

# RELAZIONE DI STIMA

## TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n° **415/2021**

## LOTTO UNICO

Fabbricato unifamiliare con annesso garage doppio e giardino

Godega di Sant'Urbano (TV) – Via Massimo d'Azeglio, 16

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan

Udienza di comparizione delle parti:

15 marzo 2023 ore 10:10



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

## Premessa

Con provvedimento del 22/07/2022 il G.E. Dott.ssa Paola Torresan ha nominato il sottoscritto Arch. Luciano Mestriner quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c.; in data 25/07/2022 ho depositato l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento con modalità telematica.

Il G.E. ha fissato l'udienza del giorno 15/03/2023 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari.

In data 16/11/2022 ho eseguito il sopralluogo col custode del compendio immobiliare pignorato.

## 1\_Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Lotto costituito da fabbricato unifamiliare con annesso garage doppio e giardino

## 2\_Ubicazione e accessibilità del bene

Comune: Godega di Sant'Urbano (TV)

Indirizzo: Via Massimo d'Azeglio, 16

Accessibilità: risulta priva di impedimenti e facilmente identificabile.

## 3\_Identificazione catastale

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso

COMUNE DI GODEGA DI SANT'URBANO

- Catasto Fabbricati Sezione A, Foglio 3, Particella 270

Viale Vittorio Veneto (toponomastica attuale Via M. D'Azeglio)

**Subalterno 2:** Rendita: 488,05, Categoria **A/3**, Classe 2, Consistenza 9 vani, Superficie totale 211 mq, escluse aree scoperte 209 mq

**Subalterno 5:** Rendita: 81,65, Categoria **C/6**, Classe 7, Consistenza 31 mq, Superficie totale 37 mq

**Subalterno 4:** Categoria **F/1**, Consistenza 756 mq



- Catasto Terreni Foglio 3, Particella 270, Qualità ente urbano  
Superficie 800 mq

*(Allegato 1)*

#### **4\_ Confini del lotto**

Nord: Via Massimo d'Azeglio

Est: particella 269

Sud: particelle 785 e 597

Ovest: particella 597

*(Allegato 2)*

#### **5\_ Servitù attive o passive**

Dal titolo di provenienza non risulta alcuna servitù attiva o passiva resa pubblica mediante trascrizione.

*(Allegato 3)*

#### **6\_ Ditta intestataria**

Vedi allegato 1

#### **7\_ Provenienza del bene**

Atto di compravendita in data 26/06/2014 Repertorio n. 6535/4973 Notaio Orazio Greco di Pordenone, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 15/07/2014 al n. 13842.

*(Allegato 3)*

#### **8\_ Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie**

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile redatta dal notaio Niccolò Tiecco in Perugia del 02/12/2021 e depositata agli atti:

##### 8.1 Trascrizione in data 19/10/2017 n. 24712 U.T. Treviso

Ordinanza di sequestro conservativo, ordinanza del Tribunale di Treviso in data 26/07/2017 rep. 51;



## 8.2 Trascrizione in data 19/11/2021 n. 32257 U.T. Treviso

Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso con atto del 04/10/2021, rep. 5045, in favore di [REDACTED] con sede in Pordenone [REDACTED]

## 8.3 Iscrizione in data 15/07/2014 n. 2837 U.T. Treviso

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del 26/04/2014 rep. 6535/4974, notaio Orazio Greco in Pordenone, in favore di [REDACTED]

Dalle ispezioni riportate nel certificato notarile sino al 01/02/2023, data dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto, non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni. (*Allegato 4*)

## **9\_Descrizione generale del lotto**

I beni pignorati si trovano nella frazione di Pianzano in una zona prevalentemente residenziale.

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da un'abitazione singola e un fabbricato annesso destinato a garage. Entrambi sono eretti su un'area comune delimitata da una recinzione costituita da zoccolo in calcestruzzo con sovrastante rete metallica. Sono presenti un cancello per l'accesso pedonale e uno carraio.

L'alloggio risulta così composto:

- piano seminterrato: magazzino con accesso anche dal giardino tramite rampa parzialmente coperta;
- piano rialzato: ingresso, cucina, bagno, due camere, terrazza e vano scala di collegamento tra i vari livelli;
- piano primo: corridoio, soggiorno, bagno, due camere e terrazza;
- soffitta: ampio vano allo stato di finitura grezzo, non abitabile;

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con stufa a pellet e boiler elettrico per fornitura acqua calda sanitaria;
- impianto climatizzazione con split al piano terra e primo;
- porte interne tamburate in legno con specchiature in vetro;



- serramenti esterni in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc;
- portone del magazzino in lamiera verniciata;
- pavimenti al piano interrato in piastrelle di ceramica;
- pavimenti nelle zone giorno e nei bagni in piastrelle in granulato di marmo;
- pavimenti delle camere in parquetti di legno;
- tinteggiatura interna con pittura di tipo civile;
- davanzali e soglie in marmo.

La tipologia strutturale è costituita da muratura in laterizio, pilastri in c.a. e solai in laterocemento.

Le murature sono realizzate in laterizio intonacato con finitura civile all'interno e graffiato all'esterno.

Il manto di copertura è in coppi con lattonerie, pluviali e grondaie in lamiera metallica.

Dall'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita risulta che l'abitazione appartiene alla classe energetica G.

L'abitazione, dotata di agibilità dal 1961, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Il fabbricato annesso è suddiviso in due locali destinati a garage uno dei quali dotato di portone scorrevole metallico. L'immobile è realizzato in muratura di blocchi in calcestruzzo con copertura in cemento-amianto o fibrocemento.

Nel retro il fabbricato è stato ampliato fino alla recinzione di confine con una struttura mista in legno e metallo destinata a legnaia e ricovero animali da cortile.

Nel giardino è installata una tettoia per il ricovero di autovettura, anch'essa realizzata in assenza di titolo edilizio come l'ampliamento del fabbricato garage.

*(Allegato 5)*



<b>DATI DIMENSIONALI</b>			
Descrizione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq
<i>GIARDINO mq 657</i>			
<i>Fino alla superficie abitazione</i>	198	0,10	19,80
<i>Superficie eccedente</i>	459	0,02	9,18
<i>PIANO INTERRATO</i>	44	0,50	22,00
<i>PIANO TERRA</i>	99	1,00	99,00
<i>TERRAZZA P.T.</i>	7	0,3	2,10
<i>PIANO PRIMO</i>	99	1,00	99,00
<i>TERRAZZA P.1°</i>	7	0,33	2,10
<i>SOFFITTA</i>	105	0,2	21,00
<i>GARAGE</i>	37	0,4	14,80
<b>SOMMANO</b>		<b>arrotondato</b>	<b>290,00</b>

(Allegato 6)

## **10\_Destinazione urbanistica**

L'area dove sorge l'immobile è così individuata nel *Piano degli Interventi* (Adozione con DCC n. 38 del 30.11.2021, Approvazione con DCC n. 08 del 24.02.2022):

- ZTO C1 – zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate.

Gli interventi sono normati dall'articolo 43 delle *Norme Tecniche Operative*.

(Allegato 7)

## **11\_Conformità**

### 11.1 Conformità urbanistica-edilizia

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili pratica n. 283 del 07/02/1959;
- Autorizzazione di abitabilità Pratica n. 394 del 23/01/1961;
- Sanatoria di opere edilizie abusive pratica n. 721 del 07/05/2018.

Dal sopralluogo eseguito sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto i titoli edilizi depositati agli atti del Comune:



1. varianti interne quali realizzazione di pareti divisorie, chiusura fori porta;
2. modifiche prospettiche quali la realizzazione di una finestra al piano seminterrato;
3. realizzazione gradini di accesso al piano rialzato lato nord;
4. realizzazione rampa di accesso esterna al piano seminterrato parzialmente coperta;
5. realizzazione di scala di collegamento tra il piano seminterrato e rialzato;
6. realizzazione di una scala al piano primo al fine di rendere accessibile la soffitta, locale non indicato nei progetti autorizzati;
7. realizzazione dell'ampliamento del fabbricato garage;
8. realizzazione della tettoia ricovero autovettura.

(Allegato 8)

### Sanatoria edilizia

Dopo il confronto con il responsabile dell'edilizia privata del Comune riguardo le difformità riscontrate, si possono dare le seguenti indicazioni di massima che dovranno essere ratificate dopo l'istruttoria degli uffici competenti.

I valori stimati potrebbero subire variazioni anche in base ai compensi dovuti al professionista incaricato della sanatoria e alle richieste economiche delle imprese preposte all'esecuzione dei lavori.

Le opere descritte ai punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 si configurano ai sensi della Legge 380/2001 art. 37 quali: *Interventi eseguiti in assenza o difformità dalla segnalazione di inizio attività e accertamento di conformità*; il comma 1 riporta: *La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.*

Poiché si ritiene che le opere non abbiano comportato un aumento del valore venale dell'immobile la sanzione è stimata in € 516,00.

Riguardo al punto 4 si precisa che la copertura della rampa dovrà essere rimossa poiché determina un aumento di volume che si ritiene non *“comporsi armonicamente con l'esistente.”* (art. 43 comma 12 NTO)



Riguardo al punto 5 si precisa che la sanatoria sarà ammessa previa verifica strutturale dell'intervento di realizzazione della scala ai sensi delle Norme Tecniche delle Costruzioni. Nel caso di verifica strutturale non conforme alle norme il foro scala tra il piano seminterrato e rialzato dovrà essere chiuso.

Riguardo al punto 6 si precisa che la scala dovrà essere rimossa poiché non ha le caratteristiche morfologiche indicate dal regolamento edilizio. Potrà eventualmente essere sostituita con una scala retrattile prevista per l'accesso di soffitte non abitabili.

Riguardo ai punti 6 e 7 trattasi di ampliamenti di volumetria non sanabili poiché, anche ammesso esista una volumetria edificabile residua del lotto, questi non rispettano le indicazioni previste all'articolo 4 (Parametri urbanistici relative alle distanze) delle NTO e pertanto dovranno essere demoliti.

Si evidenzia che applicando l'indice di densità fondiaria previsto dall'art. 43 delle NTO pari a 1,00 mc/mq alla superficie catastale di 800 mq, risulta una volumetria edificabile pari a 800 mc.

Premesso che l'area per il calcolo della volumetria deve essere la superficie fondiaria determinata da rilievo topografico e non quella catastale, si presume da un calcolo sommario che esista una volumetria edificabile residua di circa 100/150 metricubi. Dovrebbe essere svolto un incarico di progettazione che esuli dall'incarico affidato al perito stimatore per definire esattamente tale cubatura residua e la possibilità che questa possa essere effettivamente utilizzata. Ritenendo ammissibile una volumetria residua edificabile che determinerebbe un aumento di valore del bene, nella valutazione dello stesso verrà applicata una riduzione dovuta alle caratteristiche della vendita all'asta pari al 15% anziché del 20/25% previsto per prassi nella maggior parte dei casi. A titolo indicativo si stima l'importo di € 8.000,00 per la regolarizzazione delle difformità riscontrate comprensivo di sanzione, diritti di segreteria, prestazioni professionali e costi delle demolizioni/ricostruzioni.

### 11.2 Conformità catastale

Le planimetrie catastali identificano chiaramente il bene malgrado alcune lievi difformità.

Si segnala che la planimetria del subalterno 4 riporta le superfici parziali errate: la superficie coperta complessiva è di circa 143 mq anziché 40 mq come riportato nell'elaborato grafico. La superficie scoperta risulta quindi per



differenza di circa 657 mq anziché 756 mq. La superficie catastale complessiva risulta pari a 800 mq come riportato anche nelle visure del catasto fabbricati.

Dal punto di vista reddituale gli interventi eseguiti in difformità non hanno modificato il numero dei vani e la loro funzionalità: ciò non comporta quindi una variazione della rendita catastale (rif. Agenzia del Territorio, circolare 2/2010 del 09 luglio 2010).

(Allegato 9)

## **12\_Disponibilità dell'immobile**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato 1 e figlio.

(Allegato 10)

## **13\_Oneri condominiali**

Trattandosi di unità immobiliare singola non sono previsti oneri condominiali.

## **14\_Divisibilità**

Non è ritenuta né opportuna né giustificata la vendita della proprietà in più lotti a causa delle sue caratteristiche morfologiche.

## **15\_ Stima**

Si determina il valore dell'immobile inteso come prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia dei vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo attraverso il confronto con beni simili e l'individuazione del comune parametro di confronto (€/mq) opportunamente rettificato con coefficienti correttivi. A tal fine sono stati reperiti atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni, oltre ad aver consultato prezzi di vendita e borsini immobiliari on-line.

Ai fini della determinazione della consistenza del bene sono state consultate le seguenti fonti bibliografiche e normative: *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (Ed. Agenzia del Territorio), *Codice delle valutazioni Immobiliari* (Ed. Tecnoborsa), D.P.R. n. 138/98, *Circolare Ministero LL.PP. n. 12480/1966*, Legge n. 392/78.

Nella determinazione del valore unitario (per metro quadrato) della superficie



commerciale, si sono considerate la destinazione, la dimensione, la vetustà e le caratteristiche di finitura e di zona. Con questo obiettivo e in relazione ai prezzi medi di mercato per transazioni immobiliari di tipologie analoghe, si ritiene di poter assegnare all'unità di superficie come sopra individuata il valore di € 700,00/mq che, applicato a una superficie commerciale di mq 290,00, comporta un valore di mercato pari a € 203.000,00.

Al valore di mercato si detraggono:

- € 30.000,00 riduzione dovuta alle caratteristiche della vendita all'asta (circa 15% del valore di mercato);
- € 8.000,00 regolarizzazione difformità edilizie.

Il **valore di vendita forzata** risulta quindi pari a **€ 165.000,00** (euro centosessantacinquemila/00).

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente alla fase di offerta, a propria cura, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

## **16\_ Riepilogo**

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Fabbricato unifamiliare con annesso garage doppio e giardino

Godega di Sant'Urbano (TV) – Via Massimo d'Azeglio, 16

Stima € 165.000,00 (euro centosessantacinquemila/00).



## 17\_ Allegati

- 1\_Visura catastale;
- 2\_Estratto mappa;
- 3\_Atto di provenienza;
- 4\_Visure ipotecarie;
- 5\_Documentazione fotografica;
- 6\_Rilievo;
- 7\_Estratto Piano Interventi e NTO;
- 8\_Titoli edilizi;
- 9\_Planimetrie catastali;
- 10\_Identificazione esecutati.

Tanto riferisce il sottoscritto, a evasione del ricevuto incarico, e si firma.

Treviso, li 10 febbraio 2023

- arch. Luciano Mestriner -

*documento firmato digitalmente*

