

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

dei beni immobili di proprietà dell'esecutato

nella esecuzione immobiliare n° **319/2021**

promossa contro lo stesso da

[REDACTED]

E con l'intervento di

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Torresan Paola

PREMESSA

Nel corso dell'udienza del giorno 15.06.2022, l'Ill.mo Sig. **Giudice** della sezione Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Treviso**, dott.ssa Torresan Paola, **ha nominato** quale esperto ex art. 569 c.p.c., **il sottoscritto** Graziano Cendron, geometra, libero professionista con studio in Quinto di Treviso al civico 3/A di via Cavalieri di Vittorio Veneto, **e lo ha incaricato di redigere la perizia di stima** degli immobili oggetto di pignoramento.

1. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEI BENI

Si tratta di un appartamento con garage in Comune di Mogliano Veneto (TV), al civico n. 120, interno 5 di Via Torni, facenti parte di un edificio condominiale composto da n. 10 appartamenti e n. 9 garage.

Partendo dalla S.S. 13 Terraglio, l'immobile si raggiunge percorrendo verso est la



circonvallazione nord di Mogliano, alla seconda rotatoria si prosegue su via Zermanesa in direzione sud, dopo circa 800 metri dalla rotatoria si prosegue in via Torni per circa 1600 metri, il fabbricato è il primo sulla destra dopo aver superato il sovrappasso dell'autostrada A27.

I principali servizi sono presenti nei centri di Mogliano Veneto e Marcon (VE).

In data 12.12.2022 il sottoscritto ha eseguito il primo sopralluogo con l'assistenza del custode. In data 21.12.2022 si è reso necessario un secondo accesso all'immobile per ulteriori accertamenti e rilevazioni. L'immobile è stato reso accessibile dalla occupante.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha scattato le foto allegate alla presente relazione. (all. 01)

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così individuati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio:

Catasto Fabbricati, Comune di Mogliano Veneto, sez. E foglio 5.

Proprietà pari a 1/1 per l'esecutato.

- Mapp 136, sub 19, piani T,2, cat. A/3, classe 3, vani 4, rendita € 309,87, via Torni;

- Mapp 136, sub 10, piano T, cat. C/6, classe 4, mq 9, rendita € 26,26, via Torni.

Oltre alle parti comuni condominiali come indicate nelle planimetrie catastali e descritte nell'atto di provenienza.

La planimetria dell'appartamento sub 19 rappresenta anche le parti comuni al piano secondo e al piano terra, tra cui il vano scala condominiale, lo scoperto con l'indicazione degli accessi carraio, pedonale e descrizione dei limiti (recinzioni). La stessa planimetria, nella zona fronte strada rappresenta anche un sacello di vecchia data, che a seguito di informazioni assunte presso l'ufficio patrimonio del Comune è



risultato non compreso tra gli immobili acquisiti, si tratta quindi di bene condominiale.

Anche la planimetria del garage, sub. 10 ripropone le stesse parti comuni, ad esclusione del vano scala.

L'estratto di mappa catastale rappresenta il fabbricato di cui trattasi, ma nella zona occupata dal sacello indica il sedime di una costruzione di fatto demolita.

Si segnala la necessità di una rettifica della mappa, per aggiornamento allo stato dei luoghi.

2.1 CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Per quanto riguarda l'individuazione degli immobili al catasto fabbricati vi è piena corrispondenza tra i dati risultanti dalla visura attuale e quelli contenuti nella domanda di annotazione della sentenza di condanna R.G. 32615 e R.P. 5006 del 02/08/2021.

3. CONFINI

Con riferimento alla mappa del catasto terreni (All.06), il mappale 136 confina da nord in senso orario con via pubblica, altro foglio di mappa del Comune di Marcon (VE), mapp 946, 449, 447.

4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto notarile di provenienza riporta: *"ART. 2 – L'unità immobiliare viene compravenduta nello stato e grado in cui l'immobile si trova noto alla parte compratrice con ogni annesso, connesso, pertinenza e accessorio, servitù attiva e passiva inerente. La parte acquirente si impegna a rispettare e a far rispettare il vigente regolamento di condominio"*.

Dalla lettura della relazione notarile non risultano altre servitù trascritte.



5. DITTA INTESTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

L'atto d'acquisto in data 22.12.2005, rep. n. 107781, Notaio Francesco Candiani in Venezia-Mestre, è stato fornito dallo studio notarile (All.09). Dalla lettura dell'atto risulta che l'esecutato ha acquistato la piena proprietà degli immobili facenti parte di un fabbricato sito in Comune di Mogliano Veneto, identificati in Catasto come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Mogliano Veneto, sez E foglio 5:

- Mapp 136, sub 19, piano T, 2, cat. A/3, classe 3, vani 4, rendita € 309,87, via Torni;
- Mapp 136, sub 10, piano T, cat. C/6, classe 4, mq 9, rendita € 26,26, via Torni.

Nel titolo risulta inoltre indicato che la vendita avviene "con quota di comproprietà delle parti del fabbricato comuni, come per legge, uso e destinazione".

La data dell'atto (22.12.2005) risulta anteriore alla domanda di annotazione della sentenza di condanna R.G. 32615, R.P. 5006 del 02/08/2021.

5.1 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto di esecuzione risultavano occupati dalla moglie dell'esecutato che riferiva di abitare nell'immobile con un figlio minore.

In data 19.08.2022, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Treviso, ufficio del Registro, se risultino registrati contratti di locazione inerenti gli immobili oggetto di stima. L'ufficio ha risposto "che non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione".

Lo stesso ufficio ha fornito inoltre le seguenti precisazioni:

"Si allega ad ogni buon conto l'interrogazione del contratto di locazione non finanziata di fabbricato registrato presso l'ufficio di Venezia2 il 28.12.2004 con il n.



104996 serie 3 in cui l'esecutato risulta avente causa e rispetto al quale lo scrivente

ufficio non è in grado di valutare la riferibilità o meno agli immobili oggetto di

esecuzione in quanto non presenti a sistema gli estremi catastali di riferimento".

A fronte di quanto sopra si può escludere che il contratto citato del 2004 si riferisca

agli immobili di cui trattasi, acquistati dall'esecutato solo nel 2005.

Su richiesta del sottoscritto perito circa comunicazioni di cessione fabbricato ai sensi

dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978 n. 59 convertito in legge 18/05/1978 n. 191, la

Polizia locale del Comune di Mogliano Veneto, ha comunicato che relativamente

agli immobili in oggetto, a nome dell'esecutato, non risultano presentate

comunicazioni.

6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore ha allegato al ricorso la relazione notarile, a firma della dott.ssa

Valentina Papoff, Notaio in Sommacampagna (VE), nella quale lo stesso Ufficiale

dichiara che a carico degli immobili di perizia, alla data di trascrizione del

pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione per ipoteca volontaria** iscritta a Treviso in data 16.01.2006 al n. 2129

R.G. e al n. 562 R.P. a favore della

con sede in Vicenza (VI) codice

fiscale a garanzia di mutuo, di cui all'atto del Notaio Francesco

Candiani in data 22.12.2005 rep. 107782/23949.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da verbale di separazione omologato iscritta a

Treviso in data 19 dicembre 2018 al n. 46019 R.G. e al n. 7847 R.P., a favore

Codice

Fiscale a carico dell'esecutato, giusta provvedimento

emesso dal Tribunale di Treviso in data 12 febbraio 2013, Repertorio n.



2242/2013.

- **Ordinanza di sequestro conservativo** trascritta a Treviso in data 22 maggio 2020 al n. 14726 R.G. e al n. 9880 R.P., a favore del signor [REDACTED]
[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]
a carico dell'esecutato giusta provvedimento emesso dal Tribunale di Verona in data 3 aprile 2020, Repertorio n. 7347/2018; formalità annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 2 agosto 2021 al n. 32615 R.G. e al n. 5006 R.P., giusta provvedimento emesso dal Tribunale di Verona in data 29 giugno 2021, Repertorio n. 7347/2018.

In data 22.05.2023, lo scrivente ha effettuato visura telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Treviso per l'aggiornamento circa l'esistenza di formalità pregiudizievoli successive alla data del 02.08.2021, annotazione della sentenza di condanna esecutiva. Non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli (All. 05).

7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

7.1 ESTERNO

7.1.1. EDIFICIO

L'immobile è ubicato a ridosso della via Torni, alla estremità est del Comune di Mogliano.

Il contesto presenta una bassa urbanizzazione prevalentemente residenziale, maggiormente concentrata lungo la via principale fino a congiungersi con l'urbanizzazione del centro del Comune.

Gli immobili di cui trattasi consistono in un appartamento con garage e fanno parte di edificio condominiale a tre piani composto da n. 10 appartamenti, n. 9 garage e scoperto comune (All. 01, f. 01,02,03,04,05).



Si tratta di un fabbricato interamente ristrutturato sulla base della concessione edilizia n. 332 del 14.12.1982 con inizio lavori in data 26.03.1983 e abitabilità rilasciata in data 04.06.1984.

L'appartamento si trova al piano 2°, nella zona sud ovest, prospetta verso l'esterno solo sul fronte sud, l'accesso avviene a mezzo di scala condominiale.

Il garage è ubicato al piano terra, alla estremità sud ovest del fabbricato con accesso da portone carrabile e individuato con il numero 1 nei grafici di progetto.

Il tetto è del tipo a padiglione, con manto di copertura in coppi; le grondaie sono ricavate all'interno del cornicione, i pluviali sono a vista.

Le pareti esterne sono portanti in laterizio spessore cm. 30, a cui di recente è stato aggiunto il cappotto esterno in polistirolo, spessore totale cm. 13 incluso colla e rasatura finale colorata.

La parete sud al piano terra in corrispondenza dei garage non è stata coibentata.

I fori delle finestre sono dotati di:

- nuovi davanzali posati su esistente per compensare l'aumento di spessore della muratura a seguito della posa del cappotto;
- serramenti in legno con un minimo di vetrocamera, del tipo tradizionale con limbello, risalenti all'epoca della ristrutturazione;
- scuri esterni in legno, del tipo a libro in cattivo stato di conservazione, alcuni con distacco delle doghe verticali interne (f.05). In occasione della posa del cappotto termico, al fine di garantire la corretta apertura degli scuri, è stata modificata la posizione del perno di sostegno, inserendolo su un nuovo morale in legno fissato alla muratura (f.17).

In genere l'aspetto esteriore del fabbricato è in buono stato di conservazione, considerato che di recente è stato realizzato il cappotto; per gli scuri della unità di



cui trattasi è necessario il ripristino e la manutenzione con levigatura, impregnante e finitura.

7.1.2. ZONE COMUNI

Lo scoperto comune si estende a nord, est e sud del fabbricato, ha una forma assimilabile ad un rettangolo, con l'angolo sud est smussato e con un allargamento in corrispondenza dell'angolo sud ovest.

Ad est del fabbricato si trova l'accesso pedonale e carrabile, con pavimentazione in calcestruzzo, che si estende anche alla zona sud prospiciente i garage (f.02,04)

Alcune zone di scoperto ad est e sud sono adibite a parcheggio, con pavimentazione in masselli autobloccanti in calcestruzzo, a verde (f.03,05).

I marciapiedi, con pavimentazione in calcestruzzo sono presenti lungo il perimetro del fabbricato. La rimanente zona di scoperto a sud è adibita a verde, con una porzione recintata a protezione del serbatoio interrato di gas per il riscaldamento (GPL) (f.18); in tale zona è presente anche un vecchio pozzo con la classica struttura fuori terra, ora in disuso (f.04).

A nord del fabbricato verso la strada si trova una porzione di scoperto condominiale recintata, di fatto a servizio dei due appartamenti del piano terra (f.01) e una parte non recintata antistante sacello e accessi (f.02).

Le recinzioni in genere sono costituite da zoccolo in calcestruzzo e sovrastante rete metallica plastificata; nella zona sud ovest, in corrispondenza dell'allargamento la recinzione è in calcestruzzo del tipo prefabbricato composta da montanti verticali a sostegno di lastre di tamponamento.

Il lato ovest presenta una semplice recinzione in rete metallica plastificata e paletti di sostegno in metallo.

I cancelli, sono in metallo, con montanti verticali lavorati, il pedonale è di tipo a



battente con serratura elettrica, il carrabile è di tipo scorrevole con apertura motorizzata.

Tra i due cancelli, su apposita spalla in muratura sono state posate le cassette della posta, i campanelli e citofono (f.02).

Nella zona ad est del sacello è stata recintata una zona destinata al ricovero dei cassonetti per la raccolta differenziata (f.02).

Al fine di verificare lo stato dei luoghi è stato eseguito un rilievo con strumentazione topografica, esteso alle recinzioni, agli accessi, alla strada, da cui è risultata una buona corrispondenza con le planimetrie catastali e di progetto; verso la strada, il confine catastale non è definito, da una sovrapposizione grafica risulta di poco all'esterno della recinzione.

7.2 INTERNO

7.2.1 ABITAZIONE

L'appartamento è posto al piano 2°, si raggiunge attraverso il vano scala comune.

E' composto da ingresso-soggiorno-pranzo di mq 22,22 (f.09,10), angolo cottura di mq 4,92 (f.11), disimpegno di mq 6,48 (f.14), camera singola di mq 11,12 (f.12), camera matrimoniale di mq 19,77 (f.15,16) e bagno di mq 5,35 (f.13).

L'altezza utile è mediamente pari a m 2,82, nella zona disimpegno è pari a m 2,59.

Tutti i locali hanno pavimentazione in piastrelle.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Generalmente le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura, nella zona soggiorno pranzo e disimpegno le pareti sono rifinite con calce rasata.

In generale l'appartamento si presenta in sufficiente stato di conservazione.

7.2.2 GARAGE

Il garage è posto al piano terra e vi si accede dallo scoperto comune (f.05,06).



La pianta è di forma rettangolare con dimensioni massime interne pari a m 5,03 x m

2,13. L'altezza utile interna è pari a m 2,88, la superficie netta è pari a m 10,71.

Il pavimento è in piastrelle, il soffitto e pareti intonacate e dipinte (f.07,08); si segnala la presenza di umidità di risalita nella parte bassa della parete ovest verso altra proprietà.

Il portone di ingresso è del tipo a due ante, in metallo verniciato (f.07).

E' presente impianto elettrico di base.

7.3 IMPIANTI

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che il fabbricato è dotato dei servizi di energia elettrica, acquedotto comunale, gas GPL con serbatoio condominiale interrato.

L'impianto di riscaldamento appare in buone condizioni, è composto da caldaia a gas posizionata nel bagno e radiatori lamellari in acciaio (f.13).

L'impianto elettrico presumibilmente risalente all'epoca della ristrutturazione appare in buono stato.

Il fabbricato è dotato di rete fognaria con vasche interne alla proprietà e scarico nella condotta comunale di via Torni.

I contatori del gas GPL sono posizionati in corrispondenza del rientro del fabbricato sul lato sud, all'interno di un apposito scatolare metallico di protezione; i contatori ENEL e il quadro di consegna della rete telefonica fissa sono ubicati al piano terra nel vano scala (f.19)

7.4 CONDOMINIO

Gli immobili da stimare si inseriscono in un contesto condominiale composto da n. 10 abitazioni e n. 9 garage.

Il condominio è denominato ex Vecchio Mulino, via Torni 120, 31021 Mogliano



Veneto (TV), codice fiscale 94025560262.

L'atto notarile di provenienza all'art. 2 indica "la parte acquirente si impegna a rispettare ed a far rispettare il vigente regolamento di condominio" senza alcuna menzione alle quote millesimali di proprietà e comproprietà.

L'amministratore, su richiesta del sottoscritto perito, ha fornito il regolamento condominiale vigente con un prospetto della tabella millesimale di proprietà che per gli immobili di cui trattasi è pari a 120,662 millesimi (all.11).

Lo scrivente ha provveduto a contattare l'amministratore per la verifica della situazione debitoria delle ultime due gestioni finanziarie del condominio. Lo stesso amministratore, con mail in data 16.02.2023 ha trasmesso al sottoscritto perito tutta la documentazione di bilancio ordinario e straordinario nonché regolamento di condominio, tabelle millesimali di proprietà, pratica edilizia relativa ai recenti lavori di efficientamento energetico, che si allega alla presente. (all. 11)

Dalla lettura della documentazione e da ulteriori chiarimenti richiesti dal sottoscritto si evince che per le unità immobiliari in questione:

- La tabella millesimale di proprietà generale per l'appartamento sub 19 e garage sub 10, assegna 120,662 millesimi;
- Risulta un debito a carico dell'esecutato per l'esercizio ordinario (consuntivo 2021 e preventivo 2022) pari ad € 6.142,78;
- Risulta un debito a carico dell'esecutato per l'esercizio straordinario al 31.01.2023 (realizzazione di cappotto termico) pari ad € 11.864,79 di cui già scaduto per € 5.007,44 e in scadenza per € 6.857,35 (mediante rateizzazione mensile dell'importo);
- L'importo medio annuo di gestione degli immobili oggetto di perizia è pari a circa € 800,00.



L'Amministratore ha fornito copia delle tabelle millesimali e riparti (all. 11).

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Comune di Mogliano Veneto è vigente il Piano degli Interventi (all. 04).

L'area di pertinenza dell'edificio dove si trovano gli immobili da stimare è ricompresa nella ZTO B3, di cui all'art. 24 delle norme tecniche operative (all. 04) fuori dal centro abitato, in parte in fascia di rispetto stradale, non interessata da vincoli ambientali.

9. CONFORMITÀ EDILIZIA

9.1 TITOLI AUTORIZZATIVI REPERITI

Con accesso atti è stata reperita la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 332/82 del 14.12.1982 per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazioni;
- Abitabilità n. 17/82 in data 04.06.1984;
- SCIA per delimitazione area R.S.U. presentata il 10.06.2013 prot 17022 pratica 231/13.
- CILAS, prot. TV-SUPRO/0157326 del 16.10.2019 per realizzazione di cappotto termico.

9.2 DIFFORMITA' RISCONTRATE

A seguito dei sopralluoghi effettuati sono state riscontrate le seguenti difformità:

9.2.1 DIFFORMITA' NELLE ZONE ESCLUSIVE

9.2.1.1 INDAGINI SPECIFICHE E APPROFONDIMENTI CIRCA LA MAGGIOR CONSISTENZA RISCONTRATA

Da un primo rilievo all'interno dell'appartamento e del garage, rispetto allo stato autorizzato, sono state riscontrate alcune importanti differenze circa le dimensioni interne dei locali, nel senso nord sud.



In particolare sono risultate mediamente le seguenti maggiori profondità dei locali:

- Soggiorno, cm 25;
- Sbratta, cm 30;
- Camera singola, cm 36;
- Bagno, cm 40;
- Camera matrimoniale, cm 66;
- Garage, cm 48.

Per individuare l'origine di tali maggiori dimensioni il sottoscritto perito ha esteso il rilievo a tutto il contorno del fabbricato, con l'ausilio di cordella metrica e strumentazione topografica "stazione totale Trimble S6"; sono state eseguite n. 3 stazioni strumentali più una di controllo, con rilievo di spigoli ed angoli del fabbricato, nonché limiti dei fori dell'appartamento in oggetto al piano secondo per un corretto posizionamento rispetto ai contorni perimetrali dell'immobile. Sono risultate notevoli differenze rispetto ai grafici autorizzati, come di seguito descritto:

- Lunghezza fronte nord, da grafico autorizzato, m 23,00, da rilievo stato di fatto, m 23,40;
- Larghezza fronte est, da grafico autorizzato, m 12,10, da rilievo stato di fatto, m 12,33;
- Lunghezza primo tratto sud est, da grafico autorizzato, m 9,20, da rilievo stato di fatto, m 9,40;
- Larghezza rientro sud, da grafico autorizzato, m 1,50, da rilievo stato di fatto, m 1,28;
- Lunghezza tratto sud ovest da grafico autorizzato, m 13,80, da rilievo stato di fatto m 13,93;
- Larghezza fronte ovest in aderenza da grafico autorizzato, m 10,60, da



rilievo stato di fatto, m 11,27.

Quanto sopra conferma le conseguenti maggiori dimensioni interne riscontrate.

I grafici dello stato di fatto e progetto reperiti con accesso atti riportano le dimensioni autorizzate sopra indicate ma appare alquanto anomalo che vi siano queste differenze, considerato che si è trattato di una ristrutturazione di un vecchio fabbricato.

Tutta la documentazione reperita nell'accesso atti si riferisce espressamente a lavori di ristrutturazione come pure lo stesso collaudo statico delle strutture allegato alla pratica per l'agibilità.

Si può trattare di un errore nelle quotature di progetto o di una maggior consistenza del fabbricato a seguito di parziale demolizione e ricostruzione.

Una analisi dello stato dei luoghi, pur falsata dagli anni trascorsi induce a pensare che si tratti di errori di rilievo e quotatura nei grafici, senza però il supporto di riscontri fondati.

La maggior consistenza sembra essere localizzata nella zona a sud e ciò anche in base all'allineamento nord del fabbricato rispetto al sacello visibile nei grafici dello stato di fatto dell'epoca della ristrutturazione, che corrisponde con lo stato attuale.

Sarà in ogni caso cura del tecnico che andrà a svolgere la pratica edilizia di fiscalizzazione posizionare correttamente la maggior consistenza.

Il tutto come da grafico comparativo con i colori rosso e giallo (all. 10).

9.2.1.2 DIFFORMITA' MINORI

Sono state riscontrate inoltre alcune difformità circa il distributivo interno, come da grafico comparativo con i colori rosso e giallo (all. 10). L'altezza utile interna è mediamente pari a m. 2,82, in tolleranza con l'autorizzata pari a m. 2,80.

La zona corridoio risulta controsoffittata a m. 2,59, altezza conforme alla



destinazione.

I grafici autorizzati riportano una unica sezione quotata nel vano scala, da cui si può desumere che l'altezza interna del garage è conforme.

Si segnala che la maggior dimensione della camera matrimoniale non corrisponde con la dimensione del foro finestra per il rispetto dei parametri di aria e luce. Si prevede il ricavo di un ripostiglio per ridurre la superficie allo stato già autorizzato.

Anche i prospetti presentano delle difformità rispetto all'autorizzato ed in particolare:

- I fori del piano secondo nel prospetto sud (f. 05) dove si affaccia anche l'unità di cui trattasi hanno altezza fissa pari a m. 1,56, alcuni con larghezza pari a m. 0,98 altri pari a m. 0,78, come da grafico (all. 10); lo stato autorizzato presenta una forometria regolare, con dimensioni desunte graficamente pari a m. 1,00 x m. 1,30;
- I fori dei portoni garage al piano terra sono regolari, separati tra loro da una spalla in muratura (f. 05) e misurano m. 2,03 x m. 1,94; lo stato autorizzato rappresenta invece forometria composta da due a tre portoni accostati, senza interposta muratura, l'altezza grafica è maggiore.

9.2.2 DIFFORMITA' NELLE PARTI COMUNI

Il vano scala condominiale ha una larghezza di m. 2,08, a fronte dell'autorizzato di m. 2,20, non è stato realizzato il muretto per delimitare il ripostiglio al piano terra, vi sono alcune modifiche nella conformazione degli scalini, nel muro nord è stata ricavata la porta di accesso ad un appartamento del piano terra.

A protezione del portone di accesso è stata realizzata una pensilina piana (f. 04).

La maggior consistenza del fabbricato descritta nel precedente punto 9.2.1.1 interessa anche il piano terra del vano scala condominiale con una profondità di



circa 25 cm, come evidenziato nei grafici allegati.

9.3 SANABILITA' DELLE DIFFORMITA'

9.3.1 ZONE ESCLUSIVE (APPARTAMENTO E GARAGE)

9.3.1.1 MAGGIOR CONSISTENZA RISCONTRATA

E' stata condotta una prima verifica in base all'art. 34 bis, comma 1 del DPR 380/2001, per accertare se le eccedenze dimensionali riscontrate rientrano nel 2%, per cui non sono considerate violazioni edilizie. E' risultato che i parametri cubatura e superficie coperta sia delle unità di cui trattasi, sia di tutto l'edificio eccedono il 2% dell'autorizzato.

Da un confronto con i tecnici del Comune è emerso che nonostante le perplessità del sottoscritto circa l'origine delle difformità, considerano stato autorizzato quanto indicato nei grafici in atti, per cui le maggiori dimensioni riscontrate anche alla luce dello sforamento del 2% costituiscono violazione edilizia.

Ulteriori indagini per verificare la possibilità di sanatoria hanno dato esito negativo, per le seguenti motivazioni:

- La zona in esame secondo lo strumento urbanistico vigente è classificata come Z.T.O. B3 con indice di edificabilità pari a 1,5 mc/mq. La superficie catastale del lotto è di mq 1213, da cui la massima volumetria realizzabile pari a $mq\ 1213 \times mc/mq\ 1,50 = 1819,50\ mc$, già inferiore alla volumetria autorizzata pari a 2318,40 mc. Non vi è quindi volumetria disponibile per giustificare e sanare l'eccedenza riscontrata per cui non si estende la verifica della doppia conformità anche all'epoca dell'abuso;
- Il sedime del fabbricato e buona parte dello scoperto è interessato dalla fascia di rispetto stradale dell'autostrada A27 e della viabilità comunale via Torni. All'interno di tali fasce non sono consentite nuove costruzioni o



	ampliamenti per cui anche tale condizione esclude possibilità di sanatoria	
	dell'eccedenza riscontrata;	
	- Altro elemento di ostacolo alla sanabilità consiste nella maggior larghezza	
	del fabbricato lungo il confine ovest, che genera un tratto di circa 20 cm	
	oltre il fronte in aderenza con l'edificio di altra proprietà, da cui la necessità	
	di ottenimento del benessere del confinante.	
	A fronte della riscontrata impossibilità di sanare l'abuso, anche di concerto con il	
	tecnico del Comune è stato individuato l'articolo 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001	
	che recita: "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte	
	eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione	
	pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27.07.1978 n. 392,	
	della parte dell'opera realizzata in difformità del permesso di costruire, se ad uso	
	residenziale e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del	
	Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".	
	Quanto sopra corrisponde al caso in oggetto, dove la demolizione della maggior	
	consistenza non è possibile senza pregiudizio della parte conforme. Tale soluzione	
	non si configura sanatoria edilizia, ma un congelamento della porzione non	
	autorizzata senza una effettiva regolarizzazione; tale operazione viene definita	
	"fiscalizzazione dell'abuso edilizio". Il tecnico del Comune ha precisato che	
	trattandosi di difformità estesa a tutto il fabbricato, la pratica di fiscalizzazione	
	dovrà essere presentata unitariamente da tutti i condomini.	
	Da un conteggio effettuato, la superficie netta della porzione di appartamento	
	oggetto di fiscalizzazione è pari a mq. 6, quella del garage ridotta dal coefficiente 0,5	
	è pari a mq. 0,53 per un totale di mq. 6,53.	
	Sulla base della legge 392/78 D.P.R. 380/2001 risulta un importo per la	



fiscalizzazione pari a circa € 9.000,00. E' necessaria una pratica edilizia con la rappresentazione dello stato di fatto, autorizzato e comparativa, si prevedono spese tecniche pari a € 2.000,00.

9.3.1.2 DIFFORMITA' MINORI

Le opere non conformi sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia, con sanzione di € 1.000,00, oltre a diritti di segreteria e spese tecniche per un totale di € 2.500,00.

Come detto in precedenza, nella camera matrimoniale, a fronte dell'aumento della superficie è necessario realizzare un ripostiglio per ricondurre la superficie come da stato autorizzato, al fine di non aggravare il già ristretto rapporto di aria e luce. Per adeguamento si prevede una parete in cartongesso con una porta, con una spesa di € 900,00.

9.3.2. PARTI COMUNI

Le opere difformi sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia, con sanzione di € 1.000,00 oltre a diritti di segreteria e spese tecniche per un totale di € 2.500,00.

Si calcola la quota di competenza delle unità di cui trattasi sulla base dei millesimi di competenza (120,662).

$(2.500,00 \times 120,662) : 1.000 = € 301,655$ arrotondato ad € 300,00.

Per la maggior consistenza riscontrata al piano terra del vano scala, si rimanda alla modalità già descritta al punto 9.3.1.1 adottando la fiscalizzazione dell'abuso edilizio. Risulta una superficie netta inferiore al mq., che corrisponde ad un importo di fiscalizzazione pari a circa € 200,00, oltre a diritti di segreteria e spese tecniche per un totale di € 2.000,00.

La quota di competenza delle unità di cui trattasi è pari a:



$(2.000,00 \times 120,662) : 1.000 = € 241,32$ arrotondato ad € 240,00.

10. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Come detto al precedente punto 5.1, gli immobili risultano occupati dalla moglie dell'esecutato, che riferisce di abitare con un figlio minore.

11. DIVISIONE

11.1 DIVISIBILITÀ IMMOBILI PIGNORATI PRO QUOTA

L'appartamento con garage è pignorato per la quota di 1/1.

11.2 FORMAZIONE IN LOTTI

Non è possibile la formazione in lotti.

12. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

12.1 SUPERFICIE CALPESTABILE

La superficie calpestabile degli immobili, come da elaborato grafico (all.03) è pari a:

- Locali d'abitazione piano secondo:	mq	69,86
- Garage piano terra	mq	10,71

12.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel grafico allegato alla presente relazione (All.03) è stata quantificata la superficie commerciale degli immobili.

Con riferimento agli immobili, considerata la conformazione e le caratteristiche, i locali abitativi al piano secondo sono conteggiati al 100%, il garage al piano terra al 50%.

La superficie commerciale risulta quindi pari a **mq. 92,17**

12.3 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Il valore dei beni di cui trattasi è stato determinato in base al raffronto con altri immobili della medesima tipologia, consistenza e stato, recentemente trattati o alienati nella stessa zona e in base all'esame di banche dati.



Lo scrivente ha contattato tre agenzie immobiliari e operatori del settore che hanno fornito indicazioni sul valore a corpo, in base ad un raffronto con immobili simili. Le indicazioni ricevute, rapportate all'unità di misura, sono mediamente pari ad €/mq 950,00. Lo scrivente concorda con tale valutazione perché va considerato che:

- Si tratta di un vecchio immobile ristrutturato nel 1984, con caratteristiche ed impianti di tale epoca, con necessità di alcune manutenzioni come indicato in descrizione e oggetto di recenti lavori di efficientamento energetico (cappotto esterno);
- Il garage presenta una buona profondità, m. 5,03, una buona altezza m. 2,88, ma è particolarmente stretto m. 2,13, con conseguenti difficoltà per manovra e apertura delle porte;
- L'immobile è periferico, alcuni servizi sono posti nelle immediate vicinanze, per altri principali servizi bisogna fare riferimento ai centri di Mogliano a km. 3,00 o Marcon a km. 2,00.
- l'immobile presenta delle difformità non sanabili, regolarizzabili solo con la prevista fiscalizzazione dell'abuso, con conseguente svalutazione di cui si è tenuto conto.

Tutto ciò considerato il sottoscritto perito estimatore ritiene che il prezzo di vendita degli immobili possa essere ragionevolmente stimato pari a:

Appartamento e garage per l'intera piena proprietà:

Valore di mercato: mq 92,17 x €/mq 950,00= € 87.561,50

A detrarre:

- Spese tecniche e fiscalizzazione

appartamento e garage € 11.000,00

- Spese tecniche e sanzione per sanatoria € 2.500,00



-	Quota parte spese tecniche e	
	fiscalizzazione parti comuni	€ 240,00
-	Quota parte spese tecniche e sanzione	
	per sanatoria, parti comuni	€ 300,00
-	Costo per adeguamenti	€ 900,00
-	Spese condominiali insolute e in scadenza	€ 18.007,57
	Totale detrazioni	€ -32.947,57
	Valore netto di mercato =	€ 54.613,93
	13. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO	
	Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto	
	a quella sul libero mercato, pare opportuno ridurre il valore a base d'asta del 10 %.	
	Si assegna pertanto al Lotto unico un valore pari ad € 49.152,54 che si arrotonda ad	
	€ 49.000,00 (quarantanovemila/00).	
	ALLEGATI	
	01. Relazione fotografica;	
	02. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;	
	03. Calcolo della superficie dell'immobile e del suo valore;	
	04. Documentazione relativa all'immobile reperita presso gli Uffici Comunali;	
	05. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate,	
	Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II);	
	06. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate –	
	Territorio;	
	07. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate –	
	Ufficio del Registro;	
	08. Documentazione relativa all'immobile reperita presso la Polizia Locale;	
	Pagina 21 di 22	



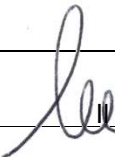
09. Copia atti notarili di provenienza.

10. Schemi grafici stato di fatto e difformità riscontrate in loco.

11. Condominio – Comunicazioni dell’amministratore e situazione contabile.

12. Intervenuti alla procedura

Quinto di Treviso, 22.05.2023


Il perito estimatore

Geom. Graziano Cendron

