

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
VELA OBG S.r.l. (per BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.)
contro
ESECUTATO

R.G. ESEC. IMM.RI 183/2019

Giudice: Dott.ssa Francesca VORTALI

RAPPORTO DI STIMA

L'Esperto Stimatore: Dott. Ing. Gianpietro SPERANZA



0.0 PREMESSA

Con provvedimento in data 21.10.2019 il Giudice Esecutore della procedura in epigrafe dott.ssa Francesca VORTALI, ha nominato il sottoscritto Gianpietro SPERANZA ingegnere libero professionista con studio in Santa Lucia di Piave via Dante 12, iscritto al n. A1298 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso, quale esperto estimatore dei beni immobili di proprietà dell'Esecutato, siti in Provincia di Treviso nel Comune di Sarmede e di seguito descritti.

In data 23.10.2019 il sottoscritto, per via telematica, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito e successivamente prendeva visione del quesito posto dal G.E..

Esperite le indagini preliminari, compiuto il sopralluogo tramite ispezione giudiziale, agli immobili in data 03 febbraio 2020 alla presenza del tecnico di ASTE 33 s.r.l. di Treviso sig. Fabio MENONCELLO custode dei beni pignorati ed assunte le necessarie informazioni (Agenzia del Territorio di Treviso, Ufficio Tecnico del Comune di Sarmede, ecc.), si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

Relazione tecnica di stima articolata secondo la struttura indicata dalle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso, promosso dalla Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche del territorio della Provincia di Treviso

0.1 FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da porzione di fabbricato in linea ad uso civile abitazione disposta su tre piani fuori terra, con annessa cantina al piano interrato, da garage e magazzino al piano interrato di un fabbricato accessorio adiacente all'abitazione e da area scoperta di pertinenza esclusiva ad uso orto e giardino.

E' parere del sottoscritto stimatore che il compendio costituisca un **lotto unico** in quanto la vendita separata non appare conveniente perché diminuirebbe l'appetibilità



commerciale dell'abitazione, priva di pertinenze importanti (garage, magazzino, ed area scoperta).

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

I beni oggetto di perizia si trovano in pieno centro storico del Comune di Sarmede, a ridosso della chiesa e del municipio, e nello specifico in via Luigi Cadorna (S.P. n. 151 Pedemontana del Cansiglio).

Il fabbricato proprio per la sua collocazione è sufficientemente vicino alle principali infrastrutture ed è ben collegato alla viabilità stradale.

La zona in cui è compreso il fabbricato, posta in leggera pendenza, offre una discreta dotazione di servizi con municipio, poste, asili, scuole primarie, secondarie e superiori, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, centri commerciali, impianti sportivi localizzati nel Comune o nella vicina città di Vittorio Veneto, strada provinciale n. 71 "Ponte della Muda" a circa 3,5 chilometri, buona la viabilità stradale nonché il servizio di mezzi pubblici di trasporto con casello autostradale A27 Vittorio Veneto Sud a circa 11 chilometri.

L'accesso alla proprietà, ad est, avviene direttamente da via Luigi Cadorna tramite ingresso pedonale e, a sud, da piazza Roma tramite accesso carraio e pedonale passando su corte comune (m.n. 394 e 1448) e su area di proprietà di terzi (m.n. 390 e 395).

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano così identificati:

1. Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano interrato, terra, primo e secondo sita nel Comune di Sarmede, in via Luigi Cadorna n. 1 così identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Sarmede

Sezione B Foglio 5 Mapp. 1615 via Luigi Cadorna 1 p. S1-T-1-2 cat. A/3

cl. 2 vani 8 sup. cat. mq 192 escl. aree scop. mq 192 R.C. € 388,38



di proprietà dell'Esecutato per l'intero.

2. Bene Comune Non Censibile, area scoperta di mq 78 comune ai sub 2 e 3 (magazzino e garage), sito nel Comune di Sarmede in via Luigi Cadorna. Il bene risulta quale giardino e cortile del fabbricato e risulta così identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Sarmede

Sezione B Foglio 5 Mapp. 1634 sub 1 via Luigi Cadorna p. S1 BCNC ai sub 2 e 3

3. Magazzino costituito da ripostiglio e c.t./lavanderia al piano interrato sito nel Comune di Sarmede in via Luigi Cadorna così identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Sarmede

Sezione B Foglio 5 Mapp. 1634 sub 2 via Luigi Cadorna p. S1 cat. C/2 cl. 3 cons. mq 25 sup. cat. mq 31 R.C. € 34,86

di proprietà dell'Esecutato per l'intero.

4. Garage al piano interrato sito nel Comune di Sarmede in via Luigi Cadorna così identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Sarmede

Sezione B Foglio 5 Mapp. 1634 sub 3 via Luigi Cadorna p. S1 cat. C/6 cl. 3 cons. mq 26 sup. cat. mq 26 R.C. € 53,71

di proprietà dell'Esecutato per l'intero.

5. Terreno di mq 16 sito nel Comune di Sarmede in via Luigi Cadorna. Il bene risulta quale accesso del fabbricato e risulta così identificato al catasto Terreni:

Comune di Sarmede

Foglio 16 Mapp. 999 Q sem.arb. cl. 2 sup. mq 16 R.D. € 0,10 R.A. € 0,06

di proprietà dell'Esecutato per l'intero.

Il fabbricato di cui all'unità 1 sopra descritta risulta edificato su area censita al Catasto Terreni in Comune di Sarmede (TV) Foglio 16 mappale 1615 Ente Urbano di



mq 72 derivante dalla soppressione e riunione dei mappali 392 e 393 foglio 16 del Catasto Terreni giusto Tipo Mappale del 16.07.1993 prot. n. TV0212977 in atti dal 25.06.2004 (n. 45648.1/1993).

L'intero fabbricato del quale fanno parte le unità 2, 3 e 4 sopra descritte risulta edificato su area censita al Catasto Terreni in Comune di Sarmede (TV) Foglio 16 mappale 1634 Ente Urbano di mq 140 derivante dalla soppressione e sostituzione del mappale 389 foglio 16 del Catasto Terreni giusto Tipo Mappale in data 27.09.1993 protocollo n. TV0214719 in atti dal 28.06.2004 (n. 57577.1/1993).

Da una verifica e comparazione con la consistenza e distribuzione dei vani che costituiscono l'immobile e le planimetrie urbane, l'annesso risulta correttamente censito alla sezione fabbricati mentre non lo è l'abitazione e pertanto necessita di pratica di variazione catastale.

1.3 CONFINI

Confini dell'abitazione (m.n. 1615) da nord in senso orario: m.n. 1956, m.n. 841, via Luigi Cadorna, m.n. 394, m.n. 1448 e m.n. 394.

Confini del magazzino (m.n. 1634 sub 2) da nord in senso orario: terrapieno, terrapieno, m.n. 1634 sub 3 e terrapieno, salvo altri o variati.

Confini del garage (m.n. 1634 sub 3) da nord in senso orario: m.n. 1634 sub 2, facciata in affaccio su area scoperta m.n. 1634 sub 1, m.n. 388, m.n. 386, m.n. 385 e terrapieno, salvo altri o variati.

Confini dell'area scoperta (m.n. 1634 sub 1) da nord in senso orario: m.n. 1945, m.n. 889, m.n. 996, m.n. 1867, m.n. 1884, m.n. 388, m.n. 386, m.n. 385 e m.n. 424, salvo altri o variati.

Confini dell'area scoperta (m.n. 999) da nord in senso orario: m.n. 841, m.n. 390, m.n. 368 e m.n. 1864, salvo altri o variati.

1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE



All'atto del sopralluogo è stato rilevato come l'accesso carraio e pedonale agli immobili esegutati da piazza Roma avvenga attraverso una corte comune (m.n. 394 e 1448) e fondi di proprietà di terzi (m.n. 390 e 395). Pur non risultando trascritte servitù di passaggio a favore e contro l'immobile esegutato, sembra chiaro, dalla visione in loco, che quella rilevata si configuri come una **servitù apparente** dal momento che ci sono delle opere visibili e permanenti strumentali all'esercizio della servitù stessa e nello specifico:

- Percorso di accesso ai fondi dominanti ben evidenziato e delimitato
- Fabbricati dei fondi dominanti di antica costruzione
- Unico accesso possibile per i fondi dominanti di giungere alla strada pubblica (piazza Roma).

Non sono state rilevate altre particolari servitù apparenti, l'accesso pedonale al fabbricato principale avviene direttamente da via Cadorna, strada comunale del centro storico del Comune di Sarmede.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Attualmente detti beni risultano in proprietà dell'Esecutato per l'intero, giusto decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Treviso in data 10 febbraio 2010, Rep. n. 148, registrato a Treviso il 19 febbraio 2010 al n. 840, trascritto alla Conservatoria dei R.R.II. di Treviso in data 24 febbraio 2010 ai nn. 6376/4022.

L'Esecutato risulta essere sposato in regime di separazione dei beni.

1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano le seguenti formalità:

- 1 **Ipoteca volontaria** per la somma complessiva di € 360.000,00 di cui € 180.000,00 di capitale iscritta presso la Conservatoria dei R.R.II. di Treviso in data 03.11.2010 ai nn. 39348/8829 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede a Roma e contro l'Esecutato, per la piena proprietà,



sorta in forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Paolo TALICE di Treviso in data 29.10.2010, Repertorio n. 74917, Raccolta n. 25332.

2 **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II. di Treviso in data 13.05.2019 ai nn. 17695/12550 a favore di VELA OBG S.R.L. con sede in Conegliano e contro l'Esecutato, per la piena proprietà dipendente da provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 19.04.2019 repertorio n. 2778.

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E PARTICOLARE DI CIASCUN BENE CHE LO COMPONE

Il compendio immobiliare è sito in Comune di Sarmede in via Luigi Cadorna n. 1 ed è composto da porzione di fabbricato in linea ad uso civile abitazione disposta su tre piani fuori terra, con annessa cantina al piano interrato, da garage e magazzino al piano interrato di un fabbricato accessorio adiacente all'abitazione e da area scoperta di pertinenza esclusiva ad uso orto e giardino.

L'**abitazione** è così sviluppata:

- Piano interrato: cantina per una superficie lorda commerciale di circa 20,60 mq con un'altezza interna di circa 2,05 ml;
- Piano terra: ingresso, cucina-pranzo, camera, bagno e caminetto per una superficie lorda commerciale di circa 72,00 mq con un'altezza interna di circa 2,50 ml;
- Piano primo: corridoio, due camere e due bagni per una superficie lorda commerciale di circa 67,80 mq con un'altezza interna di circa 2,45 ml;
- Piano secondo: soffitta, camera e bagno per una superficie lorda commerciale di circa 67,80 mq con un'altezza con un'altezza media di 1,95 ml (h min=1,50, h max=2,40) nella soffitta.

Il **garage** al piano interrato è così sviluppato:

- Locale in vano unico con una superficie lorda di circa 30,50 mq ed un'altezza interna di circa 2,12.



Il **magazzino** al piano interrato è così sviluppato:

- C.t./lavanderia e ripostiglio con una superficie lorda di circa 31,20 mq ed un'altezza interna di circa 2,12.

Area scoperta:

- Area scoperta di 156 mq adibita a orto e giardino.

L'accesso alla proprietà, ad est, avviene direttamente da via Luigi Cadorna tramite ingresso pedonale e, a sud, da piazza Roma tramite accesso carraio e pedonale passando su corte comune e su area di proprietà di terzi.

La porzione di fabbricato ad uso abitativo è stato edificato nella struttura originaria verosimilmente intorno primi anni del '900 con interventi di modifica integrale realizzati all'inizio degli anni '80.

Questa porzione di fabbricato è costituita da muratura portante in roccia (pietra), solai di piano in legno e di copertura in laterocemento. I tamponamenti e i divisori con le unità adiacenti sono in muratura di roccia, le tramezzature sono in forati di laterizio e il tutto finito in intonaco a civile e tinteggiatura, copertura in coppi di laterizio con tetto a due falde, con una tipologia tipica del luogo e dell'epoca di costruzione, grondaie e pluviali sono in rame, marciapiede in sassi tipo "codolà".

Le finiture sono di tipo civile e di livello buono ed esternamente il fabbricato si presenta in condizioni d'uso trascurate con segni evidenti di una mancata manutenzione generale, pur non presentando al momento problematiche gravi legate a fessurazioni strutturali e/o perdite d'acqua.

L'abitazione è caratterizzata da finestre in legno munite di vetro singolo finemente decorato e oscuri in legno, porte interne cieche in legno massiccio di pregevole fattura, portoncini d'ingresso in legno e vetro con grigliato di protezione metallico, stipiti, davanzali e soglie in pietra, pavimenti dei locali al piano terra (ingresso, cucina-pranzo, camera, bagno e caminetto) e della cantina al piano interrato in lastre di pietra locale, dei bagni al piano primo e secondo in piastrelle di ceramica, nella



zona notte al piano primo e secondo (camere, disimpegno e soffitta) in listoni di legno di abete, rivestimento delle pareti dei bagni e dell'angolo cottura in piastrelle di ceramica, dei locali del piano primo in intonaco con rasato di calce, dei locali del piano secondo in intonaco con spatolato di calce, degli altri locali in intonaco a civile e tinteggiatura, soffitti dei vari piani in struttura lignea con travi pitturate e della copertura con rivestimento ligneo a cassettoni, sanitari ed accessori dei bagni originari degli anni 80 in discrete condizioni di usura, scale dei piani interrato e terra in pietra con parapetti in ringhiera metallica di ferro battuto, scala del piano primo in legno con parapetto ligneo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sotto traccia, impianto Tv terrestre e satellitare, impianto di riscaldamento con corpi radianti a parete in acciaio lamellare verniciato alimentato da caldaia a gasolio posizionata nel locale c.t./lavanderia del fabbricato accessorio, impianto di climatizzazione a split al piano terra, impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale ed impianto fognario recapitante alla rete fognaria pubblica.

Le finiture sono di livello qualitativo ottimo che considerando l'epoca di realizzazione sono da considerare di pregio mentre lo stato di conservazione e manutenzione è in generale discreto ad esclusione di alcune finiture (porte d'ingresso, serramenti ed oscuri, murature del sottotetto con estesa presenza di muffe, tracce di umidità e vecchie infiltrazioni d'acqua) che è scadente con un grado di usura ben superiore alla norma di un corretto utilizzo e che necessitano, al fine di assicurare un normale e corretto uso, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il fabbricato accessorio interrato ad uso garage e magazzino è stato edificato negli anni del 1983-84.

Esso è stato edificato con struttura portante in cemento armato, formata da fondazioni in c.a. a trave rovescia, muri perimetrali in c.a. e solaio di copertura a



lastra tralicciata e polistirolo con sovrastante impermeabilizzazione e strato di terreno vegetale ed è caratterizzato da pareti in c.a. al grezzo tinteggiate, tramezzature in forati di laterizio intonacate a civile e tinteggiate, solaio a lastre Predalles lasciate a vista e tinteggiate, portone esterno di ingresso e porte interne in legno massiccio, finestre in legno munite di vetro semplice, pavimenti e rivestimento del locale lavanderia/c.t. in piastrelle di ceramica, impianto elettrico con canale a vista e impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale.

Le finiture di questo corpo accessorio sono di livello qualitativo ordinario mentre lo stato di conservazione e manutenzione è scadente con un grado di usura ben superiore alla norma di un corretto utilizzo, con murature che presentano ampie zone di umidità e muffa.

La corte esclusiva, posta in parte sopra la copertura del fabbricato accessorio, è sistemata a orto e giardino ed è recintata su tutti i lati con muro in pietra a vista. L'accesso avviene tramite una scala in cls posizionata in prossimità dell'ingresso del garage.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarmede della Battaglia non sono inoltre rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Sarmede (TV) è dotato di P.A.T. solo adottato e la Tav. n. 4 "Carta delle Trasformabilità comprende i fabbricati e le aree di pertinenza tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata "residenza e servizi per la residenza".



Dalla visione del PRG vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione la porzione di fabbricato ad uso abitativo e l'area scoperta (m.n. 999) ricadono in "Z.T.O. di tipo A" le cui prescrizioni urbanistiche sono dettate dall'art. 8.2 delle vigenti N.T.A del P.R.G..

L'intero fabbricato è soggetto a vincolo storico-ambientale con grado di protezione 3 'RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA' che prescrive il restauro di tutti gli elementi esterni morfologicamente importanti. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente, ma senza variazione di volume e/o superficie lorda.

E' pertanto consentita la ricomposizione dell'organismo costruttivo anche attraverso parziali demolizioni, ma nel rispetto della sagoma volumetrica preesistente.

La nuova organizzazione ed utilizzazione degli spazi interni sono subordinate al rispetto degli elementi interni ed esterni soggetti alla conservazione.

consente tutte le operazioni atte a mantenere parte degli organismi principali interni ed esterni, con il mantenimento dell'impianto originario e non compromesso dei fori, degli elementi costruttivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltretché alle diverse necessità di uso ed agli eventuali cambiamenti di destinazione.

Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni dell'art. 3.2 delle vigenti N.T.A del P.R.G. e nello specifico quelle del punto 3.2.3..

Il fabbricato ad uso garage e magazzino e la relativa area di pertinenza risulta classificato in "Z.T.O. B destinate alla residenza" per le quali il P.R.G. prevede che l'edificazione non è soggetta alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo nel rispetto dei dati quantitativi riportati sulle tabelle di dimensionamento e fermo restando che le preesistenze possono essere fatte oggetto di interventi di: risanamento, restauro, ristrutturazione, sostituzione, senza aumento di volume, fatta eccezione per i casi di provata necessità igienico-tecnologica o funzionale per i quali potrà essere consentito un incremento di volume non superiore



a mc 150, e nuova edificazione nei lotti in edificati individuati con numerazione progressiva il tutto regolamentato dall'art. 8.2 delle vigenti N.T.A del P.R.G..

1.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle indagini svolte risulta che la porzione di fabbricato ad uso abitazione (m.n. 1615), nella sua consistenza originaria, è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e successivamente a tale data, dalle ispezioni fatte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie afferenti l'unità in oggetto:

- Concessione Edilizia n. 98 Prot. n. 2015 rilasciata in data 21.08.1978 per lavori di ristrutturazione e restauro di un fabbricato ad uso abitazione. Per questa pratica non è stata depositata la fine lavori né la richiesta di abitabilità.

Per quanto riguarda il fabbricato ad uso garage e magazzino (m.n. 1634) dalle indagini fatte presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 1375/82 (Prot. n. 323/83) rilasciata in data 08.02.1983 per la costruzione di un fabbricato interrato ad uso legnaia e centrale termica;
- Concessione Edilizia n. 1578 (Prot. n. 3351) rilasciata in data 02.12.1983 per la variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 1375/82 per la variazione della destinazione d'uso a garage, ripostiglio, lavanderia e centrale termica, per l'ampliamento di fori esterni di finestre e del foro per l'accesso al garage e per l'esecuzione dei lavori di sistemazione e costruzione della recinzione esterna verso terzi mediante muratura in sassi lavorati. Per questa pratica non è stata depositata la fine lavori né la richiesta di abitabilità.

Rispetto ai progetti autorizzati per quanto riguarda l'accessorio non sono state riscontrate sostanziali difformità mentre per quanto riguarda il fabbricato principale sono state riscontrate alcune difformità urbanistiche-edilizie così sintetizzabili:

- a) realizzazione ex novo di una cantina interrata;



- b) redistribuzione dei locali ai vari piani con collocamento della scala in posizione centrale e non laterale;
- c) modifica dell'altezza del primo piano da 2,75 ml a 2,45 ml;
- d) lieve modifica delle altezze al secondo piano;
- e) realizzazione di tre nuovi bagni uno per piano;
- f) variazioni prospettiche consistenti nella riduzione delle dimensioni di una finestra e nell'aumento delle dimensioni delle due finestre centrali al piano terra del prospetto est, nella mancata realizzazione di tre finestre (1 al p.t., 2 al p.1°), nella realizzazione di una nuova finestra al piano terra e nella riduzione delle dimensioni di due finestre del piano terra nel prospetto ovest;
- g) modifica della scala d'ingresso pedonale da via Cadorna.

Le difformità di cui ai punti a), b), d), e), f) e g) risultano comunque sanabili in base all'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nonché al Regolamento Edilizio e alle N.T.O. del P.R.G. del Comune di Sarmede con opportuna pratica edilizia di SCIA e/o CILA in Sanatoria (sanatoria per opere interne e modifiche esterne), il cui costo relativo (costo sanatoria, variazione catastale, pratica agibilità e spese tecniche) è di circa € 8.000,00, che andranno detratti dalla valutazione complessiva dell'immobile. La difformità di cui al punto c), dove l'altezza del piano primo pari a 2,45 ml è inferiore al minimo previsto dalle norme di 2,70 ml e al valore riscontrato nella documentazione dello stato di fatto agli atti, risulterebbe a prima vista sanabile in base all'art. 34, comma 2°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nonché al Regolamento Edilizio e alle N.T.O. del P.R.G. del Comune di Sarmede con opportuna pratica edilizia di PDC in Sanatoria (sanatoria per opere interne) la cui sanzione pecuniaria e il costo degli oneri di urbanizzazione risultano di complessa identificazione, ma da una accurata verifica degli elaborati presentati nello stato di fatto della pratica edilizia del 1978 e dalla relativa documentazione fotografica allegata, come verificato e segnalato dal Tecnico Comunale, sembra probabile che le dimensioni



dell'altezza del piano primo siano state riportate in maniera errata ed il valore di 2,75 ml sia effettivamente molto più grande della dimensione effettiva e pertanto tutto l'intervento ricadrebbe nell'art. 36 del D.P.R. n.380 e sanabile con pratica SCIA.

Risulta poi necessario verificare la rispondenza sismica delle opere realizzate e, per poter utilizzare i locali camera e bagno al piano secondo con queste destinazioni d'uso, richiedere deroga all'ASL alle disposizioni igienico-sanitarie vigenti riguardanti le altezze minime per i locali principali (h=2,70 m) e secondari (h=2,40 m) che attualmente non sono rispettate.

Per entrambi gli interventi dovrà essere presentata la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) corredata della documentazione necessaria considerando che gli interventi sono ante 1985.

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, 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 tale mandato teso a surrogare i compiti che la legge affida agli uffici competenti, compiti strettamente connessi all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio, esito che oltretutto può variare per diversa interpretazione e procedura da parte dei tecnici comunali al momento dell'effettiva istruttoria della pratica stessa. Alla luce di ciò, e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in modo prudenziale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE



L'immobile, all'atto del sopralluogo con ispezione giudiziale, risultava occupato dall'Esecutato e da suo padre a cui, a suo dire, egli presta assistenza.

1.11 DIVISIBILITA'

L'intero compendio immobiliare risulta in piena proprietà dell'Esecutato e pertanto non ci sono i presupposti per la sua divisibilità.

1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Atteso il particolare scopo della stima, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e di ciò si è tenuto opportunamente conto nella relazione:

- A) delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle rifiniture, le caratteristiche architettoniche e funzionali, al posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi, alla dimensione e all'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici, alla destinazione d'uso, alla rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati, alla consistenza complessiva;
- B) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario, l'efficienza dei servizi pubblici nella zona, l'urbanizzazione della zona;
- C) delle condizioni attuali del mercato con particolare attenzione all'andamento dei prezzi in generale che sono direttamente e significativamente influenzati dalla persistente crisi che attraversa il mercato immobiliare.

Nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche particolari, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe



o paragonabili di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta utilizzando la stima per comparazione.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale o convenzionale che si ottiene applicando alla superficie lorda delle varie destinazioni i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla destinazione dei locali.

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, ha attribuito i seguenti valori unitari, precisando che per i vani principali dell'abitazione si è utilizzato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 1, per il sottotetto pari a 0,7, per la cantina pari a 0,4, per il fabbricato accessorio pari a 0,5 e per l'area scoperta pari a 0,08:

Abitazione	mq 139,80 x 1 x € 850,00 =	€ 118.830,00=
Sottotetto	mq 67,80 x 0,7 x € 850,00 =	€ 40.341,00=
Cantina	mq 20,60 x 0,4 x € 850,00 =	€ 7.004,00=
Accessorio	mq 61,70 x 0,5 x € 850,00 =	€ 26.222,50=
Area scoperta	mq 156 x 0,08 x € 850,00 =	€ 10.608,00=
<u>A dedurre costo sanatoria, var. catastale e spese tecniche</u>		<u>€ -8.000,00=</u>
TOTALE		€ 195.005,50=

Il valore dell'intero compendio immobiliare arrotondato è di:

€ 195.000,00

(euro centonovantamila/00)



1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dell'immobile per la vendita forzata, considerate le circostanze ed i tempi per il decreto di trasferimento e la persistente stagnazione del mercato immobiliare che comporta una inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene dallo scrivente ridotto di circa il 25% rispetto alla valutazione di cui sopra, per un valore totale arrotondato di:

€ 144.000,00

(euro centoquarantaquattromila/00)

1.14 RIEPILOGO

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico conferitogli dal G.E., ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualsiasi ulteriore integrazione e/o chiarimento.

1.15 ELENCO ALLEGATI

- **A** - Cartografia con localizzazione del bene;
- **B** - Documentazione fotografica;
- **C** - Documentazione catastale;
- **D** - Documentazione urbanistica;
- **E** - Documentazione edilizia;
- **F** - Titolo di proprietà;
- **G** - Dati sensibili soggetti coinvolti
- **H** - Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita.

Santa Lucia di Piave, 24 dicembre 2020

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Gianpietro SPERANZA

