di circa 155 mc. Per cui l'indice di fabbricabilità di fatto del mappale 1040 risulta $if=1,31$ mc/mq. Pertanto si ritiene di adottare, quale valore al metro cubo edificabile, quello che prevede un indice di edificabilità $1,25 \leq if < 1,5$, pari a 118,75 €/mc. Poi si determina la quota parte in capo all'esecutato, in proporzionale alla volumetria complessiva, che risulta pari a circa il 47%.

Il valore così stimato da pagare al Comune di Villorba per acquisire l'area del relitto stradale risulta di $118 \text{ mq} \times 118,75 \text{ €} = 14.012,50 \text{ €}$, oltre oneri per l'onorario dell'atto notarile (stimabile in circa 1.800,00 € compresi oneri di legge), imposte di registro (pari oggi al 15% del valore dell'area, quindi in circa 2.101,80 €), imposte ipotecaria e catastale (100,00 €) voltura catastale (71,00 €), Certificato di destinazione Urbanistica stimabile in 98,00 €), per un totale di 18.183,30 €, arrotondati prudenzialmente a circa 18.300,00 €

Benché la volumetria della parte in proprietà esclusiva all'esecutato costituisca circa il 47% della totale, va tenuto conto che, fatta eccezione per l'ingresso e



vano scala, il piano terra è occupato da vani in proprietà esclusiva allo stesso, dai quali si può accedere e fruire direttamente all'area in questione (ricordiamo la porta della lavanderia – ct), per cui si ritiene equo che la comproprietà indivisa possa corrispondere alla metà per ciascun proprietario. Si determina così la quota parte da pagare in capo all'esecutato, ovvero all'aggiudicatario dell'asta: $18.300,00 \text{ €} / 2 = 9.150,00 \text{ €}$.

b) Per il rilascio del “condono edilizio”, e specificatamente per la parte di immobili oggetto della presente perizia, ricordando che l'oblazione è stata versata, rimane invece da versare il Contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 37 della L. n. 47/1985 (legge nota come “legge del condono edilizio”), stimabile, fra Costo di costruzione e Oneri di urbanizzazione primari e secondari, in circa 4.100,00 €, ai quali vanno aggiunti i costi di marche da bollo, Diritti di segreteria e assistenza di un Tecnico, per un importo stimabile (oneri di legge inclusi) di circa 700,00 €. Quindi in totale 4.800,00 € circa.

Non essendoci, ma non potrebbe essere altrimenti, alcuna indicazione sull'orientamento del Consiglio Comunale di Villorba circa la cessione del reliquato stradale, mappale n. 1040 del Foglio 26, di 118 mq, si deve anche valutare l'ipotesi che la decisione possa essere negativa.

Nella malaugurata ipotesi, fatto salvo il “condono” per gli altri immobili, il corpo di fabbrica ivi insistente deve essere demolito, a spese dei proprietari, quindi dell'aggiudicatario. Ciò, oltre alla diminuzione della superficie immobiliare, provoca la ben più grave inagibilità dell'abitazione, causa la mancanza dei requisiti igienico-sanitari, in quanto vengono a mancare i vani bagno e lavanderia - ct (cioè riscaldamento e acqua calda). Per la soluzione del



problema l'aggiudicatario dovrà quindi effettuare una manutenzione straordinaria per adeguamento dell'immobile, per ricavo di un bagno e modifica dell'impianto termo-sanitario per riposizionamento della caldaia, chiusura attuale porta di comunicazione fra cucina e ripostiglio, ricavo finestra sull'attuale vano porta del bagno, previa ottenimento dell'assenso da parte del Comune di Villorba, smantellamento impianto fognario (oggi ubicato sul mappale 1040), realizzazione nuovo impianto fognario, realizzato secondo le vigenti normative, modifiche impiantistiche.

Di seguito si procede ad computo estimativo dei costi per le necessarie lavorazioni.

Si specifica che il costo così determinato è però da intendersi assolutamente indicativo, in quanto per una esatta valutazione si dovrebbe disporre di un progetto architettonico e del preciso sistema adottabile per l'impianto di smaltimento delle acque reflue, cosa che esula dall'incarico al sottoscritto assegnato. I costi sono stati determinati in base al "Prezziario delle Opere edili", redatto dalla Regione Veneto, ultima edizione 2013, per le voci non ricomprese rispetto a quelli medi praticati sul mercato, ed ammontano a circa 39.000,00 €, per il cui dettaglio si rimanda all'Allegato 18 "Computo metrico estimativo demolizione e opere manutenzione straordinaria".

Ai costi delle lavorazioni vanno aggiunti i costi tecnici, relativi al progetto architettonico e relativi allegati, progetto nuovo impianto smaltimento acque reflue direzione lavori, coordinamento in fase di progettazione e ed esecuzione (D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.), variazione al N.C.E.U., Variazione al Catasto Terreni Modello 3spc per demolizione, richiesta nuova agibilità, stimabili in 5.400,00 e (oneri Legge inclusi), Diritti di segreteria comunale per



S.C.I.A. e S.C.I.A. Agibilità 150,00 €, Diritti catastali per variazione al N.C.E.U. 164,00 €, che in totale sommano 5.714,00 €, arrotondati a 5.800,00. In questo caso il Contributo di costruzione da versare, ai sensi dell'art. 37 della L. n. 47/1985 (legge nota come "legge del condono edilizio"), è stimabile, fra Costo di costruzione e Oneri di urbanizzazione primari e secondari, in circa 2.800,00 €. Totale complessivo di 8.600,00 €.

c) In merito alla sanatoria per le difformità riscontrate rispetto alla Concessione Edilizia n. 207/1989, (che comprendono anche quelle rispetto alla richiesta di "condono edilizio") trattasi di opere interne e prospettiche, per cui l'aggiudicatario dovrà inoltrare una richiesta di sanatoria (S.C.I.A.), completa degli allegati previsti per Legge e normativa locale, con aggiornamento elaborati grafici, etc..

Il costo può essere stimato 1.032,00 € per sanzione amministrativa, 100,00 € per Diritti di segreteria comunali, circa 2.000,00 € (compresi oneri di legge) per spese tecniche per S.C.I.A., circa 1.400,00 € per aggiornamento catastale al N.C.E.U., 150,00 € per diritti catastali, costi di adeguamento alle attuali normative antincendio, per la separazione del garage dai magazzini, quantificabili in circa 500,00 e per la fornitura e posa porta REI, circa 350,00 € per chiusura finestra, per complessivi 850,00 € (oneri di Legge compresi). Complessivamente sommano in totale 5.432,00, arrotondati a 5.500,00 €.

- o - o - o - o -

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per le opere realizzate in difformità, o assenza di Permesso, che possono essere sanate, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di Permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.



5) CERTIFICAZIONI

Agli atti del Comune di Villorba non risultano certificazioni per nessun impianto, né l'esecutato ha fornito copie.

Gli immobili non sono dotati di Attestazione di Prestazione/Certificazione Energetica.

6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile alla visita peritale risultava libero.

Da certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 15/02/2018, a seguito specifica richiesta, non risultano registrati contratti di locazione o di comodato per gli immobili oggetto di pignoramento.

7) VALORE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare il metodo di analisi e comparazione, con il prezzo praticato sul libero mercato per immobili simili, nel periodo attuale, confrontato anche con le quotazione della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (alla data di redazione della presente aggiornata al secondo semestre 2017), anche se queste sono da "intendersi di larga massima", opportunamente corretto in funzione delle specifiche peculiarità degli immobili: per localizzazione e situazione dell'immediato intorno, consistenza nell'attuale stato di fatto, in particolare per la manutenzione e condizioni di conservazione, qualità delle finiture, vetustà, carenze impiantistica, nonché della contingenza del mercato immobiliare, determinando così il probabile valore commerciale nel libero



mercato degli immobili.

Da questo valore verranno scomputati oneri e spese relative alla regolarizzazione urbanistica, per la regolarizzazione catastale, nonché la svalutazione dovuta alla riconosciuta interclusione e quant'altri.

Si evidenziano l'incertezza relativa al rilascio e del condono edilizio, per la parte ricadente nel relitto stradale di proprietà del Comune di Villorba (TV), per la quale si dovrà esprimere il Consiglio Comunale, nonché, causa la interclusione, la possibile necessità di ottenere un titolo costituito per l'accesso agli immobili, i cui costi possono variare enormemente, come si è sopra illustrato e che, comunque, l'interclusione rappresenta un fortissimo fattore di negatività rispetto alla appetibilità del bene, dovuta all'incertezza di costi e tempi, maggiore dei costi in precedenza esposti, per cui si assume una svalutazione stimabile assunta nell'ordine del 30%, del probabile valore di mercato in condizioni "normali".

Tutto ciò fa sì che si debba procedere ad una valutazione dove il "condono edilizio" (per la parte ricadente nel relitto stradale) sia rilasciato o meno e relativi costi, nonché che sia stato risolto o meno il problema dell'interclusione. Si individueranno quindi le combinazioni fra questi fattori.

Per la determinazione della superficie commerciale netta si è fatto esplicito riferimento alle disposizioni del D.P.R. 138/1998.



VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del più probabile valore prudenziale di mercato degli immobili, in condizioni "normali" si procederà alla stima analitica, secondo i criteri sopra individuati, della somma delle superfici nette ragguagliate, nello stato di fatto in cui gli immobili si trovano.

Probabile valore commerciale degli immobili in condizioni "normali":

Abitazione

- mq 101,61 x 850,00 €/mq = 81.288,00 €

Garage

- mq 23,32 x 60% x 350 €/mq = 4.897,20 €

Magazzini

- mq (13,53+13,09) x 50% x 300,00 €/mq = 3.993,00 €

Pollaio e fienile

- (15,52+15,52) x 200,00 €/mq = 6.208,00 €

Totale probabile valore commerciale 96.386,20 €

arrotondati a 96.000,00 €

(diconsi novantaseimila/00 Euro)

Probabile valore commerciale degli immobili nelle "attuali" condizioni:

valore immobile nella "normalità"	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00
a detrarre interclusione (30%)	28.800,00	28.800,00		
a detrarre spese catastali e notarili per identificazione immobili/rettifica	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00
a detrarre acquisto terreno da Comune	9.150,00		9.150,00	
a detrarre rilascio condono	4.800,00	4.800,00	8.600,00	8.600,00
a detrarre demolizione		39.000,00		39.000,00
a detrarre sanatoria CE 1987	5.500,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00
valore finale	<u>43.250,00</u>	<u>13.400,00</u>	<u>68.250,00</u>	<u>38.400,00</u>



Riassumendo:

- 1) Probabile valore commerciale degli immobili interclusi e con rilascio del “condono edilizio”: 43.250,00 €
(diconsi quarantatremiladuecentocinquanta/00 Euro)
- 2) Probabile valore commerciale degli immobili interclusi e con rilascio del “condono edilizio” esclusa la parte ricadente nel relitto stradale di proprietà del Comune di Villorba (TV): 13.400,00 €
(diconsi tredicimilaquattrocento/00 Euro)
- 3) Probabile valore commerciale degli immobili acquisito diritto di accesso (pignoramento quota parte dub. 8) e con rilascio del “condono edilizio”: 68.250,00 €
(diconsi sessantottomiladucentocinquanta/00 Euro)
- 4) Probabile valore commerciale degli immobili acquisito diritto di accesso (pignoramento quota parte dub. 8) e con rilascio del “condono edilizio” esclusa la parte ricadente nel relitto stradale di proprietà del Comune di Villorba (TV): 38.400,00 €
(diconsi trentottomilaquattrocento/00 Euro)

Il valore dell'immobile **prezzo asta**, è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Si tenga presente quindi che per la determinazione del prezzo base in prima asta, i valori sopra esposti, saranno poi ridotti per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con procedura forzosa, quantificata nella misura dal 20% al 25%, percentuale di prassi.



La presente Relazione di C.T.U. è stata trasmessa alle ditte BANCA DI TREVISO S.p.A. c/o avv. Fernando Rampini Boncori di Treviso (eletto domicilio), Equitalia Nord S.P.A. ora Equitalia Riscossioni c/o indirizzo pec protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it, all'esecutato presso la residenza (come richiesto dallo stesso in sede di sopralluogo), al Custode IVG Treviso.

Ricevute di avvenuta trasmissione alle parti e agli intervenuti, ai sensi dell'art. 173 bis. Disp. Att. C.P.C., sono conservate dal sottoscritto C.T.U..

Allegati alla perizia:

1. documentazione fotografica,
2. estratto di mappa catastale scala 1:2000,
3. planimetrie N.C.E.U.,
4. elaborato planimetrico catastale,
5. piante stato di fatto rilevato,
6. elaborati grafici allegati alla richiesta di "condono edilizio",
7. ricostruzione piante allegate alla richiesta di "condono edilizio",
8. pianta allegata alla C.E. 207/89,
9. ricostruzione pianta allegata alla C.E. 207/89,
10. piante comparative elaborati grafici condono edilizio e stato autorizzato C.E. 207/89,
11. piante comparative fra stato di fatto e stato autorizzato C.E. 207/89,
12. piante comparative fra stato di fatto ed elaborati grafici "condono edilizio",
13. copia titoli edilizi e abitabilità,
14. copia richiesta acquisto terreno dal Comune di Villorba,
15. delibera Consiglio Comunale per "condono edilizio",
16. copia atto compravendita di provenienza e successioni,

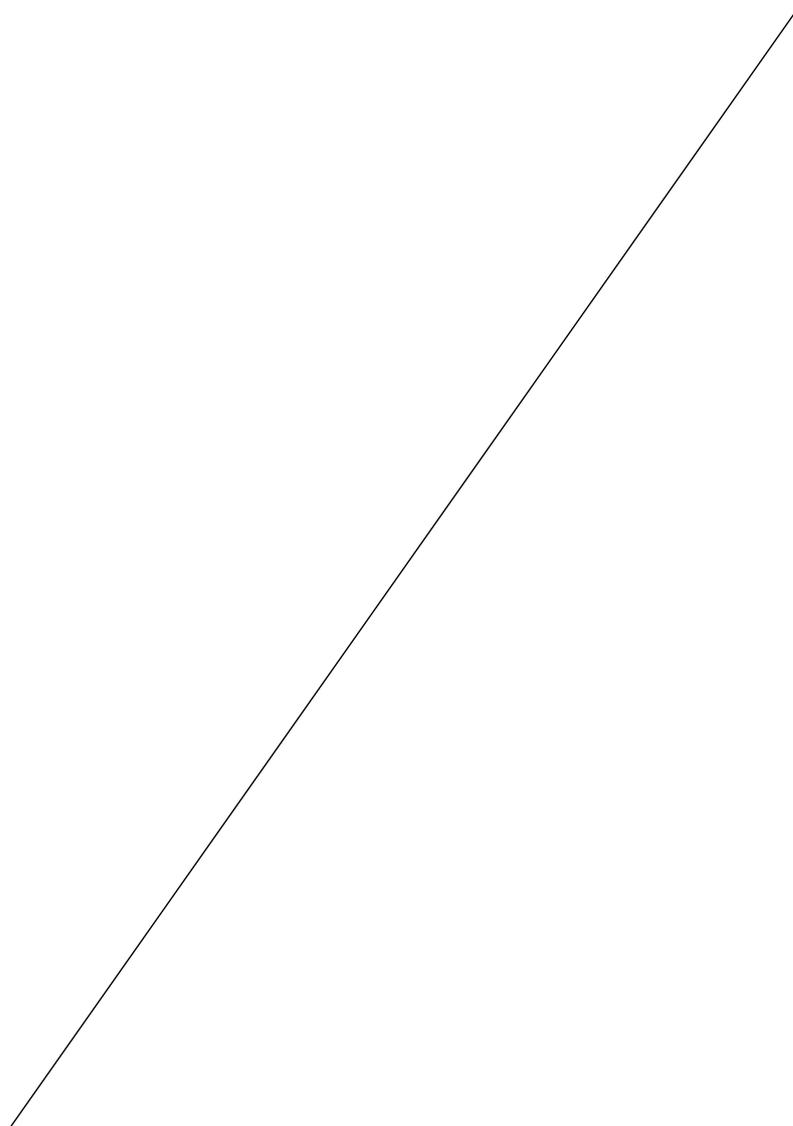


17. aggiornamento ispezione ipotecaria dal 11/05/2015,
18. computo metrico estimativo opere di demolizione e nuove opere.
- 19.

Postioma di Paese (TV), li 16/07/2018

Il CTU

architetto Roberto Zanatta



INDICE

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	2
1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	2
1.2 CONFORMITÀ E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	2
1.3 INTERCLUSIONE DELLA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	3
1.4 CONFINI	7
1.5 PROPRIETÀ	8
1.5 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	8
1.7 PROVENIENZA	9
1.8 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI	9
2) COMFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI.....	11
3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI.....	13
4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	13
4.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	14
4.2 VINCOLI	14
4.3 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE	14
4.4 REGOLARTÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	21
4.5 “CONDONO EDILIZIO”	21
4.6 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ.....	25
4.7 SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ	29
5) CERTIFICAZIONI	35
6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	35
7) VALORE DEI BENI.....	35
CRITERIO DI STIMA	35
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	37



SEZIONE II CIVILE

Procedura N. 121/2015 Es. Imm.ri

██

contro

ESECUTATO

intervento

██

██

Relazione sulle determinazioni assunte dal Comune di Villorba (TV) in merito alla pendente richiesta di condono edilizio

Prossima udienza il 09/12/2020, ore 09.40

Il sottoscritto architetto Roberto Zanatta, C.F. ZNTRRT63B12L407Z, P. IVA 0231983067, con studio in Via G. Pastore n. 22/A, 31038 Postioma di Paese (TV), iscritto al n. 902 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Treviso e al n. 361 dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, con provvedimento dell'Illustrissimo G.E., dott.ssa A. Burra, del 30/10/2017, veniva nominato esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura in epigrafe e compariva innanzi al Cancelliere il giorno 11 dicembre 2017, per il giuramento di rito. Nello svolgimento degli accertamenti in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di perizia, è emersa ancora pendente presso il Comune di Villorba (TV) una pratica di "condono edilizio" ai sensi della L. 47/1985, depositata in data 29/03/1986,



assunte dal Comune di Villorba (TV) e aggiornamenti qualora sia stata effettuata la seduta del Consiglio Comunale prevista dalla comunicazione del 02/03/2020, entro il 30/04/2020 e con quali determinazioni.

Già in data 25/08/2020 il Comune di Villorba (TV), rispondeva, tramite pec, chiarendo che, contrariamente a quanto aveva comunicato con nota prot. 8041 del 02/03/2020, non si rende necessaria alcuna altra deliberazione del Consiglio Comunale, in quanto si era già espresso a favore dell'alienazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 127 del 01/10/1998 (allegata alla integrazione depositata in data 10/07/2020). Nella stessa conclude che non vi sono ostacoli al rilascio del condono edilizio, alle condizioni già richiamate nella citata comunicazione del 02/03/2020.

CONCLUSIONI

Vista la documentazione e le Comunicazioni del Comune di Villorba (TV), nonché già quanto descritto nell'elaborato peritale depositato, si può schematicamente e sinteticamente così riassumere la situazione:

- 1) il Consiglio Comunale si è già espresso positivamente all'alienazione del terreno di proprietà comunale dove è stata eretta abusivamente una porzione degli immobili pignorati,
- 2) il consiglio Comunale ha demandato tutti i successivi atti necessari all'alienazione alla Giunta Comunale,
- 3) il frazionamento catastale del terreno è già stato eseguito (si veda elaborato peritale),
- 4) nulla osta il rilascio del Condono Edilizio, a condizioni di acquisire le aree di sedime da parte del richiedente e il completamento della pratica edilizia con la documentazione mancante, aggiornamento dei grafici, eventuale



conguaglio di oblazione e versamento degli oneri concessori di cui all'art. 37 della L. 47/1985.

- 5) l'aggiudicatario (o comunque l'avente titolo) dovrà richiedere al Comune di Villorba (TV) di acquisire la competente area dove sorgono gli immobili realizzati abusivamente,
- 6) l'aggiudicatario (o comunque l'avente titolo) acquisita la competente area potrà attendere il rilascio del Condono Edilizio adempiendo alle condizioni di cui al punto 4.

Allegati: comunicazione Comune di Villorba (TV) del 25/08/2020.

Postioma di Paese (TV), li 01/09/2020

Il CTU

architetto Roberto Zanatta



SEZIONE II CIVILE

Procedura N. 121/2015 Es. Imm.ri

████████████████████
contro

ESECUTATO

intervento
████████████████████

ERRATA CORRIGE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Prossima udienza il 12/09/2018, ore 10.00

Il sottoscritto architetto Roberto Zanatta, C.F. ZNTRRT63B12L407Z, P. IVA 0231983067, con studio in Via G. Pastore n. 22/A, 31038 Postioma di Paese (TV), iscritto al n. 902 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Treviso e al n. 361 dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, con provvedimento dell'Illustrissimo G.E., dott.ssa A. Burra, del 30/10/2017, veniva nominato esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura in epigrafe e compariva innanzi al Cancelliere il giorno 11 dicembre 2017, per il giuramento di rito.

Successivamente, causa l'impossibilità del Custode a contattare l'esecutato, cosa che avveniva il 06/04/2018, nonché per le problematiche riscontrate, il sottoscritto CTU, considerata l'impossibilità di espletare le necessarie ispezioni e successivi accessi ai competenti uffici per le eventuali verifiche del caso, in data 08/04/2018 provvedeva a richiedere proroga per



l'espletamento della CTU, accordata dalla preg.ma G.E, dott.ssa A. Burra, con provvedimento in data 09/05/2015, con il quale fissava il termine per il deposito dell'elaborato perizia al 01/09/2018, mentre, con provvedimento in pari data, fissava la prossima udienza per il giorno 12/09/2018, ore 10.00.

In data 03/08/2018 Provvedeva ad depositare telematicamente l'elaborato peritale e relativi allegati.

Con la presente si correggono due refusi nel capitolo 8.1, riguardanti due date delle iscrizioni ipotecarie volontaria e favore del soggetto precedente.

1.8 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI

- Iscrizione contro: ipoteca volontaria derivante da atto del notaio M. Ciarbonetti di Treviso, del 13/12/2007, Rep. n. 75198/8080, iscritta a Treviso il 18/12/2007, ai nn. 16579/59876, a garanzia di mutuo fondiario, quale oggetto terzo datore di ipoteca, per il totale di 150.000,00 €, a favore di

████████████████████

- Iscrizione contro: ipoteca volontaria derivante da atto del notaio M. Ciarbonetti di Treviso, del 13/12/2007, Rep. n. 75199/8081, iscritta a Treviso il 18/12/2007, ai nn. 16580/59877, a garanzia di mutuo fondiario, quale soggetto terzo datore di ipoteca, per il totale di 142.500,00 €, a favore di

████████████████████

Postioma di Paese (TV), li 27/08/2018

Il CTU

architetto Roberto Zanatta

