

**TRIBUNALE DI TREVISO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**STIMA GIUDIZIALE**

dei beni immobili di proprietà dell'Esecutato

nella esecuzione immobiliare n° **357/2019**

promossa contro lo stesso da

**DOVALUE S.P.A. (GIA' DO BANK S.P.A.)**

**RAPPRESENTATA DA FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**

\*\*\*\*\*

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa BURRA ALESSANDRA

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Nel corso dell'udienza del giorno 02.04.2020, l'Ill.mo Sig. Giudice della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, dott.ssa Alessandra Burra, 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**

Gli immobili si trovano in Comune di Volpago del Montello (TV) frazione di Venegazzù, al civico n. 37 di Via Levada e sono costituiti da un fabbricato residenziale unifamiliare, con garage e scoperto esclusivo.

I beni si trovano a circa 2,5 km a sud ovest rispetto al centro del Comune e si raggiungono agevolmente percorrendo la strada Feltrina in direzione nord, dopo il centro della frazione Signoressa, a circa un chilometro si gira a destra in via Giotto,



fino a raggiungere la via Levada, si svolta a destra, e dopo circa 250 m. sulla sinistra

si trovano gli immobili oggetto di perizia.

I principali servizi sono presenti nel centro di Volpago o nella vicina frazione di Signoressa.

In data 05.07.2021 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo con l'assistenza del custode Aste 33. Gli immobili sono stati resi accessibili dall'esecutato. Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha scattato le foto allegate alla presente relazione (All.01).

Un secondo sopralluogo di verifica e integrazione è stato effettuato in data 27.07.2021 alla presenza della moglie dell'esecutato.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

### **Per la piena proprietà dell'esecutato**

Catasto Fabbricati, Comune di Volpago del Montello, sez B, foglio 4

- Mapp 179, sub 6, via Levada 37, piani T, 1°, cat A/2 cl 2, vani 9, R.C. € 720,46;
- Mapp 179, sub 7, via Levada 37, corte esclusiva del sub 6 mq 758.

I sub 6 e 7 del mapp 179 sono tra loro graffiati.

Catasto Terreni, Comune del Volpago del Montello, fog 19

- Mapp 280, semin. irriguo arb., cl 2, mq 2698, R.D. € 23,69, R.A. € 13,24;
- Mapp. 179, Ente urbano di mq 906,00.

Si segnala che la mappa catastale non è aggiornata, mancano infatti le porzioni in ampliamento di cui alla C.E. n. 158/98 e permesso di costruire in sanatoria n. 124/2006.

Si consideri che parte dei citati ampliamenti debordano dal mappale 179, attuale pertinenza del fabbricato, interessando il contiguo mappale 280, stessa ditta ma censito al Catasto Terreni.



Sarà necessario un frazionamento e tipo mappale per ampliare lo scoperto di pertinenza urbano del fabbricato.

Anche la planimetria urbana non risulta aggiornata, manca infatti la porzione ad uso garage di cui al permesso di costruire n. 124/2006.

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 e Terreni vi è corrispondenza tra i dati risultanti dalla visura attuale e quelli contenuti nel pignoramento.

## **3. CONFINI**

Con riferimento alla mappa del catasto terreni (All.06), i mappali 179 e 280 oggetto di procedura, confinano da nord in senso orario con i mapp. 110, 155, strada Comunale, 584, 612.

## **4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

L'atto notarile di provenienza, all'articolo 3 riporta genericamente che l'immobile si intende trasferito con le servitù attive e passive esistenti.

## **5. DITTA INTESTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE**

L'atto di compravendita in data 20.07.2006, rep. n. 59795, Notaio Francesco Candido Baravelli, è stato fornito in copia dallo studio notarile (All.09). Dalla lettura dell'atto risulta che l'esecutato ha acquistato la piena proprietà dei seguenti immobili:

Comune di Volpago del Montello

- Catasto Fabbricati, sez B, fog 4

mapp 179 sub 6, mapp 179 sub 7 (graffati), in via Levada, n. 37, piani T, 1°,



cat A/2, cl 2, vani 9, R.C. 720,46;

- Catasto Terreni, foglio 19,

mapp 280, sem. irr. arb. cl. 2, di mq 2698, R.D. € 23,69, R.A. € 13,24.

La data dell'atto (20.07.2006) risulta anteriore a quella della trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Treviso ai n. R.G. 31986 e R.P. 22588 del 08.08.2019.

## 5.1 OCCUPAZIONE

Alla data dei sopralluoghi, 12 e 27 luglio 2021, i beni oggetto di esecuzione risultavano occupati dall'esecutato con la propria famiglia.

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 Volpago del Montello, in data 04.11.2020 ha reso noto che non risultano comunicazioni in merito agli immobili in oggetto. (All. 08)

## 6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore ha allegato al ricorso la relazione notarile, datata 09.09.2019, a firma del dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, nella quale lo stesso Ufficiale dichiara che a carico dell'esecutato, per gli immobili oggetto di esecuzione a tutto il 04.09.2019 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione** n. 37972/9707 del 25.07.2006, derivante da atto di mutuo, Notaio Baravelli Francesco Candido del 20.07.2006 rep. 59796/23986 a favore di Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per azioni con sede in Vicenza, C.F. 00204010243 (domicilio ipotecario eletto in via Battaglione Framarin n. 18, Vicenza), contro l'esecutato gravante gli immobili oggetto di perizia.
- **Iscrizione** n. 15460/2421 del 24.04.2019 nascente da decreto ingiuntivo n. 903 del Tribunale Civile e Penale di Vicenza del 13.03.2019, a favore di Do Bank Spa



*con sede in Verona, C.F. 00390840239, contro l'esecutato, gravante gli immobili oggetto di perizia.*

- **Trascrizione n. 31986/22588 del 08.08.2019 nascente da pignoramento n. 6248 del 12.07.2019, Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Treviso, a favore di Do Bank Spa con sede in Verona, C.F. 0039084023 contro l'esecutato gravante gli immobili oggetto di perizia.**

Nella stessa relazione notarile si segnala la costituzione di fondo patrimoniale, con atto del Notaio Bianconi Maurizio del 14.10.2008, rep. n. 96232/25689, trascritto il 16.10.2008 ai n. 39705/24705, a favore dell'esecutato e coniuge, gravante gli immobili oggetto di perizia.

In data 03.08.2021, lo scrivente ha effettuato accesso telematico 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 04.09.2019, aggiornamento del Certificato notarile allegato al fascicolo della procedura. Non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli (All. 05).

## **7. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

### **7.1 ESTERNO**

La residenza con il proprio scoperto di pertinenza si inserisce in un contesto a prevalente destinazione agricola, con presenza di case sparse.

Si segnala che a sud dall'abitazione, oltre la strada comunale si trova un grosso complesso edilizio non residenziale, adibito alla essicazione e stoccaggio di cereali (f. 02-03); da quanto riferisce l'esecutato, tale attività sembra non disturbare in modo concreto la vivibilità nella abitazione di cui trattasi ad eccezione del disagio per il traffico di mezzi pesanti, con sosta nelle ore mattutine in attesa della



apertura, per il carico/scarico.

Gli immobili sono composti da una abitazione fronte strada Comunale, (f. 04) via Levada e nella zona nord da un cospicuo terreno di pertinenza adibito a giardino alberato. (f. 13-14-15)

Subito a nord del giardino si trovano dei fabbricati ad uso annesso rustico, facenti parte di una azienda agricola.

Il sottoscritto perito ha ritenuto opportuno eseguire un rilievo topografico dello stato dei luoghi esteso a:

- Limiti materializzati del lotto al fine di verificare la forma e superficie rispetto ai frazionamenti catastali originari;
- Posizione del fabbricato e porzioni su corpo staccato non autorizzate al fine di valutarne la sanabilità;
- Variazione della tipologia di recinzione per raffronto con quanto autorizzato.

Le risultanze di tali indagini sono state rappresentate nell'elaborato grafico (All. 10).

Il lotto, inteso come somma dei terreni di cui ai mappali n. 179 e 280, ha una forma rettangolare con dimensioni di circa m 98 x m 37 ed in cui nella estremità sud è stata edificata l'abitazione. Come risulta da alcuni paletti in loco il limite sud del lotto è posto a circa m 2 dalla recinzione e coincide circa con il ciglio della via pubblica. La recinzione fronte strada è composta da zoccolo altezza cm 30 e rete metallica plastificata h=150 cm.

Il limite ovest del lotto è costituito da recinzione, che partendo da sud, per circa ml 35 è composta da zoccolo in cls h=40 cm e rete metallica h=125 cm, per i successivi m 24 è composta da sola rete metallica h=180 cm e per l'ultimo tratto, sempre da rete metallica ma di altezza pari a 125 cm.



Il limite nord è costituito da rete metallica h= 125 cm.

Ad ovest, scendendo verso sud per circa 72 metri si trova una rete metallica h=125 cm, mentre nell'ultimo tratto, fino alla strada, la recinzione è composta da zoccolo in cls h=40 cm e rete h=125 cm.

Da un raffronto tra il rilievo e i frazionamenti catastali che hanno generato il lotto è risultato che:

- La larghezza della proprietà fronte strada risultante dal frazionamento individuato con nota n. 111/1924 del 09.04.1927 è pari a ml 36,80, mentre la larghezza rilevata all'esterno delle recinzioni è pari a m 35,85;
- La lunghezza della proprietà lungo i lati est ed ovest risultante dal frazionamento n. 27 del 10.06.1952 è rispettivamente pari a ml 95,75 e ml 100,10, mentre da rilievo, tra il limite di proprietà esterno alle recinzioni e la recinzione nord risulta ml 97,10 ad est e ml 98,63 ad ovest;
- Con tipo di frazionamento n. 60/1986 il mappale di cui sopra di mq 3604 è stato frazionato in due parti: il fronte strada, mapp. 179 di mq 906 doveva contenere il fabbricato urbano, mentre il restante terreno, mapp. 280 di mq 2698 restava censito al catasto terreni. Tale frazionamento ha definito le misure dei lati est ed ovest. Ad est con la progressiva ml 24,30 partendo dalla strada, si individua il limite del mapp. 179, e con la progressiva ml 96,25 il limite nord del mapp. 280; nel frazionamento precedente il totale est dei mapp. 179 e 280 era pari a ml 95,75.  
Vi sono quindi delle differenze tra il lotto rilevato e quanto indicato nei frazionamenti catastali.
- La superficie totale del lotto (mapp. 179, 280) rilevata tra le recinzioni e quanto materializzato nel fronte strada è pari a mq 3629.



La corrispondente superficie catastale derivante dal tipo di frazionamento

n. 27/1952 è pari a mq 3604, quindi in tolleranza con la superficie rilevata.

Le determinazioni citate non devono intendersi come una riconfinazione, ma solamente risultanze di un rilievo dello stato dei luoghi, raffrontato con gli atti geometrici catastali che hanno generato a mezzo frazionamento i mappali interessati.

Per approfondire le differenze riscontrate nelle dimensioni del lotto è necessaria quindi una azione di riconfinazione, con rilievi topografici estesi anche ai mappali circostanti ed eventuali punti di appoggio.

L'accesso al lotto avviene dalla via Levada, con un pedonale e un carraio rientrante.

Il lotto è interamente mantenuto a giardino verde, ad esclusione dei marciapiedi e zone carrabili/pedonabili.

La muratura perimetrale del fabbricato è in laterizio intonacato, spessore cm. 28 nella zona originaria, mentre nella zona nord in ampliamento è composta da muratura in laterizio portante spessore cm. 25 intonacata e tramezza interna, con interposto strato isolante in polistirene estruso spessore cm 4 come risulta dalla relazione di cui alla Legge 10/1991 reperita in Comune.

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

I fori di finestre e portefinestre sono dotati di serramenti interni in legno con modesto vetrocamera e scuri esterni in legno nei fronti sud e ovest (f. 04-07); nel fronte nord, all'esterno si trovano controfinestre in vetro e alluminio (f. 05).

In genere l'aspetto esteriore del fabbricato è in sufficiente stato di conservazione, si segnala il distacco di una parte di intonaco dalla cornice di gronda nel lato ovest.

## **7.2 INTERNO**

Al piano terra, a sud dell'abitazione si trova un portico di ampie dimensioni, aperto



su due lati della superficie di mq 34,14, delimitato da n. 5 pilastri in muratura a faccia vista, con pavimentazione in piastrelle, copertura in legno e manto in coppi (f. 04). A nord-est si trova un altro portico (f. 05) con stesse caratteristiche, con maggior altezza, adibito a posto auto coperto di mq 26,22.

L'interno del piano terra è composto da ingresso (f. 18) di mq 6,60, soggiorno (f. 19) di mq 11,82, h.=268 cm sotto travi in legno, pranzo (f. 04) di mq 15,76, h=268 cm sotto travi, cucina (f. 22-23) di mq 22,43, h=270 cm, due ripostigli, di mq 9,55 h=in parte 264 cm, in parte h=255 cm (f. 20) e mq 8,86, h= 260 cm (f. 25), C.T.-lavanderia (f. 26) di mq 6,13, h=261 cm, vano scala (f. 24).

Il piano primo è composto da corridoio-disimpegno di mq 10,63 (f. 30) e mq 9,86 (f. 33), n. 2 camere di mq 15,80 (f. 34), h media 263 cm e mq 11,84 (f. 35) con h media 262 cm, un bagno di mq 9,49 (f. 31), h=260 cm, due ripostigli di mq 4,53 (f. 29), h=259 cm e mq 15,88 (f. 27), h=260 cm, un guardaroba di mq 6,26 (f. 32), h=275 cm e un terrazzo di mq 7,07 (f. 36).

Al piano terra tutti i locali sono pavimentati con piastrelle.

Al piano primo le pavimentazioni sono in piastrelle ad esclusione delle due camere e del ripostiglio di mq 15,72 dotati di pavimentazione in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato, alcune cieche, altre vetrate.

Pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco e pittura, si segnala la presenza di alcuni soffitti in arelle intonacate con travature in legno a vista nel modulo originario ante '67 fronte strada.

### **7.3 IMPIANTI**

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che il fabbricato è dotato dei servizi di energia elettrica, acquedotto comunale, cisterna del gasolio interrata in giardino, fognatura composta da vasca Imhoff, vasca condensagrassi e sistema di sub



irrigazione con tubo forato posto nella zona di fronte al cancello carrabile, parallelo al confine est.

L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia a gasolio posta nel locale CT-lavanderia, radiatori lamellari in acciaio. Gli impianti di riscaldamento idrico sanitario ed elettrico risalgono all'epoca della ristrutturazione e ampliamento del 1999.

## **8. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Nel Comune di Volpago del Montello è vigente il Piano Interventi.

L'area occupata dagli immobili oggetto di stima, è ricompresa nella Z.T.O. "E" (zona agricola) come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato, prot. n. 14065 del 04.11.2020.

## **9. CONFORMITÀ EDILIZIA**

### **9.1 TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI RILASCIATI DAL COMUNE**

L'immobile risulta realizzato sulla base dei seguenti titoli:

- Concessione in sanatoria prot. N. 2577/86, pratica n. 210, riferito ad un ampliamento sui lati ovest e nord est;
- Comunicazione al Comune in data 19.09.1986 prot. N. 7232 con cui i proprietari avvisano di aver eseguito prima del 01.09.1967, opere ritenute abusive, consistenti in una recinzione di fabbricato abitativo.  
La scheda istruttoria reperita in Comune conclude che trattasi di opere ante '67, fuori della perimetrazione urbana e quindi non soggette ad oblazione;
- Concessione edilizia n. 24/88 dell'08.04.1988 per costruzione di porticato a sud e modifiche alla recinzione;
- Concessione edilizia n. 212/88 in data 16.09.1988 in variante alla concessione n. 24/88;



- Concessione edilizia n. 124 del 04.08.1994 per modifica recinzione fronte strada, anche con demolizioni e recinzione dello scoperto a nord della abitazione;
- Concessione edilizia n. 158/98 del 19.02.1999, per ristrutturazione e ampliamento della abitazione;
- Concessione edilizia n. 222/99 del 20.01.2000 per variante alla C.E. n. 158/98;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 124 del 31.07.2006 riferito al portico a nord-est con destinazione garage.

## 9.2 RAFFRONTO TRA STATO DI FATTO E TITOLI AUTORIZZATIVI CON VERIFICA

### SANABILITA'

Non potendo accedere all'Ufficio Tecnico per le restrizioni conseguenti al COVID, il sottoscritto perito ha predisposto una relazione dettagliata circa le difformità riscontrate, integrata da elaborati grafici e fotografie.

La documentazione è stata inviata con mail all'Ufficio tecnico del Comune, a cui hanno fatto seguito contatti telefonici per chiarimenti e approfondimenti.

Di seguito, raffronto tra stato di fatto e autorizzato con indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico circa sanabilità o ripristino.

- Con riferimento ai grafici allegati alla comunicazione prot. n. 7232 del 19.09.1986 circa lavori di costruzione recinzione ante '67, si riscontra che il tratto di recinzione ovest denominato A-F della lunghezza di m 19,32 è stato realizzato in difformità con zoccolo in calcestruzzo dell'altezza di cm. 40 e sovrastante rete metallica plastificata h=125 cm. Si deve quindi ripristinare lo stato autorizzato con zoccolo pari a cm 20 e rete h=150 cm.
- Con riferimento alla C.E. n. 212/88 del 16.09.1988, che prevedeva un



cancello pedonale delimitato da due pilastri a facciavista dim. cm 63 x cm 63 e altezza cm 170, sono stati realizzati in difformità due pilastri in muratura facciavista dim. cm 76 x cm 24 di maggiore altezza e sovrastante copertura composta da struttura in legno e manto in coppi: in zona agricola non sono concesse tali coperture per cui è necessario il ripristino dello stato autorizzato.

- Con riferimento alla C.E. n. 124 del 04.08.1994 si riscontra che:

- Sul lato ovest verso nord, oltre il tratto regolarizzato con comunicazione prot. 7232 del 19.09.1986, è stato realizzato un ulteriore tratto di circa 16 m, con zoccolo in calcestruzzo h=40 cm e rete h=125 cm, in difformità, quindi da demolire e ripristinare con paletti infissi al suolo e rete metallica plastificata h=150 cm;

- Sempre ad ovest, proseguendo verso nord è stato realizzato un tratto di circa 25 ml con rete metallica e paletti infissi al suolo, h=180 cm, in difformità e quindi da ripristinare con altezza di 150 cm;

- Sempre ad ovest, fino alla fine della proprietà, su tutto il lato nord e su parte del lato est, fino all'altezza del fabbricato, è stata realizzata una recinzione di altezza cm 125 e paletti infissi nel terreno, senza superare il limite di 150 cm autorizzato, quindi mantenibile;

L'ultimo tratto ad est di circa 22 ml, fino alla via pubblica è stato realizzato con zoccolo in calcestruzzo h=40 cm e rete metallica h=125 cm, in difformità e quindi da demolire per il ripristino con rete metallica h max=125 cm e paletti infissi nel terreno.

- Nell'angolo sud-est il progetto prevedeva anche la realizzazione di



un nuovo accesso carraio rientrante rispetto alla strada: il progetto

è stato rispettato, però con un maggior rientro di circa un metro,

quindi sanabile.

- Rispetto alla concessione edilizia n. 158/98 del 19.02.1999 e variante n.

222/99 del 20.01.2000 sono state riscontrate lievi modifiche evidenziate

nell'allegato 10, stato comparativo:

- Al piano terra sul lato ovest è stata realizzata una tettoia a sbalzo di

circa 2,00 mq che da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico

non è sanabile, perché non corrispondente con le tipologie della

zona agricola: si prevede la demolizione;

- Nella parete est del salotto è stata realizzata una tramezza interna,

con ispessimento del muro: opera sanabile;

- Nella camera al piano primo, parete est è stata realizzata una contro

parete, con ispessimento del muro: opera sanabile;

- Sempre al piano primo, altre minori difformità come evidenziato

nell'allegato n. 10: tutte opere sanabili.

Le altezze rilevate sostanzialmente corrispondono con quanto indicato nella

variante, ad esclusione della zona originaria ante '67 in cui la sezione A-A indica

altezza utile al piano terra m 2,65, spessore solaio cm 18 e altezza utile piano primo

m 2,69.

Nella realtà fin dai primi grafici reperiti negli archivi comunali (sanatoria 2577/86,

pratica n. 210) per la stessa zona, l'altezza del piano terra era indicata in m 2,65, lo

spessore del solaio in cm 23 e l'altezza del piano primo in m 2,65. In occasione dei

sopralluoghi, nella zona originaria al piano terra è stata rilevata una altezza sotto

travi in legno mediamente pari a m 2,68 e m 2,80 sotto soffitto intonacato



(presumibilmente arelle); lo spessore del solaio è stato misurato in cm 23, mentre al piano primo si sono riscontrate altezze lievemente variabili, derivanti da imprecisioni costruttive, trattandosi di stanze originarie con solaio di calpestio in legno e soffitto in arelle intonacate.

Per la camera centrale sono state rilevate altezze da pavimento a soffitto variabili da m 2,62 a m 2,65, mentre per la camera d'angolo, altezze variabili da m 2,61 a m 2,63.

Da un confronto con l'Ufficio Tecnico si è concluso che l'altezza del piano primo indicata nella citata variante (m 2,69) è errata e che l'altezza media rilevata è in tolleranza rispetto a quanto originariamente indicato, non influendo pertanto nei parametri per l'agibilità dei locali.

Si tratta infatti delle due uniche stanze al piano primo, con destinazione abitabile a camera, infatti gli altri locali derivanti da ristrutturazione o ampliamento, hanno altezza compatibili con gli accessori.

- Rispetto al permesso di costruire in sanatoria n. 124 del 31.07.2006 non si sono riscontrate difformità. Si segnala che la pratica non è stata conclusa con l'agibilità e come previsto al punto 7 delle norme generali del permesso, dovrà essere prodotta la necessaria documentazione.

- Nella zona nord-ovest rispetto alla abitazione sono stati realizzati n. 3 manufatti su corpo staccato senza autorizzazione, evidenziati nella planimetria di rilievo e nelle piante quotate (All. 10). Il pergolato coperto 1, ha struttura portante verticale e orizzontale in legno, la copertura è completata con perlinato in legno; la superficie tra i limiti dei pilastri è pari a mq 39,19, con altezza massima sottotrave pari a ml 3,29 e minima ml 2,54. La distanza dal confine è variabile tra ml 3,13 e ml 3,10.



Da un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune, la costruzione non è sanabile, per cui si prevede la demolizione.

Il magazzino attrezzi ha struttura interamente in legno, con travature verticali, orizzontali, tamponamento perimetrale e copertura con tavolato; parte della struttura verticale appoggia su cordolo in calcestruzzo debordante dal terreno.

La superficie lorda è pari a mq 19,83, con altezza interna in colmo sotto travetto pari a m 2,46 e minima interna sotto travetto pari a m 2,03.

La distanza dal confine ovest è pari a ml 3,74.

Da un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune, la costruzione non è sanabile, per cui si prevede la demolizione.

Il pergolato coperto è composto da struttura verticale ed orizzontale in legno, con copertura in arelle e sovrastante guaina a secco di cui si prevede il lievo. La struttura non si presenta in buono stato, ed è bisognosa di lavori di manutenzione.

La superficie lorda è pari a mq 19,37, con altezze massima e minima pari a m 2,59 e m 2,38.

La distanza dal confine ovest è variabile tra m 2,95 e m 2,75.

In base alle indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico, tale manufatto è sanabile come gazebo, avendo le caratteristiche di cui all'art. 96 del regolamento edilizio.

### **9.3 SANATORIA, RIPRISTINI, AGIBILITA'**

#### **9.3.1 SANZIONE E COSTI PER PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA**

Per le difformità indicate come sanabili nel precedente punto 9.2, in base alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico è necessaria una pratica SCIA con la corresponsione



della sanzione di € 516,00 oltre a € 100,00 per diritti di segreteria.

Le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia sono stimabili in € 3000,00.

Non si tiene conto dei costi per la regolarizzazione del pergolato coperto 2 e non si considera il suo valore nella stima.

### **9.3.2 COSTI PER I RIPRISTINI**

Come detto nel punto 9.2 per regolarizzare alcuni manufatti sono necessarie delle opere edili per ripristinare lo stato autorizzato.

Opere previste:

- Demolizione della copertura e parte dei due pilastri del cancello pedonale;
- Abbassamento del primo tratto di circa ml 19,30 della recinzione ovest per ripristino altezza zoccolo come da sanatoria;
- Demolizione del tratto successivo di ml 15,50 e ripristino con rete h=125 cm e paletti infissi su fondazione in cls;
- Abbassamento del successivo tratto di recinzione della lunghezza di circa ml 13,05 da cm 180 a cm 150;
- Demolizione ultimo tratto di recinzione est di circa ml 17,50 verso la strada per il ripristino della tipologia autorizzata (rete h max=150 cm + paletti);
- Demolizione tettoia a sbalzo sul lato ovest del fabbricato;
- Demolizione pergolato coperto 1 di circa mq 39;
- Demolizione del magazzino attrezzi d circa mq 20;
- Non si tiene conto del costo per il lievo della guaina a secco nella copertura del pergolato 2 e non si considera il suo valore nella stima.

Per tutte le opere di ripristino è prevista una spesa di € 10000,00.

### **9.3.3 COSTI PER AGIBILITA' PORTICO AD USO GARAGE**

Da indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune per la pratica di agibilità è necessaria:



- Idoneità statica;
- Pratica di accatastamento al Terreni e all'Urbano. Considerato che il portico eccede l'attuale mappale 179 urbano è necessario frazionamento dell'adiacente mappale 280, per ampliare lo scoperto di pertinenza;
- Eventuale dichiarazione di rispondenza se presenti impianti. Tale documentazione sarà allegata alla segnalazione certificato di agibilità. È previsto un costo di € 3500,00.

## 10. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Come detto al precedente punto 5.1, gli immobili risultano occupati dall'esecutato con la propria famiglia. Si ritengono pertanto disponibili, fatte salve le determinazioni dell'Ill.mo Sig. Giudice.

## 11. DIVISIONE

### 11.1 DIVISIBILITÀ IMMOBILI PIGNORATI PRO QUOTA

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

### 11.2 FORMAZIONE IN LOTTI

Il giardino è di notevole superficie, sicuramente superiore allo standard. Non si intravedono però possibilità di scorporare una parte di giardino, mancando le condizioni per un secondo accesso autonomo ed agevole.

Si conferma un unico lotto.

## 12. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

### 12.1 SUPERFICIE CALPESTABILE

La superficie calpestabile degli immobili, evidenziata nei grafici allegati (All.03) è pari a:

- Locali d'abitazione piano terra	mq	84,05
- Portico piano terra	mq	34,14



- Garage piano terra	mq	26,22
- Locali di abitazione piano 1°	mq	84,29
- Terrazza piano 1°	mq	7,07
- Scoperto esclusivo	mq	3429,00

## 12.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

Nell'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 di abitazione al piano terra sono conteggiati al 100%, il portico e garage al piano terra al 50%, i locali di abitazione al piano 1° nella misura del 100%, la terrazza al piano 1° al 33%, lo scoperto esclusivo mediamente al 1,5%.

La superficie commerciale risulta quindi pari a **307,00 mq.**

## 12.3 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Il valore dell'immobile è stato determinato esaminando banche dati relative a quotazioni su immobili della medesima tipologia, consistenza, stato e ubicazione.

Lo scrivente ha contattato inoltre due agenzie immobiliari e operatori del settore che hanno fornito indicazioni sul valore a corpo, in base ad un raffronto con immobili simili compravenduti o trattati.

Le indicazioni ricevute, rapportate all'unità di misura, (superficie commerciale) sono mediamente pari ad €/mq 750,00.

Lo scrivente concorda con tale valutazione considerato che:

- Trattasi di immobile datato, la cui edificazione iniziò nel 1952, con successivi ampliamenti nel 1955, 1972, 1988, 1999, ancora oggi infatti si riesce ad individuare la zona originaria che ha mantenuto caratteristiche dell'epoca;
- In occasione dell'ampliamento del 1999 sono stati rivisti ed integrati anche



gli impianti nella zona originaria;

- Al piano terra le altezze utili dei locali abitabili ed accessori sono idonee;
- Al piano primo ci sono solo due camere, che pur avendo altezze medie inferiori a m 2,70, sono idonee perché fin dalla costruzione del 1952 destinate a camera con altezza utile di circa m 2,65; l'altro locale a sud-ovest di ampie dimensioni ha un'altezza utile non idonea (m 2,60) e dall'origine destinato a ripostiglio, ma un intervento sulla soffittatura potrebbe permettere il recupero di circa 10 cm ed ottenere una terza camera;
- L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, ma necessita di lavori di efficientamento, soprattutto nella zona originaria dove mancano le coibentazioni con conseguenti costi di riscaldamento.

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

- Casa di abitazione unifamiliare con scoperto esclusivo per la piena proprietà:

Valore di mercato: mq 307,00 x €/mq 750,00= € 230.250,00

A detrarre i costi per:

- sanatoria difformità riscontrate € 3.616,00

- ripristini vari € 10.000,00

- pratica per agibilità € 3.500,00

Totale spese - € 17.116,00

Valore di mercato al netto degli adeguamenti = € 213.134,00

### 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 per la piena proprietà pari ad € 191.820,00 che si arrotonda ad € **192.000,00** (centonovantaduemila/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;
09. Copia dell'atto notarile di provenienza;
10. Schemi grafici dello stato di fatto dell'immobile e difformità riscontrate.

Quinto di Treviso, 06.08.2021

Il perito estimatore  
  
Geom. Graziano Cendron  


