

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

dei beni immobili di proprietà dell'executato

nella esecuzione immobiliare n° **352/2017**

promossa contro lo stesso da

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Paola Torresan

PREMESSA

Nel corso dell'udienza del giorno 12.04.2019, l'**Ill.mo Sig. Giudice** della sezione Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Treviso**, dott. Marco Saran, **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 38 di via Marco Graziati, **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 immobile ad uso residenziale in Comune di Castelfranco Veneto (TV), al civico n. 1 di Via Paolo Piazza facente parte di un edificio con tipologia a "cortina".

L'immobile è ubicato in zona Stazione Ferroviaria, si raggiunge percorrendo la via Melchiori in direzione ovest, la via Borgo Pieve per circa 50 m, quindi sulla sinistra si trova la via P. Piazza.

Il centro del Comune è posto a nord a circa 500 m e si raggiunge percorrendo tutta la via P. Piazza, in direzione ovest e quindi a destra la via G. Matteotti.

Sono facilmente raggiungibili tutti i principali servizi.



In data 17.09.2019 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo con l'assistenza del custode. L'immobile è stato reso accessibile dalla ex coniuge dell'esecutato, che occupa i locali.

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 Castelfranco Veneto, sez D foglio 5, via Paolo Piazza N. 1.

Proprietà pari a 1/2 per l'esecutato

- Mapp 1423, sub 2, piano T,1,2 cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita € 619,75;
- Mapp 1423, sub 4, piano T, bene comune non censibile (ingresso e scala).

Trattandosi di un bene comune non censibile, la visura catastale non indica la quota di proprietà per la quale si rimanda al titolo di provenienza.

Al catasto terreni il lotto, di cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione, è così censito: Comune di Castelfranco Veneto, Fog. 28, mapp. 1423, ente urbano di 140 mq.

Si segnala che la grafia della mappa catastale non è corretta perché nel mapp. 1423 risulta annerita la zona a scoperto, in luogo della zona edificata.

Dalla visura telematica non risulta presente l'elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni.

Il Tecnico che a suo tempo seguì il progetto di ristrutturazione e pratiche catastali, ha fornito allo scrivente copia dell'elaborato planimetrico, grafico e descrittivo presentato all'Agenzia del Territorio, unitamente alla variazione catastale per divisione, ampliamento e ristrutturazione, come da ricevuta in data 03.11.1997 protocollo B02622/97.



All'epoca la presentazione era solamente cartacea e probabilmente l'elaborato planimetrico non è stato scansionato e caricato nel sistema informatico.

Dalla lettura del citato elaborato, parte descrittiva, risulta che il sub. 3, area scoperta di mq 56 viene censito come B.C.N.C. ai sub 1 e 2, ma nella realtà è uno scoperto di pertinenza del solo appartamento del piano terra sub 1; l'accesso allo scoperto avviene infatti esclusivamente dalla unità sub 1. Anche lo stesso atto notarile di provenienza dell'appartamento esecutato sub 2, non fa nessun accenno a diritti sullo scoperto sub 3.

La planimetria catastale, sub 2, non rappresenta il poggiolo sul lato nord.

Dalla lettura della planimetria e dell'elaborato planimetrico non è ben chiaro cosa includa il sub 4 B.C.N.C. In atto notarile ed elaborato planimetrico viene descritto come "ingresso e scala" comune ai sub 1 e 2.

Nella realtà la scala serve solamente per raggiungere l'appartamento al piano primo sub 2.

Tutta la documentazione risulta allegata alla presente. (All.06)

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 nel pignoramento.

3. CONFINI

Con riferimento alla mappa del catasto terreni (All.06), il mappale 1423 confina da nord in senso orario con la via Paolo Piazza, i mapp. 370, 313, 156.

4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto notarile di provenienza, non fa riferimento a particolari servitù e riporta:



"ART. 3 – La compravendita si fa e rispettivamente si accetta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e grado di manutenzione, ai contraenti ben noto, come essi stessi affermano, in cui attualmente si trovano i beni che ne formano oggetto, con tutti i relativi loro diritti ed azioni, ragioni, usi, accessioni, pertinenze, affissi ed infissi, annessi e connessi e con tutte le servitù attive e/o passive, continue e/o discontinue, oggi comunque esistenti od esercitate, in particolare con quelle che si originano con la vendita a ditte diverse di distinte porzioni del medesimo stabile, ed altresì con la proporzionale comproprietà delle parti comuni ed indivisibili dello stabile stesso, ai sensi dell'art. 1117 del C.C."

Dalla lettura della relazione notarile non risultano servitù trascritte.

5. DITTA INTESTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

L'atto d'acquisto in data 30.12.1997, rep. n. 136045, Notaio Silvano Girardi, è stato reperito presso l'archivio notarile (All.09). Dalla lettura dell'atto risulta che l'esecutato e la moglie hanno unitamente ed in comunione legale acquistato i seguenti immobili:

Catasto Fabbricati, Comune Castelfranco Veneto, sez D foglio 5, via Paolo Piazza n.1:

Per l'intera piena proprietà

- Mapp 1423, sub 2, piano T,1°,2°, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita Lire 1.410.000.

Per la quota di piena proprietà di 3/5 indivisa

- Mapp 1423, sub 4, piano T, B.C.N.C. (ingresso e scala) comune ai sub. 1 e 2.

La data dell'atto (30.12.1997) risulta anteriore a quella della trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Treviso ai n. R.G. 19752 e R.P. 13774 del 12.06.2017.

5.1 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto di esecuzione risultavano occupati dalla ex



moglie dell'esecutato, sulla base di quanto stabilito nella sentenza del Tribunale di Treviso in data 19.07.2011, di cui si allega uno stralcio fornito dalla ex moglie (all.09).

Dalla lettura della sentenza risulta che gli ex coniugi si erano impegnati a porre in vendita l'immobile di cui trattasi, dividendone il ricavato. Nel documento risulta inoltre specificato che la ex coniuge fino a quando l'immobile non sarà venduto potrà continuare a vivere all'interno dello stesso.

Si rimanda alla relazione notarile per le risultanze dei Registri di Stato Civile del Comune di Castelfranco Veneto.

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 Castelfranco Veneto, in data 01.10.2019 ha comunicato che relativamente agli immobili in oggetto nell'anno 2004 risulta una comunicazione di ospitalità. (All. 08)

6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore ha allegato al ricorso la relazione notarile, datata 07.07.2017, a firma del dott. Michele Dal Maso, Notaio in Rossano Veneto, nella quale lo stesso Ufficiale dichiara che a carico dell'esecutato, a tutto il 05.07.2017 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Verbale di pignoramento immobili**, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25.05.2017, repertorio numero 5641, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 12.06.2017 ai numeri 19752/13774, a favore di [REDACTED] contro l'esecutato, sui beni oggetto di perizia, in particolare per la quota di 1/2 sul mapp. 1423 sub. 2 e per la quota di 3/10 sul mapp. 1423 sub. 4.



In data 23.01.2021, 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 05.07.2017, aggiornamento del Certificato notarile allegato al fascicolo della procedura. Non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli (All. 05).

7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

7.1 ESTERNO

L'esterno si inserisce in un contesto urbanizzato, in cui l'immobile di cui trattasi fa parte di un complesso fronte strada, del tipo a "cortina". (All. 01, f.03,04)

La porzione di edificio cielo terra di cui al mapp. 1423 è composto da due unità immobiliari abitative, con ingresso comune al piano terra, sul fronte nord, dalla via P. Piazza; la procedura si riferisce al solo appartamento che si sviluppa ai piani primo e sottotetto.

I limiti del lotto (mappale 1423) su cui insiste il fabbricato si possono così descrivere:

- A nord in allineamento del fronte edificato; (f. 04)
- Ad est ed ovest, parzialmente in aderenza con altro edificato e parzialmente su scoperto; (f. 04)
- A sud, con il fronte di un fabbricato di altra ditta.

Il fronte nord verso la via pubblica è presumibilmente coevo con le contigue porzioni in linea; la facciata al piano terra presenta intonaco bugnato lavorato a formare delle fasce orizzontali, con cornice marcapiano in rilievo; le forometrie sono uniformi, piuttosto allungate nell'altezza; al piano primo i fori sono regolari, con la parte superiore ad arco e il concio di chiave in rilievo. (f. 04)

La cornice di gronda presenta sagomatura con parti arrotondate.



Sempre al piano 1° è presente un poggiolo a sbalzo, con la parte inferiore rastremata, parapetto del tipo balaustra integrato da elementi in metallo.

I fori sono dotati in tapparelle in legno.

La strada prospiciente è di tipo secondario, carrabile, a due sensi di marcia, con piccolo marciapiede della larghezza di cm 70 a ridosso dell'edificio, e carreggiata di circa cm 530. Rispetto al marciapiede, il piano terra è posto ad una quota di +25 cm, superato con due alzate.

Il fronte sud prospetta su scoperto e fabbricati di altre proprietà. La facciata presenta intonaco di tipo civile, le forometrie sono regolari. La cornice di gronda sommariamente rispecchia quella sul lato nord. È presente una terrazza su sottostante appendice al piano terra di altra proprietà; il parapetto rispecchia le caratteristiche di quello su lato nord; i fori sono dotati di scuri in legno.

Il tetto è del tipo a due falde con manto di copertura in coppi.

La muratura perimetrale è in laterizio intonacato, spessore cm. 30.

Tutti i fori di finestre e porte finestre, sono dotati di serramento in legno con vetrocamera (f. 12)

In genere l'aspetto esteriore del fabbricato è in sufficiente stato di conservazione; in corrispondenza della terrazza sulla facciata sud è presente una tenda da sole molto deteriorata, sicuramente da eliminare; le tapparelle e gli scuri presentano crepe e distacchi della vernice, con necessità di manutenzione.

7.2 INTERNO

7.2.1 ZONA COMUNE AL PIANO TERRA

La parte comune al piano terra è composta da un locale ingresso da via P. Piazza, da cui si accede all'appartamento al piano terra di altra ditta, e alla scala che conduce all'appartamento oggetto di procedura posto ai piani primo e sottotetto; sempre



nella zona comune è presente un piccolo ripostiglio.

Di fronte alla scala, sulla sinistra si trova un manufatto in alluminio e vetro, che ospita i contatori dell'acqua e del gas, mentre sulla destra una struttura ad angolo, sempre in alluminio e vetro, ospita i contatori dell'ENEL.

La pavimentazione è in piastrelle, le pareti intonacate e dipinte, alcune con finitura a calce; in alcune zone è presente il distacco della finitura a parete per presenza di umidità di risalita; anche il soffitto presenta delle crepe.

7.2.2 APPARTAMENTO

7.2.2.1 ZONA AL PIANO PRIMO

La scala, da terra al piano primo ha pavimentazione in marmo granito, pareti intonacate e rifinite a calce, corrimano in metallo. (all. 01, f. 05)

L'appartamento, al piano primo è composto da un ampio locale ad uso soggiorno e cucina, di mq 39,01 (f. 09,10,11,12), una camera di mq 17,61 (f. 07), un anti di mq 1,72 e un servizio igienico di mq 6,37 (f. 06); è inoltre presente un poggiolo a nord, di mq 1,65 e una terrazza a sud di mq. 5,05 (f. 08).

L'altezza utile è mediamente pari a m 2,62, per la quale si rimanda al capitolo "09 conformità edilizia".

Tutte le stanze hanno pavimentazione in piastrelle, nella terrazza e poggiolo la finitura è del tipo in cemento liscio.

Le porte interne sono in legno tamburato, risalenti all'epoca della ristrutturazione del 1988.

Le pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura.

Nella zona sud-ovest del locale soggiorno è presente un caminetto (f. 10).

7.2.2.2. ZONA AL PIANO SOTTOTETTO

Dalla cucina, con una rampa di scale si raggiunge il locale sottotetto, ricavato in



occasione dei lavori di ristrutturazione del 1988.

È composto da due locali della superficie di mq 28,09 (f. 17) e mq 24,67 (f. 16) e un locale servizio igienico di mq 5,08 (f. 15) e un disimpegno di mq 2,18.

Il soffitto è in pendenza con la zona di colmo controsoffittata all'altezza di m 2,93 e altezza minima a filo muro perimetrale pari a m 0,75.

La scala ha pavimentazione in piastrelle in gres, tutti gli altri locali hanno pavimento in piastrelle comuni.

Le porte sono in legno di tipo tamburato, a soffitto sono presenti n. 3 lucernari apribili.

Le pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura; nel locale verso nord il soffitto è rivestito con perlinato in legno.

A soffitto si notano delle fasce di umidità, trasversali alla pendenza ad intervallo regolare (f. 16), che corrispondono alla posizione delle poutrelle metalliche utilizzate per consolidare la copertura in occasione dei lavori di ristrutturazione.

Il tecnico direttore dei lavori dell'epoca ha infatti riferito che la copertura è stata consolidata con la posa di poutrelle metalliche alla "vicentina" ossia posate trasversalmente alla pendenza, con tavelloni in cotto nella parte superiore ed inferiore e interposta lana isolante.

Le fasce di umidità sono attribuibili al ponte termico generato dalle poutrelle metalliche.

7.3 IMPIANTI

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che il fabbricato è dotato dei servizi di energia elettrica, acquedotto, gas metano, linea telefonica.

Per l'ubicazione dei contatori si veda il punto 7.2.1.

L'ex moglie dell'esecutato riferisce che esiste un unico contatore dell'acquedotto



per l'appartamento oggetto di procedura e per l'appartamento al piano terra di altra proprietà.

L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è stato realizzato in occasione della ristrutturazione, è costituito da caldaia a gas metano murale, posta nel locale cucina (f. 11,12), da radiatori modulari in acciaio e nella zona giorno da due aerotermi.

L'impianto elettrico risale all'epoca della ristrutturazione.

Il fabbricato risulta allacciato alla fognatura pubblica.

7.4 CONDOMINIO

Si tratta di due appartamenti con unica zona in comune costituita dall'androne di ingresso.

Da quanto riferisce l'ex moglie dell'esecutato, tale zona viene gestita in autonomia tra le due parti interessate, senza l'intervento di terzi.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Comune di Castelfranco è vigente il Piano Interventi (All.04).

L'area dell'edificio, dove sono site le unità oggetto di stima, è ricompresa nella Z.T.O. "B/14", definita dalle norme tecniche operative (All.04).

9. CONFORMITÀ EDILIZIA

9.1 TITOLI AUTORIZZATIVI REPERITI

Si tratta di un vecchio immobile già presente nella mappa catastale di impianto dei primi anni del 1900.

Con accesso atti è stata reperita la seguente documentazione.

Concessione n. 117/88 del 12.07.1988 con cui è stata eseguita la ristrutturazione dell'intero immobile, (piano terra, primo e sottotetto) con il ricavo di una unità abitativa. Non è stata reperita la pratica per l'abitabilità, presumibilmente non svolta.



A seguito di condono edilizio è stata rilasciata concessione N. C.2690-C2/145 del 17.12.1997 per sanare un ampliamento del fabbricato (rip. e veranda al piano terra) e il ricavo di due alloggi, di cui uno al P.T. ora di altra proprietà e l'altro ai piani primo e sottotetto, oggetto di procedura. Anche in questo caso da accesso atti non è risultata pratica per l'abitabilità.

9.2 DIFFORMITA' RISCOstrate

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

PIANO PRIMO

- Realizzazione di tramezza per parziale separazione tra la cucina e il soggiorno;
- Altezza utile interna riscontrata mediamente pari a m 2,62, a fronte di m 2,70 autorizzati.

Si precisa che i grafici stato di fatto ante lavori di ristrutturazione indicano al piano primo un'altezza utile di m 3,05, che con il progetto veniva ridotta a m 2,70 a seguito dell'abbassamento del soffitto dello stesso piano primo per dare spazio al locale sottotetto. La minor altezza riscontrata non deriva quindi da uno stato di fatto preesistente, ma da lavori di ristrutturazione in cui non è stato rispettato il progetto che prevedeva per il piano abitabile l'altezza minima di m 2,70 prevista dalla normativa.

PIANO SOTTOTETTO

- Realizzazione di pareti in cartongesso, al fine di dividere lo spazio in due parti, con una zona disimpegno.

9.3 SANABILITA' DELLE DIFFORMITA'

9.3.1 DIVISORIO INTERNO AL PIANO PRIMO

La tramezza tra zona cucina e zona soggiorno è sanabile in quanto crea una parziale separazione mantenendo una uniformità di aria e luce, garantita in modo



sovabbondante delle ampie forometrie presenti sul fronte nord.

9.3.2 ALTEZZA UTILE INTERNA PIANO PRIMO INFERIORE ALLA MINIMA ABITABILE

Per quanto riguarda l'altezza media utile di m 2,62 riscontrata nei locali, il sottoscritto perito ha contattato più volte l'ufficio tecnico del Comune, con cui ha approfondito la possibilità di una eventuale deroga.

Lo stesso ufficio tecnico, dopo aver esaminato il caso ha concluso che l'altezza minima interna di locali abitabili prevista in m 2,70 ha carattere igienico sanitario e non è derogabile; nel caso specifico l'altezza autorizzata era di m 2,70, mentre in fase di ristrutturazione è stata ridotta a m 2,62.

A fronte di questa situazione i locali del piano primo per essere considerati principali mancano del requisito relativo all'altezza. Nello stato di fatto sono da considerarsi accessori per i quali è sufficiente l'altezza di m 2,40. L'appartamento è abitato e come risulta dall'accesso atti privo del certificato di abitabilità che andava richiesto alla fine dei lavori di ristrutturazione del 1988 e dopo il condono edilizio. Ad oggi quindi, un ipotetico acquirente non riuscirebbe a completare l'iter per ottenere l'abitabilità, proprio per il citato vizio circa l'altezza utile del piano. L'unità immobiliare si trova quindi penalizzata nel valore e nella appetibilità di mercato.

Si tratta quindi di poter ridare all'unità immobiliare l'identità di appartamento residenziale abitabile, con i propri accessori, ripristinando l'altezza di m 2.70. Il sottoscritto perito ha effettuato dei rilievi integrativi e determinato lo spessore totale del solaio di calpestio del piano 1° in cm 40 circa; è stato inoltre interpellato il tecnico Direttore dei Lavori di ristrutturazione che ha riferito circa le modalità di ristrutturazione, precisando come nel solaio di calpestio del piano primo, oltre allo spessore strutturale del solaio stesso, sia stato realizzato un forte spessore di argilla espansa per il ricoprimento degli impianti; da alcuni disegni e schizzi forniti dallo



stesso tecnico risulta che lo spessore del solaio grezzo (strutturale) è pari a cm 20, per cui avendo rilevato uno spessore totale di cm 40, la differenza è di cm 20.

Detratto lo spessore dell'intonaco, rimane uno spessore tecnico di cm 19 circa occupato da argilla di ricoprimento, massetto e pavimento.

Al fine di poter recuperare 8 cm per ripristinare l'altezza abitabile di m 2,70 del piano 1° si prevede di demolire il pavimento e sottofondo esistente, senza intaccare la struttura portante e realizzare spessori tecnici contenuti, con materiali moderni di normale utilizzo, curando bene i particolari. Qualora in fase di demolizione dovessero insorgere problematiche circa gli spazi a disposizione ad oggi non valutabili, si potranno utilizzare anche altri materiali, quali massetti autolivellanti che permettono di ridurre ulteriormente lo spessore. Nel bagno non sono necessari lavori di adeguamento perché è sufficiente l'altezza minima di m 2.40.

Lavori previsti:

- demolizione di pavimento, massetto, sottofondo tecnico, inclusa l'impiantistica presente, fino al solaio grezzo nelle zone ingresso, soggiorno, cucina, camera;
- demolizione del pianerottolo antistante la porta di ingresso al piano primo;
- realizzazione di nuovo impianto elettrico con posa di canalizzazioni a pavimento, raccordo con le linee a parete invariate, posa di nuovi cavi elettrici; controllo e integrazione del quadro elettrico;
- realizzazione di nuovo impianto di riscaldamento con posa di tubazioni in multistrato coibentate a pavimento, collegate alla caldaia, ai radiatori e aerotermi conservati nella loro posizione;
- realizzazione di nuovo impianto idrico sanitario, con posa di tubazioni a pavimento, collegate alla caldaia e alla cucina, conservate nella loro posizione;
- controllo ed eventuale adattamento dello scarico della cucina;



- controllo ed eventualmente adattamento della rete di adduzione gas alla caldaia e cucina;
- fornitura e posa di impasto alleggerito ISOCAL spessore cm 5 per il ricoprimento delle tubazioni degli impianti;
- fornitura e posa di massetto in sabbia e cemento spessore cm. 4;
- fornitura e posa in colla di pavimento in piastrelle di media qualità inclusi i battiscopa in legno;
- fornitura e posa di pianerottolo in marmo granito, alla quota del nuovo pavimento interno, in modo da evitare dislivelli;
- ripristino dell'intonaco nel perimetro delle murature interne, in corrispondenza dell'abbassamento del pavimento;
- demolizione della doppia soglia sulla porta verso la terrazza sud, e posa di soglia in marmo spessore cm 4 al livello del nuovo pavimento, con uno scalino a scendere verso la terrazza di 6 cm;
- fornitura e posa di n. 2 nuove soglie in marmo di tipo "trani", spessore cm. 4, alla quota del nuovo pavimento, in corrispondenza delle due porte verso il poggiolo nord; tra il livello del nuovo pavimento e il poggiolo nord rimane uno scalino a scendere di circa cm 5;
- fornitura e posa di profilo in marmo a rivestimento dell'alzata gradino tra bagno e nuovo pavimento;
- fornitura e posa di numero tre nuovi serramenti di porta finestra in legno con vetrocamera, come da esistente, con parte alta vetrata e zona bassa cieca, in corrispondenza delle due porte verso nord e della porta verso sud;
- fornitura e posa di nuovo scuro in legno, come da esistente in corrispondenza della porta sulla terrazza sud;



- opere da pittore per tinteggiatura dei locali soggiorno, cucina, camera.

9.3.3 PIANO SECONDO – SOTTOTETTO

La tramezzatura in cartongesso con cui sono stati ricavati i due locali può essere sanata con una pratica CILA (inclusa anche la tramezza al piano primo), e pagamento di una sanzione pari ad € 1000,00.

Come evidenziato nella mail ricevuta dal Comune, i locali, a seconda delle altezze utili interne, potranno avere le destinazioni conformi a quanto previsto dall'art. 36.1 e 36.2 del Regolamento Edilizio Comunale.

Nel caso in esame il soffitto è in pendenza con altezza minima rilevata pari a m 0.75 e massima pari a m 2,93, sostanzialmente come indicato nella sezione del grafico in sanatoria; l'altezza minima abitabile in base all'art. 36.2 è di m 1,80.

La media tra l'altezza di m 1,80 e m 2,93, considerato il tratto piano, è pari a m 2,50, inferiore a m 2,70, quindi non utilizzabile come spazio di abitazione principale ma per locali accessori. Sempre con riferimento alla mail del Comune, con pratica edilizia, si può anche procedere al recupero del sottotetto ai sensi della legge regionale 51/2019, previa sanatoria delle opere non conformi (tramezze interne) o ripristino allo stato condonato; in questo modo le zone con altezza media pari a m 2,40, con un minimo di m 1,60, illuminazione e ventilazione di almeno 1/16 della superficie potranno essere adibite a zone abitabili.

È dovuto un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed al costo di costruzione.

L'intervento di recupero dei sottotetti è subordinato al reperimento degli spazi a parcheggio pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione. Nel caso in esame l'unità non dispone di area a parcheggio per cui bisogna verificare con il Comune la possibilità



di eventuali deroghe.

9.3.4 COSTI PER ADEGUAMENTI, SANATORIA E ABITABILITA'

Per i lavori di ripristino dell'altezza utile e della sanatoria delle partizioni interne sono previste spese tecniche, sanzioni e diritti di segreteria per un totale di € 3.000,00. Le opere edili di adeguamento di cui al punto 9.3.2 vengono quantificate in € 22.000,00.

E' necessaria anche la pratica per l'Agibilità di tutto l'appartamento con presentazione di dichiarazioni di rispondenza impianti, accatastamento, certificato di idoneità statica, per un totale di spesa pari ad € 3.000,00.

10. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Come detto al precedente punto 5.1, gli immobili risultano occupati dalla ex coniuge dell'esecutato, sulla base della sentenza del Tribunale di Treviso in data 19.07.2011. (All.09). Circa le previsioni della sentenza, si rimanda alle determinazioni dell'Ill.mo sig. Giudice.

11. DIVISIONE

11.1 DIVISIBILITÀ IMMOBILI PIGNORATI PRO QUOTA

L'appartamento è pignorato per la quota di 1/2, il locale comune (ingresso al piano terra) è pignorato per la quota di 3/10.

Il sottoscritto perito ritiene che l'appartamento e la parte comune, pignorati in quota, non siano divisibili.

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, quantificata nel foglio di calcolo allegato



(All.03) è pari a:

PIANO PRIMO

- Locali d'abitazione: mq 64,71

- Terrazze 1,65 + 5,05 mq: mq 6,70

PIANO SECONDO

- Locali sottotetto: mq 60,02

12.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel foglio di calcolo 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 primo sono conteggiati al 100%, il poggiolo e terrazza al 25%, il sottotetto al piano 2° nella misura del 50%.

La superficie commerciale risulta quindi pari a **mq 118,67**

12.3 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Il valore dell'immobile è stato determinato in base al raffronto con compravendite di altri immobili della medesima tipologia, consistenza e stato, recentemente alienati nella stessa zona.

Lo scrivente ha contattato due agenzie immobiliari e operatori del settore che hanno fornito indicazioni sul valore a corpo, in base ad un raffronto con immobili simili compravenduti. Le indicazioni ricevute, rapportate all'unità di misura, sono mediamente pari ad €/mq 750,00. Lo scrivente concorda con tale valutazione perché va considerato che: l'immobile ha caratteristiche e finiture risalenti alla ristrutturazione del 1988 con necessità di una generale manutenzione; le murature perimetrali sono senza coibentazione, con conseguenti costi di riscaldamento; l'unità non è provvista di garage. Inoltre come indicato nel capitolo "9-conformità



edilizia" l'altezza interna del piano 1° è inferiore alla minima prevista per locali abitabili (si veda comunicazione dell'ufficio tecnico del Comune, All.10).

L'appartamento necessita quindi di opere di adeguamento come descritto al punto "9.3sanabilità delle difformità", in modo da eliminare il vizio relativo all'altezza e ottenere i requisiti completi per l'abitabilità. Il valore di €/mq 750,00 sopra esposto si riferisce ad immobili in possesso di tutti i requisiti per l'abitabilità, per cui i costi per l'adeguamento devono essere detratti.

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

- Appartamento per l'intera piena proprietà e relative parti comuni (con requisiti per abitabilità):

Valore di mercato: mq 118,67 x €/mq 750,00 = € 89.002,50

A detrarre:

- Spese tecniche e sanzione per sanatoria e adeguamento € 3.000,00

- Lavori edili per adeguamento locali € 22.000,00

- Spese tecniche per agibilità e certificazioni € 3.000,00

Totale spese - € 28.000,00

Valore netto di mercato = € 61.002,50

Valore di mercato della quota pignorata, pari a 1/2 della piena proprietà, comprensiva della parte comune: € 61.002,50 x 1/2 = € 30.501,25

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 € 27.451,12 che si arrotonda ad **€ 27.500,00** (ventisettemilacinquecento/00).



14. OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA E CONTRODEDUZIONI

Come previsto dalla procedura, il sottoscritto perito ha inviato alle parti la bozza della perizia, ricevendo entro i termini concessi alcune osservazioni da parte procedente.

Si allegano alla presente le succitate osservazioni e le controdeduzioni del sottoscritto perito (All.11).

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 di Castelfranco Veneto;
09. Copia dell'atto notarile di provenienza.
10. Schemi grafici stato di fatto e difformità riscontrate in loco.
11. Osservazioni alla Perizia e controdeduzioni

Quinto di Treviso, 15.02.2021

Il perito estimatore

Geom. Graziano Cendron

