

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Paola Torresan

UDIENZA DEL 18/01/2023

Esecuzione Immobiliare n. 127/2021

a carico della ditta:

1) **Esecutato 1** per l'intera quota di proprietà

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Antonio Meo, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 3472 con studio in Ponzano Veneto, Via Pietro Gobbato n. 46, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 23 maggio 2022 dal sig. G.E. Dott.ssa Paola Torresan, del Tribunale di Treviso, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 26 maggio 2022, nella causa di esecuzione immobiliare n. 127/2021 promossa da:

<i>Quesito</i>	<i>Pag. 2</i>
<i>Premesse / determinazione dei lotti</i>	<i>Pag. 2</i>
<i>1 – Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>Pag. 3</i>
<i>2 – Descrizione catastale degli immobili</i>	<i>Pag. 3</i>
<i>3 – Confini</i>	<i>Pag. 4</i>
<i>4 – Atto di provenienza</i>	<i>Pag. 4</i>
<i>5 – Trascrizioni ed Iscrizioni</i>	<i>Pag. 4</i>
<i>6 – Servitù riscontrate</i>	<i>Pag. 6</i>
<i>7 – Aggiornamenti delle verifiche</i>	<i>Pag. 7</i>
<i>8 – Descrizioni degli immobili</i>	<i>Pag. 7</i>



9 – Attestato Prestazione Energetica	Pag. 12
10 – Disponibilità degli immobili	Pag. 12
11 – Accertamento della destinazione urbanistica	Pag. 13
12 – Potenzialità edificatoria residua	Pag. 13
13 – Verifica della conformità urbanistica	Pag. 14
14 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	Pag. 15
15 – Metodi di stima	Pag. 18
16 – Valutazione degli immobili	Pag. 19

*** **

QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n.127/21 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C. e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile ad una abitazione singola indipendente (già fabbricato rurale) dotata di magazzino su corpo staccato e area scoperta di pertinenza, ubicata nel Comune di Istrana precisamente nel centro della frazione di Pezzan a poche centinaia di metri dall'aeroporto militare in via Montello n. 19 e nello specifico:

- abitazione al piano terra, primo e interrato con accesso all'area scoperta di pertinenza da strada comune tramite servitù di fatto, sviluppante una superficie lorda di circa 229,30 mq dotata di poggiolo sul fronte principale di ca. 13,15 mq;*
- magazzino (già ricovero attrezzi agricoli) al piano terra, con lato corto in aderenza al fabb. principale, sviluppante una superficie lorda di ca 46,80 mq;*
- locale/stanza (ex granaio privo di finiture) ubicato al piano primo del corpo principale e comunicante con il corridoio dello stesso, sviluppante una*



superficie lorda di circa 47,50 mq;

- magazzino e ricovero attrezzi (oggi parzialmente crollati) su corpo staccato e su un unico piano sviluppante complessivamente circa 28,25 mq lordi;

- area scoperta di pertinenza sviluppante 770,00 mq catastali adibita a giardino.

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente ed a parere dello scrivente, sono riconducibili ad un unico lotto.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato il Custode Giudiziario, responsabile di zona di Aste33, tramite il quale ha potuto successivamente accedere agli immobili oggetto di esecuzione in data 04/11/2022. Ha quindi proceduto al sopralluogo per definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica. Dai raffronti effettuati a seguito del sopralluogo si è reso necessario confrontarsi con l'ufficio tecnico del Comune di Istrana per chiedere delucidazioni in merito alle difformità riscontrate (vedi cap.14). Si è inoltre provveduto a richiedere, presso l'Agenzia delle Entrate, la presenza o meno di eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere.

2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del 28/07/2022, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO UNICO (all. n. 01.1 visura al C.F. e all. n. 01.2 planimetrie catastali)

Bene 1 – area scoperta



C.F. Comune di Istrana sez. A fg. 6

mapp. 40 sub 1 cat. F/1, consistenza 770 mq - Via Montello n. 19

Bene 2 - abitazione

C.F. Comune di Istrana sez. A fg. 6

mapp. 40 sub 2 cat. A/3 cl. 2, vani 11 - R.C.€ 766,94 – Via Montello n. 19 –
piano S1-T-1

L'attuale intestatario catastale e proprietario è:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mapp. 40 su cui insiste l'immobile, è altresì censito al CT foglio 6 mapp. 40 Ente urbano di mq. 966 (**all. n. 02 visura C.T.**).

Criticità: risultano delle difformità urbanistiche/catastali (vedi cap. 14)

3) DESCRIZIONE CONFINI

Il compendio **mapp. 40**, nel suo complesso, confina a nord con mapp. 428, a est con mapp. 417 e 431, a sud con mapp. 47, e a ovest confina con i mapp.li 98, 301 e 39. (**all. n. 03 estratto di mappa**)

4) ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti all'esecutato per l'intera quota di proprietà, con atto di compravendita in data 29 febbraio 2012 n. 17718 di rep. Notaio Antonio Favalaro in Paese, registrato a Treviso il 13/03/2012 al n. 3304 serie 1T, trascritto a Treviso il 13/03/2012 ai nn. 8012/6029, con cui venivano acquistati i **sub 1 e 2 del mapp. 40.** (**all. n. 04**)

5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

All. n. 05.1 Elenchi sintetici formalità – **All. n. 05.2** certificato notarile – **All. n. 05.3** nota iscrizione del 16/09/2021



A FAVORE:

[REDACTED] per l'intera quota di
proprietà

Totale: € 86.174,46 **Capitale:** € 43.087,23

Comune di Istrana

Immobili oggetto di pignoramento mapp. 40 sub 1 e 2

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

* * * * *

Iscrizione contro non riportata nel certificato notarile successiva alla data

di Pignoramento:

3) Titolo: ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo

Data: 16/09/2021 **Reg. Gen.** 37442 **Reg. Part.:** 5981

A FAVORE:

Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma, c.f.: 13756881002 per
l'intera quota di proprietà

Totale: € 650.869,20 **Capitale:** € 325.434,60

Comune di Istrana

Catasto Fabbricati – sez. A fg. 6

mapp. 40 sub 1, nat. F/1,

mapp. 40 sub 2, nat. A/3, cons. 11 vani

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

6) SERVITU' RISCOstrate

Nell'atto di provenienza si trasferiscono gli immobili "...a corpo, nello stato di



fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con tutti gli accessori e le pertinenze ed ogni servitù attiva, apparente e non, anche se non risultante da titolo di acquisto o dai registri immobiliari... inoltre si indica “.. la parte acquirente si dichiara edotta della comunione del muro con il contiguo fabbricato insistente sul mapp. 391...” (ora mapp. 428).

* * * * *

Dal sopralluogo è emerso che l'ingresso al lotto avviene da Via Montello, attraversando parte dell'area scoperta del mappale limitrofo n. 301 di proprietà di terzi, su tracciato ben evidente e delineato da recinzioni e dai muri delle unità confinanti (indicata sull'atto di provenienza come “stradina privata”) (**Vedi foto n. 01**). Analizzati sia l'atto di provenienza sia l'atto di compravendita precedente del 05/06/1954 rep. 5351 Notaio Biadene, nulla è stato individuato in tal merito, indicando comprese nel trasferimento le servitù attive e passive apparenti e non. Esaminati comunque gli estratti cartografici allegati al condono del 1986 e la planimetria catastale dell'area scoperta depositata 17/07/1990, appare evidente che tale **servitù di fatto** pacifica ed incontrastata sia presente da oltre 30 anni.

7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 28/07/2022 e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 07/05/2021 come da certificato notarile allegato. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche**, riscontrando la presenza di una ulteriore nota indicata al capitolo precedente, e pertanto le medesime risultano aggiornate al 28/07/2022 come da elenco sintetico delle formalità allegato.

8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI



LOTTO UNICO:

Aspetti generali del compendio: L'immobile oggetto di esecuzione è riconducibile ad una abitazione singola con porzione parzialmente a destinazione rurale, ubicata in Comune di Istrana, nel centro della frazione di Pezzan, precisamente in Via Montello n. 19. La frazione, di dimensioni contenute, è carente di esercizi pubblici e commerciali, oltre a non essere servita da trasporto pubblico, ed è rinomata negativamente per la vicinanza dell'aeroporto militare attualmente attivo.

Il complesso deriva da interventi di demolizione ed ampliamenti di un fabbricato rurale, da una pratica di condono e una di sanatoria, giungendo alla conformazione attuale preservando la destinazione rurale di alcuni locali seppur **non trovandosi oggi in zona agricola**. Realizzato presumibilmente all'inizio degli anni '70, con struttura mista in latero-cemento, tamponature in muratura, solaio di copertura in travetti in c.a. e tavelloni così come i solai interpiano, tetto a falde e manto di copertura in coppi. La copertura della porzione rurale al piano terra è in legno con travi a vista. Esternamente l'immobile si presenta finito con intonaco e tinteggiato, privo di finiture di pregio. In merito al magazzino su corpo staccato, realizzato parte in muratura e parte con struttura in legno oggi risulta quasi totalmente crollato ma ben evidente nella documentazione fotografica allegata alla pratica di condono.

L'accesso al compendio avviene tramite servitù di fatto gravante su proprietà di terzi (vedi cap. 6) priva di pavimentazione e delineata da recinzioni e mura, priva di cancello a confine con la strada comunale. Il lotto risulta interamente recintato con paletti in ferro e rete metallica mentre lungo in confine nord e parte del confine ovest è confinante con il muro di unità di terzi. Sono presenti,



inoltre, un cancello carrabile e pedonale metallici per l'accesso all'area scoperta dalla servitù di passaggio.

Per quanto si è potuto accertare nel corso del sopralluogo, l'intero fabbricato nel suo complesso risulta in mediocri condizioni manutentive e l'area scoperta si presenta trascurata, abbisognando di una riqualificazione generale, non presentando comunque fessurazioni e/o cavillature apparenti tali da poter ipotizzare criticità strutturali. Eccezione fatta per il magazzino su corpo staccato, oggi parzialmente crollato necessitante di verifiche strutturali più approfondite. (foto dalla n. 01 alla n. 08)

Bene 1:

Trattasi di area scoperta di pertinenza, sviluppante una superficie catastale di 770,00 mq, adibita a giardino priva di pavimentazione con la presenza di recinzioni divisorie provvisorie interne. Al momento del sopralluogo, l'area si presenta in generale stato di abbandono con la presenza cospicua di accatastamenti di oggettistica di varia natura. **(foto nn. 03-05-06)**

Bene 2:

Trattasi di abitazione singola e relative pertinenze, parte già a destinazione rurale, e nello specifico:

al piano interrato: cantina con accesso tramite le scale interne sviluppante una superficie lorda di circa 31,80 mq e altezza interna di circa 2,30 ml;

al piano terra: risulta composto da ingresso con vano scale per l'accesso ai piani, sala da pranzo, openspace cucina e soggiorno, disimpegno, un bagno, una camera e sottoscala per l'accesso al piano interrato, sviluppante una superficie lorda di circa 122,30 e con altezza interna di circa 2,90 ml; inoltre realizzato in aderenza sul fronte nord è presente un magazzino (ricovero



attrezzi agricoli) con accesso dall'area scoperta e non comunicante con l'abitazione, sviluppante una superficie lorda di circa 46,80 mq e con altezza media interna di circa 2,70 ml. Prospiciente il ricovero è presente una tettoia con struttura metallica realizzata abusivamente (vedi cap. 14);

al piano primo: composto da disimpegno, due camere, un bagno e una stanza (superficie inferiore a 9,00 mq) sviluppante una superficie lorda di circa 75,20 mq e con altezza interna di circa 2,90 ml; risulta inoltre un locale/stanza (ex granaio) attualmente privo di pavimenti, intonaci ed impianti, comunicante con il corridoio del vano scale e sviluppante una superficie lorda di circa 47,50 mq, con altezza interna media di circa 3,65 ml; oltre a poggiolo sul fronte principale del fabbricato (ovest) sviluppante una superficie lorda di circa 13,15 mq.

Tutti i locali dell'abitazione sono pavimentati con piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti alle pareti nei bagni ed in cucina, ad eccezione di una camera pavimentata con parquet in legno e i locali destinati a corridoio/disbrigo e parte del soggiorno pavimentati in graniglia di marmo così come le scale di accesso ai piani. Gli infissi interni risultano in legno tamburato, il portoncino di ingresso in alluminio non blindato, gli infissi esterni al piano terra risultano in alluminio con vetrocamera di recente installazione dotati di scuri in plastica, al piano primo risultano in legno risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e dotati di doppio infisso esterno in alluminio, le porte sono in marmo. Il poggiolo è pavimentato con piastrelle ceramiche e dotato di ringhiera metallica. Esternamente è presente un marciapiede perimetrale all'abitazione parte pavimentato in graniglia di marmo; la lattoneria (grondaie e pluviali in lamiera verniciata) risulta in buono stato conservativo. Sul lato sud è presente la canna fumaria in acciaio collegata al caminetto interno del locale soggiorno.



La cantina al piano interrato risulta con pavimento in battuto di cemento, travi del solaio interpiano in c.a. a vista, dotata di bocche di lupo con infissi metallici. Nel suo complesso l'immobile **versa in sufficienti condizioni manutentive**, pur avendo riscontrato segni di umidità in alcune stanze, imputabili a scarsa ventilazione e dalla carenza di semplice manutenzione ordinaria. **(foto dalla n. 09 alla n. 19; foto n. 23-24)**

Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico da acquedotto, caldaia a gasolio per l'acqua calda, l'impianto di riscaldamento a radiatori è presente solo in alcune stanze al piano terra. Su dichiarazione espressa dell'occupante in sopralluogo, l'impianto termico risulta staccato. Nel locale soggiorno/cucina è presente un caminetto a legna per il riscaldamento dei locali. Risulta l'impianto di fognatura con fossa biologica a svuotamento periodico ed è inoltre presente la predisposizione dell'impianto di raffrescamento a split con macchina esterna. In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento di detti impianti.

A riguardo, seppur richiesti, non sono stati forniti i certificati atti a comprovare la conformità degli impianti alla normativa vigente, ed in particolare alla regolare manutenzione della caldaia, dello scarico fumi del caminetto e dell'adeguamento dell'impianto fognario.

In merito all'ex ricovero attrezzi agricoli al piano terra, lo stesso risulta parzialmente privo di finiture alle pareti, pavimentato in battuto di cemento, travi e copertura in legno a vista, tutto tinteggiato; infissi esterni metallici risalenti all'epoca di costruzione con la presenza del solo impianto elettrico. Al suo interno è ubicata la caldaia a gasolio a servizio dell'unità residenziale sopraccitata. L'ex-granaio al piano primo risulta privo di pavimenti, intonaci ed



impianti, sono presenti gli infissi esterni in legno privi di vetrocamera e dotati di tapparelle plastiche. **(foto nn. 20-21-22)**

* * * * *

Ricompreso nel bene 2 inoltre, con accesso dall'area scoperta, è presente un magazzino su corpo staccato sviluppante una superficie di circa 7,50 mq e altezza interna di circa 2,20 ml e adiacente ricovero attrezzi sviluppante circa 20,75 mq e altezza media di circa 2,38 ml, tali indicazioni metriche sono risultanza della pratica di condono, risultando all'oggi il tutto oggi parzialmente crollato, privo di qualsiasi impianto, infissi e finitura. **(foto n. 07)**

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana non è stato rinvenuto alcun Certificato Energetico. Considerata la consistenza degli immobili, il loro stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ipotizza che gli stessi possano avere costi di gestione energetica **alti**. Si presuppone quindi che gli immobili possano rientrare in una delle classi peggiori sotto il profilo del risparmio energetico. L'attestato di prestazione energetica non risulta a carico della Procedura Esecutiva.

10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Durante le operazioni di sopralluogo, effettuate con la presenza del Custode Giudiziario, è stato riscontrato che l'immobile risulta occupato dalla proprietaria (esecutata) e il suo nucleo familiare.

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – dipartimento di Treviso – prot. di ingresso n. 181120 del 29/07/2022 – **non risultano attivi** contratti di locazione e/o di comodato. **(all. n. 06** comunicazione Ag. Entrate)



11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Istrana)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Istrana all'interno della **Zona C1 /13 – zone completamente o parzialmente edificate** - disciplinato dall'art. 32 delle NTO oltre ad essere ricompresi nel perimetro del Centro Abitato D.Lgs. 285/1992.

Per quanto riguarda i vincoli e fasce di tutela, gli immobili sono soggetti principalmente alle prescrizioni derivanti dalla **fascia di rispetto (servitù) militare e aeroportuale** disciplinata dall'art. 75 delle NTO; per le specifiche limitazioni si rimanda al D.M. 31/03/1977 e alle disposizioni di cui alla L. 24/12/1976 n. 898 e s.m.i.

(all. n. 07 Estratto Piano intervento e Norme Tecniche)

12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

La normativa vigente Comunale, per le ZTO C1, all'art. citato nel paragrafo precedente stabilisce i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- indice di edificabilità fondiaria: $I_f \text{ max} = 1,30 \text{ mc/mq}$
- superficie coperta : $SC = 30 \%$
- altezza massima: $H = 7,50 \text{ mt}$
- distanza dai confini: $D_c = 0,5h$ con un minimo di 5,00 m
- distanza tra fabbricati: $D_f = h$ del fabbr. più alto con un minimo di 10 mt
- distanza dalle strade: $D_s = h$, con un minimo di 5,00 m

Per valutare la volumetria residua che può esprimere il lotto in esame si dovrà tenere conto delle vigenti istruzioni per il calcolo degli elementi geometrici



come da Norme Tecniche. **Al fine di una quantificazione puramente indicativa**, si utilizzano i dati derivanti dalle visure e planimetrie catastali:

- sup. catastale del lotto: 966,00 mq
- sup. coperta complessiva: 197,30 mq (escluso opere abusive)
- altezze variabili: PT H 2,90 + 0,30 ml; P1 parte Hm 3,65ml parte H 2,80 ml; ricovero attrezzi Hm 2,70 ml; magazzino su corpo staccato Hm 2,20 ml e Hm 2,38 ml;
- Volume indicativo attuale: 970,00 mc (escluso opere abusive)

Pertanto, i valori residui esprimibili dal lotto, salvo rilievi più accurati in fase di eventuale istruttoria, risultano:

- **sup. coperta residua circa: 92,50 mq**
- **volume residuo circa: 285,80 mc**

13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Istrana)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati:

- Fabbricato originario rurale realizzato ante 1967;
- Autorizzazione per costruzioni edilizie prot. n. 33 del 30/06/1970 per l'ampliamento di fabbricato rurale; **(all. n 08.1)**
- Autorizzazione per costruzioni edilizie prot. n. 73 del 20/08/1973 per ampliamento e ristrutturazione di fabbricato; **(all. n 08.2)**
- Domanda di variante riduttiva di volumetria e copertura del 19/01/1985 prot. n. 434 al progetto di ampliamento abitazione rurale e annessi rustici di cui alla Licenza Edilizia n. 73 del 1973 **(all. n 08.3)**



- **Concessione edilizia in sanatoria** pratica n. 578 del 20/04/1994 (concessione n. 268 del Registro) per la costruzione di una cantina, ricovero attrezzi e ripostiglio/wc su corpo staccato e cambio di destinazione uso e ristrutturazione; **(all. n 08.4)**
- **Permesso di Costruire in sanatoria** prot. n. 436 e rif. n. 12002 – 387/2011 del 16/01/2012 per modifiche interne ed esterne a fabbricato residenziale **(all. n. 08.5)** e relativo **Certificato di Agibilità** prot. n. 618 e rif. n. 481/2012 del 20/01/2012 **(all. n. 08.6)**

14) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Premesso: *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità*



peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Tutto ciò premesso:

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistico/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dal D.L. n. 70 del 13/05/2011 e art. 34bis del T.U.*

Con riferimento ai grafici allegati all'ultima pratica di sanatoria è emerso quanto segue: **(vedi grafico all. n. 09)**

- al piano terra tamponatura di una porta, demolizione di una tramezza e realizzazione di una controparete;
- al piano interrato errata rappresentazione dello spessore del muro perimetrale;
- al piano primo errata rappresentazione dello spessore del muro di spina centrale; la superficie della camera singola non raggiunge i 9,00 mq (nella tavola della sanatoria è riportata una superficie errata);

Al fine di valutare la possibile sanatoria delle difformità riscontrate così come meglio rappresentate nell'allegato grafico ed individuarne i costi, si provvedeva ad un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune da cui è emerso che, vista la natura e l'entità degli abusi riscontrati si dovrà procedere con pratica edilizia in sanatoria (SCIA) pagando l'oblazione di € 516,00 oltre a diritti per € 57,00 oltre alle spese tecniche quantificabili in circa € 2.000,00 per la pratica urbanistica e la relativa variazione catastale con il rifacimento della planimetria per un costo di circa € 500,00 oltre a diritti catastali di circa € 100,00; salvo più esatte



indicazioni in fase di istruttoria al momento della pratica in sanatoria.

Complessivamente si ipotizza un costo totale di **circa € 3.200,00**.

* * * * *

E' stata riscontrata inoltre la presenza di una tettoia con struttura metallica e coperta con lamiera grecata coibentata, sviluppante circa 31 mq e con un'altezza di circa 2,90 ml, prospiciente il magazzino a destinazione ricovero attrezzi agricoli e realizzata in aderenza al confine nord. Date le sue caratteristiche, il manufatto esprime superficie coperta ed accessoria ma non è rilevante ai fini volumetrici.

Essendo che tale pertinenza è stata costruita a confine con unità di proprietà di terzi, nell'ipotesi in cui si predisponga una pratica di sanatoria si renderà necessario un accordo firmato (registrato e/o trascritto) dal vicino per derogare alle distanze dai confini e fabbricati.

Pertanto, in questa sede, lo scrivente ritiene valida indicare la demolizione completa del manufatto ipotizzando un costo di **circa € 500,00 a corpo** salvo altri oneri che dovessero presentarsi al momento dei lavori.

* * * * *

Dall'analisi delle mappe catastali, si è riscontrato che il confine lungo il lato est del lotto non risulta coincidente con quanto rilevato durante il sopralluogo. Da quanto appare nella planimetria catastale dell'area scoperta, la recinzione è stata rettificata intersecando il precedente confine di mappa.

Per la risoluzione di questa incongruenza, si ipotizza l'intervento di un professionista per l'avvio di una procedura di usucapione o di permuta, comprensiva di frazionamento al Catasto Terreni e al Catasto Urbano, prevedendo un costo prudenziale di circa € 7.000,00. Nel caso di permuta in



accordo con il confinante tale somma potrà venir sostenuta al 50% dalle parti e quindi attribuibile all'unità in oggetto, in questa sede, **l'importo di € 3.500,00.**

Una qualificazione più precisa della pratica con i relativi costi è possibile soltanto dopo aver avviato l'iter di istruttoria.

15) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

15a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e in particolare:

15b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte anche telematiche. Si evidenziano nel caso in esame, quali elementi incrementali la tipologia indipendente dell'immobile dotato di ampio scoperto di pertinenza e la possibilità di ampliare ulteriormente l'immobile tramite la cubatura residua che esprime il lotto. Elementi decrementali risultano principalmente la vetustà del fabbricato e il necessario adeguamento dell'impiantistica (oggi privo di riscaldamento al piano



primo) oltre alla necessità di intervenire con pratica di sanatoria e pratica di regolarizzazione di confini. Ulteriore elemento penalizzante è la prossimità degli immobili all'aeroporto militare di Istrana (attualmente attivo) e la carenza di esercizi e mezzi pubblici.

Pur notando una lieve ripresa del mercato immobiliare in genere per beni aventi simili caratteristiche, da indagini effettuate anche presso operatori immobiliari e professionisti del settore operanti in zona, si è potuto riscontrare come gli immobili presi in esame, per gli elementi decrementali sopra indicati, non siano così facilmente collocabili sul mercato all'oggi.

15c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata). Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi.** Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente comma 15, integrate con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

LOTTO UNICO

Bene 1 - area scoperta: C.F. Comune di Istrana sez. A fg. 6

mapp. 40 sub 1 cat. F/1, consistenza 770 mq - Via Montello n. 19



Bene 2 - abitazione: C.F. Comune di Istrana sez. A fg. 6

mapp. 40 sub 2 cat. A/3 cl. 2, vani 11 - R.C.€ 766,94 – Via Montello n. 19 –
piano S1-T-1

Rapporti mercantili:

sup.com. abitazione PT	mq	122,30 x 1,00 =	122,30 mq
sup.com. abitazione P1	mq	75,20 x 1,00 =	75,20 mq
sup.com. cantina S1	mq	31,80 x 0,50 =	15,90 mq
sup.com. poggiolo abit.	mq	13,15 x 0,33 =	4,35 mq
sup.com. magaz. corpo staccato	mq	7,50 x 0,33 =	2,45 mq
sup.com. ric. attrezzi corpo staccato	mq	20,75 x 0,33 =	6,85 mq
sup.com. ric. attrezzi agricoli PT	mq	46,80 x 0,50 =	23,40 mq
sup.com. granaio P1	mq	47,50 x 0,50 =	<u>23,75 mq</u>
complessivamente			274,20 mq

sup. commerciale area scoperta: applicazione del coefficiente 0,10 per la superficie coperta dell'unità e per la parte eccedente applicazione del coefficiente 0,02 (detraendo l'area con potenzialità edificatoria):

$$(122,30+46,80+7,50+20,75) = 197,35 \times 0,10 = 19,75 \text{ mq}$$

$$(770,00 - 197,35) = (572,65 - 95) \times 0,02 = \underline{9,55 \text{ mq}}$$

$$\text{Sup. com. area scoperta} = 29,30 \text{ mq}$$

Complessivamente sup. commerciale: 303,50 mq

$$\text{Valore di stima all'oggi:} = 303,50 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 121.400,00$$

Conteggio volume edificabile residuo

$$\text{Vol. residenziale residuo (mq95x3)= mc } 285 \times 60 \text{ €/mc} = \underline{\text{€ } 17.100,00}$$

Valore di stima all'oggi considerati i beni liberi,

$$\text{privi di vizi e/o difformità e di immediato utilizzo} = \text{€ } 138.500,00$$



A tale importo vanno detratte presuntivamente:

1) Oneri e costi pratica edilizia di sanatoria	€ 3.200,00
2) Costi presunti a corpo per demolizione tettoia	€ 500,00
3) Oneri e costi presunti per rettifica confine	<u>€ 3.500,00</u>
Più probabile valore di mercato all'oggi	€ 131.300,00
4) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20%	<u>€ 26.260,00</u>
Valore vendita forzata	€ 105.040,00

arr.ti a € 105.000,00 (diconsi euro centocinquemila/00)

Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.

Ponzano V.to li 28/11/2022

L'E.S.

Geom. Antonio Meo

Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01 Visure catastali storiche CF e planimetria catastale

All. doc. 02 Visure catastali storiche CT

All. doc. 03 Estratto di mappa

All. doc. 04 Atto di provenienza rep. 17718

All. doc. 05.1 Elenco sintetico delle formalità

All.doc. 05.2 Certificato Notarile integrativo

All.doc. 05.3 Nota iscrizione del 2021

All.doc. 06 Informazioni contratti Agenzia Entrate

All. doc. 07 Estratto PI e NTO

All. doc. 08.1 Autorizzazione edilizia n. 33/1970

All. doc. 08.2 Autorizzazione edilizia n. 73/1973

All. doc. 08.3 Domanda variante riduttiva di volumetria del 1985 (rif. Licenza 73/73)

All. doc. 08.4 C.E. in sanatoria pratica 578 del 1994

All. doc. 08.5 P.d.C. in sanatoria prot. 436 del 2012

All. doc. 08.6 Certificato di agibilità

All. doc. 09 Indicazione di massima delle difformità riscontrate

All.doc. 10 Documentazione fotografica



