

TRIBUNALE DI TREVISO

SECONDA SEZIONE CIVILE



PERIZIA

Esecuzione Immobiliare: **N. R.G.E. 444/2019**

Udienza: **12/04/2023 ore 10:30**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Di Tullio Clarice**

Esperto stimatore: **Ing. Vendramin Massimo**

Promosso da: **INTESA SAN PAOLO S.p.A.**

Contro: **Esecutati.**



INDICE

1	Incarico e quesito	pag.	2
2	Svolgimento delle Operazioni Peritali	pag.	2
3	Premesse e formazione del lotto	pag.	4
4	Identificazione catastale	pag.	5
5	Titolo di provenienza ed attuale intestazione	pag.	6
6	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag.	6
7	Vincoli accessori e precisazioni	pag.	7
8	Ubicazione e descrizione della consistenza immobiliare	pag.	8
9	Pregiudizi di natura condominiale	pag.	11
10	Dati tecnici per la valutazione	pag.	11
11	Edificabilità residua	pag.	12
12	Parti comuni	pag.	12
13	Servitù esistenti	pag.	13
14	Attestazione di prestazione energetica	pag.	13
15	Libertà degli immobili	pag.	13
16	Accertamento sulla comoda divisibilità	pag.	13
17	Accertamento della destinazione urbanistica	pag.	14
18	Accertamento della conformità urbanistica e catastale	pag.	15
19	Metodo di stima	pag.	18
20	Determinazione del valore di mercato	pag.	19
	Allegati	pag.	21



1) Incarico e quesito

Con ordinanza del 31/08/2022, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso – DI TULLIO Clarice, nominava il sottoscritto Ing. VENDRAMIN Massimo, con studio a Treviso in Via Calmeggiore n. 5, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 20/09/2022, lo scrivente accettava l'incarico ed il Giudice, nel conferire l'incarico, chiedeva all'esperto di attenersi alle istruzioni impartite, per la redazione della perizia, di cui al foglio "*chiarimenti*" allegato al verbale di incarico.

2) Svolgimento delle Operazioni Peritali

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 20/09/2022 si eseguiva la visura catastale sul bene pignorato, scaricando dal portale online dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, copia dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali;
- in data 20/09/2022 si provvedeva a depositare tramite PEC richiesta di accesso atti al Comune di Susegana e nella stessa per chiedere se l'Esecutato avesse realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con fondi pubblici;
- in data 10/10/2022 si provvedeva a depositare tramite PEC richiesta all'Agenzia delle Entrate di Treviso la richiesta sulla sussistenza di contratti d'affitto sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia;
- in data 10/10/2022 si provvedeva a chiedere tramite PEC indirizzata alla Polizia Locale e all'Anagrafe del Comune di Susegana la Dichiarazione di Ospitalità e di Residenza nell'immobile oggetto di pignoramento;
- in data 10/10/2022 si provvedeva a chiedere tramite PEC copia dell'atto



notarile all'Archivio Notarile di Treviso, quindi, non ricevendo alcuna risposta, veniva trasmessa nuovamente la richiesta in data 05/12/2022;

- in data 07/11/2022 il comune di Susegana metteva a disposizione la documentazione richiesta;
- in data 07/11/2022 si inviava mail per raccogliere la preventiva disponibilità del Custode Giudiziale nominato dal Tribunale di Treviso per poter eseguire il sopralluogo sull'immobile;
- in data 29/11/2022 l'Agenzia delle Entrate di Treviso rispondeva tramite PEC alla richiesta sull'esistenza di contratti d'affitto dicendo che non risultava alcun contratto;
- in data 19/12/2022 l'Archivio Notarile rispondeva che l'Atto non era registrato nell'archivio del Notaio Ferretto, ma risultava registrato a Conegliano al n. 113 il 17/05/2001, pertanto la copia andava richiesta all'Ufficio del Registro competente;
- in data 28/11/2022 si recava c/o l'immobile oggetto di pignoramento, in presenza del Custode Giudiziale e del fabbro, in quanto l'Esecutato non era rintracciabile.
- in data 21/12/2022 si provvedeva a chiedere tramite PEC copia dell'atto notarile all'Agenzia delle Entrate di Treviso – sezione di Conegliano, su consiglio del personale dell'Archivio Notarile;
- in data 27/12/2022 si provvedeva a chiedere appuntamento in Conservatoria di Treviso per ricevere copia dell'Atto notarile, dopo aver sentito gli Enti interessati ed avendo capito che l'unica copia disponibile era presente solamente negli uffici di Treviso;
- in data 28/12/2022 l'Agenzia delle Entrate – sezione di Conegliano rispondeva tramite telefonata e poi con PEC che l'atto era solamente autenticato e che l'unico documento presente nell'archivio era il numero di registrazione dell'Atto Notarile;
- in data 29/12/2022 si recava in Conservatoria per ricevere finalmente copia



dell'Atto Notarile;

- in data 18/01/2023 veniva trasmessa tramite PEC al Comune di Susegana la richiesta del Certificato di Destinazione dell'area dove è presente il fabbricato;
- in data 27/01/2023 si recava in Comune di Susegana per discutere con i tecnici dell'Edilizia Privata la non conformità urbanistica dell'immobile e la possibile sanatoria. Nella stessa giornata si recava nuovamente presso l'immobile pignorato per verificare le caratteristiche di un manufatto all'esterno dell'abitazione;
- in data 20/02/2023 il Comune di Susegana trasmetteva tramite PEC il C.D.U.;
- In data 23/02/2023 si provvedeva, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, ad eseguire l'ispezione ipotecaria sui beni pignorati.

Per quanto attiene all'ispezione dell'immobile pignorato, il giorno 28/11/2022 alle ore 14:30 lo scrivente si recava presso la consistenza immobiliare oggetto della presente relazione di stima, al civico 22 di via Barco a Susegana – TV, riscontrando la presenza del Custode Giudiziale e del fabbro, interpellato dal Custode per poter accedere all'immobile.

Quindi, il giorno 27/01/2023 alle ore 11:00, si recava nuovamente presso l'immobile pignorato per poter verificare un manufatto in cemento posto sul fronte della casa, di cui non era noto l'utilizzo.

In tali occasioni si effettuava un accurato rilievo plano-altimetrico e fotografico.

Nel corso dei sopralluoghi veniva attentamente esaminato lo stato di fatto, rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione e di utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale dei luoghi, inoltre veniva appurata la libertà dell'immobile.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari e preordinati a dare risposta al quesito, lo scrivente provvedeva a redigere il presente elaborato peritale.

3) Premesse e formazione del lotto

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è una villetta di testa tipo a schiera sita un piccolo borgo sito nel Comune di Susegana composto da più unità



indipendenti, posto lungo la Strada Statale 13 – Via Barco al civico 22, a metà strada tra Ponte della Priula e Susegana, protetto da una fitta vegetazione dai rumori della strada.

La prima fermata dell'autobus si trova a 350 m in direzione Ponte della Priula di fronte all'ex Filanda. Per poter raggiungere i principali servizi pubblici e negozi si deve raggiungere Susegana o Ponte della Priula a circa 2 km di distanza.

L'immobile pignorato è costituito da giardino privato con ingresso indipendente e villetta di testa disposta su 3 livelli: piano terra, primo piano e soffitta.

In considerazione della consistenza immobiliare, della tipologia edilizia, lo scrivente ritiene che per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore sia più appropriato proporre la vendita dell'unità immobiliare in un unico lotto.

4) Identificazione catastale

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte dell'Esecutante precedente è così identificata c/o la banca dati della P.A.:

Lotto unico

Identificazione catastale:

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali
Catasto Fabbricati, Comune di SUSEGANA (L014) (TV)

Sez. Urb. D, Foglio 3, Particella 5, Subalterno 12

Sez. Urb. D, Foglio 3, Particella 5, Subalterno 13 (Area scoperta di mq 279, graffato con il precedente).

Con diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio come per Legge o per destinazione, in quanto sussistenti, ed in particolare per la quota di 1/14 dell'area scoperta distinta al Catasto dei Fabbricati con il mappale 215 – Via Barco – Area scoperta di mq 443 (Come descritto nell'Atto Notarile)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SUSEGANA (L014) (TV), Foglio 41, Particella 5



Dati di classamento: Rendita: Euro 296,96, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani

Confini Catastali:

Il lotto confina con i mappali 109, 227, 212, 216, 217, 218, 219 salvo altri o variati.

Ditta catastale:

Soggetto Esecutato n. 1 in proprietà per la quota di 1/1.

5) Titolo di provenienza ed attuale intestazione

La consistenza immobiliare sopra identificata è pervenuta in capo al soggetto Esecutato n. 1 in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio G. Ferretto di Conegliano in data 30/04/2001 con N. Rep. 77179 e trascritto a Treviso in data 29/05/2001 ai nn° 20556/14678.

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario della consistenza immobiliare colpita dal pignoramento, di cui al mappale 5, sub 12, via Barco 24 piano T-1-2 e mappale 5 sub 13 via Barco 24 del Comune di Susegana esattamente identificate al precedente paragrafo 4 è il seguente:

Soggetto Esecutato n° 1 in proprietà per la quota di 1/11.

Dall'esame del titolo di provenienza non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, ma si rimanda all'esame dei titoli.

6) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

Dall'esame della relazione notarile preliminare del 14/11/2019 depositata in cancelleria e prodotta dal creditore procedente, nonché dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 23/02/2023, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

- TRASCRIZIONE NN 6113/8321 fronte pubblico ufficiale Ufficio del Registro – Rep. 84/435 del 22/12/1998 – atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione.
- TRASCRIZIONE NN 14678/20556 del 29/05/2001 di fronte al Notaio G.



Ferretto di Conegliano – TV Repertorio 77179 del 30/04/2001 – Atto tra vivi
– Compravendita;

- TRASCRIZIONE NN 44021/30900 del 12/11/2019, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Treviso – TV in data 09/09/2019 rep. n. 7145 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede a Torino – TO C.F. 00799960158 contro Esecutato n. 1;
- ISCRIZIONE NN 20575/3618 del 29/05/2001, nascente da Ipoteca Volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio G. Ferretto di Conegliano – TV in data 30/04/2001, rep. n. 77180 a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.A. con sede a Padova – PD C.F.00257260781 contro l’Esecutato n. 1. Importo capitale 200.000.000 Lire, Importo totale 400.000.000 Lire e durata di 20 anni;
- ISCRIZIONE NN 8659/2184 del 22/02/2007, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio G. Ferretto di Conegliano – TV in data 26/01/2007 rep. n. 104516/28546 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede a Torino – TO C.F. 00799960158 contro l’Esecutato n. 1. Importo capitale 126.850,00 Euro, Importo totale 190.275,00 Euro e durata di 25 anni;

7) Vincoli accessori e precisazioni

Dall’esame del titolo di provenienza R.G. 20556 e R.P. 14678 del 29/05/2001, all’art. 3 si specifica quanto segue: *“Avviene la compravendita con riguardo allo stato e grado attuale di quanto oggi venduto, considerato l’immobile a corpo e non a misura, con ogni annesso, infisso e pertinenza, con ogni azione, ragione e servitù attiva e passiva inerente, apparente e non, anche se non risultante dai pubblici registri o dai titoli di provenienza, ed in particolare con quelle venutesi a creare a seguito del frazionamento dell’intero edificio e stabilite e poste in essere dalla Legge a carico di ciascun condomino; con l’immediato trasferimento della parte acquirente del possesso, con ogni utile e peso relativo”.*



8) Ubicazione e descrizione della consistenza immobiliare

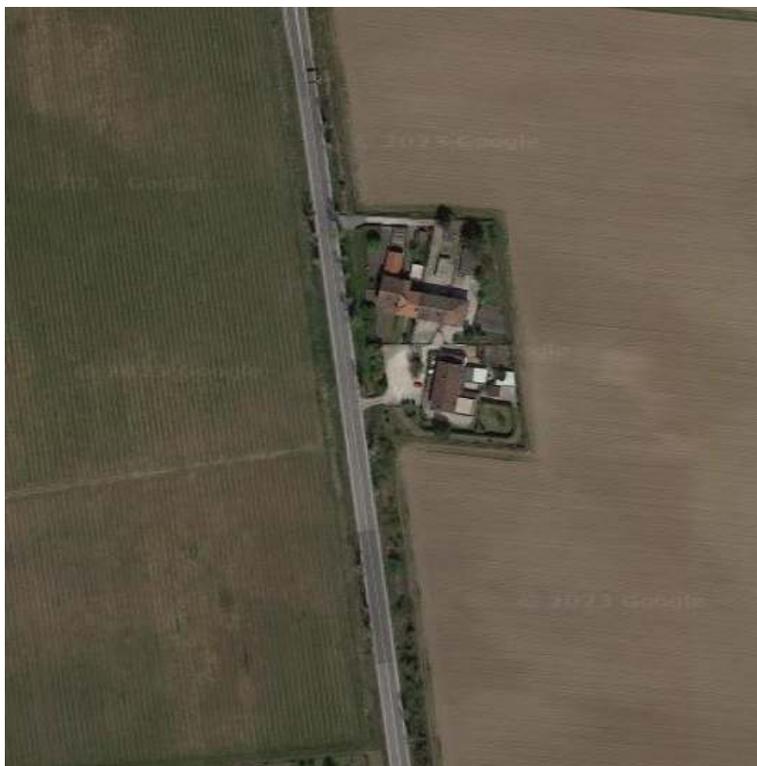
Effettuati i necessari sopralluoghi ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare pignorata, lo scrivente riferisce quanto segue:

Ubicazione:

L'esatta ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento è Via Barco 22, Susegana – TV

Descrizione:

Procedendo da Ponte della Priula in direzione Susegana – TV, passata l'Ex Filanda, sulla destra c'è un ponticello che conduce ad un'area comune destinata a parcheggio di un vecchio borgo formato da due blocchi di case in linea.



Sulla sinistra, si trova l'ingresso dell'immobile oggetto di pignoramento, delimitato da recinzione con muretto in cemento armato e paletti di ferro a T e rete, con accesso



carraio ed accesso pedonale in ferro verniciati color nero.

L'immobile confina ad ovest con la Strada Statale, ma nel contempo è protetto da una fitta vegetazione, a est e a nord con immobili di altra proprietà, a sud con l'area comune a parcheggio.

L'area scoperta è in parte sistemata a giardino ed in parte a massello autobloccante colore mixcolor, mentre attorno al fabbricato è stato realizzato un marciapiede rifinito con piastrelle color beige.

L'ingresso del fabbricato è coperto da tettoia in legno sovrastata da coppi, di buona fattura, con grondaia ma senza pluviali. La tettoia si prolunga nell'unità abitativa confinante.

E' presente un unico portone d'ingresso, dal quale si accede in uno spazio delimitato da muretto alto circa 100 cm in laterizio intonacato color rosa-corallo con piana in granito, che funge da divisorio tra ingresso e soggiorno.

La stanza è di forma regolare rettangolare, le pareti hanno colori sgargianti che vanno dal rosa-corallo al bronzo. In prossimità del portone d'ingresso in legno con doppia anta, di cui quella fissa vetrata, è presente il Quadro Elettrico all'interno di un alloggiamento rivestito in legno. Il soggiorno è arieggiato ed illuminato grazie alla presenza di 3 finestre con scuri in legno.

Di fronte all'ingresso c'è il vano scala, una porta che da sul ripostiglio – sotto scala e una porta che da accesso alla cucina.

I gradini delle scale sono rivestite in granito con battiscopa in legno.

Il ripostiglio ha forma rettangolare ed è due gradini più basso del soggiorno, in modo da poter sfruttare al meglio anche l'area sotto al vano scala. In questo vano sono presenti gli attacchi per l'acqua ed un lavandino. Le pareti di questo vano sono rivestite in piastrelle rettangolari color bianco sporco.

La cucina ha ha forma regolare, quadrata, con pareti dipinte con colori sgargianti sulle tonalità del rosa-corallo, mentre la parete della zona cottura è parzialmente rivestita in piastrelle quadrate di circa 10 cm di lato.

In cucina è presente una finestra con scuri in legno.

I serramenti del piano terra sono in legno con vetrocamera e maniglie in ottone, mentre



le porte interne sono in legno tamburato anch'esse con maniglie in ottone.

Il portoncino d'ingresso, è normale e non blindato, a cassettoni in legno, con maniglia in ottone, deteriorato, soprattutto verso l'esterno.

Le piastrelle del pavimento al piano terra sono quadrate di circa 30 cm di lato color beige.

Salendo le scale si arriva al primo piano, quindi si trova un corridoio con pavimento in piastrelle color beige quadrate con lato circa 30x30 cm e pareti verniciate color rosa, a sinistra ci sono 2 porte, la prima porta in cameretta.

Questa stanza ha il pavimento in legno posato a spina di pesce e pareti verniciate color verde chiaro, munita di finestra e scuri in legno.

Procedendo nel corridoio, si arriva alla camera da letto matrimoniale, pavimentata in legno con posa a spina di pesce e pareti verniciate color verde chiaro, munita di due finestre e scuri in legno sui due lati perimetrali.

Di fronte al vano scala c'è il bagno, con lavandino, bidet, water e vasca da bagno con paretine in vetro per uso doccia. Il bagno è rivestito in piastrelle quadrate color beige chiaro anche sulle pareti ed è munito di finestra con scuri in legno.

I sanitari sono dell'epoca della ristrutturazione della casa.

I serramenti al primo piano sono in legno con vetrocamera e maniglie in ottone, mentre le porte interne sono in legno tamburato, anch'esse con maniglie in ottone.

Dal corridoio del primo piano, si accede tramite una porta al vano scala che porta sul sotto tetto. La scala ha il primo gradino rivestito in granito, mentre gli altri sono rivestiti in piastrelle sia in battuta che in alzata color beige. Il pianerottolo intermedio è rivestito in piastrelle a scacchi color beige chiaro e scuro.

Arrivati nel sottotetto, c'è un piccolo corridoio illuminato con velux, con due porte.

La prima porta a sinistra conduce in una porzione di sottotetto più bassa, mentre la seconda porta posta di fronte all'arrivo delle scale, conduce sulla porzione di sottotetto più alta e finestrata. I serramenti sono il legno con vetrocamera e le porte tamburate in legno.

I pavimenti sono rivestiti in piastrelle color beige di forma quadrata.

La struttura del tetto è a vista ed è realizzata in travi di legno e pignatte in laterizio, al



grezzo.

Dal giardino si riesce a vedere lo stato della copertura della casa, che è da rifare.

Impianti:

La casa è collegata all'acquedotto comunale, mentre la fognatura è dotata di vasca Im-Hoff, con chiusini visibili di fronte all'ingresso verso la strada.

Una caldaia esterna provvede al riscaldamento, ma di questa non è stato possibile recuperare né il libretto, né informazioni sulle condizioni di manutenzione e funzionamento.

Interrata nel giardino è presente la tanica del GPL, di cui si vede il chiusino rialzato e la tabella con indicazioni sul manufatto.

La casa è collegata all'Elettricità, al telefono ed è munita di parabola-antenna e citofono.

Destinazione d'uso:

L'immobile sottoposto a pignoramento è destinato a civile abitazione.

9) Pregiudizi di natura condominiale

L'unità immobiliare pignorata non fa parte di un condominio, ma come citato nell'atto di provenienza esiste un diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio come per Legge o per destinazione, in quanto sussistenti, ed in particolare per la quota di 1/14 dell'area scoperta distinta al Catasto dei Fabbricati con il mappale 215 – Via Barco – Area scoperta di mq 443. Tale area è identificata come area di accesso, manovra e parcheggio ad uso delle proprietà insistenti sul borgo.

10) Dati tecnici per la valutazione

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana, confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito durante il sopralluogo del 28/11/2022 e successivamente il 27/01/2023, è emerso che l'unità sopra descritta, costituisce la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento ed offre le seguenti superfici nette calpestabili:



Piano terra:

Ingresso: 7,36 mq

Soggiorno: 14,27 mq;

Cucina: 11,34 mq;

Primo piano:

Cameretta: 10,99 mq;

Camera matrimoniale: 14,85 mq;

Bagno: 5,09 mq;

Corridoio: 4,25 mq;

Sottotetto:

Disimpegno: 4,90 mq;

Soffitta 1: 19,10 mq;

Sottotetto 2: 11,52 mq.

L'immobile presenta le seguenti superfici commerciali:

Piano terra e primo piano: $51,50 \text{ mq} \times 2 = 103,00 \text{ mq}$

Sottotetto: $51,50 \text{ mq} \times 35,00 \% = 18,025 \text{ mq}$

Area esterna in proprietà esclusiva = $279,00 \text{ mq} \times 10,00 \% = 27,90 \text{ mq};$

Area esterna condivisa = $1/14 \times 443,00 \text{ mq} \times 10,00 \% = 3,16 \text{ mq}$

Superficie commerciale totale = 152,085 mq

11) Edificabilità residua

Per aspetti legati soprattutto alla tipologia dell'unità immobiliare ed alla zona, si specifica che eventuali ampliamenti non sono ammissibili.

12) Parti comuni

Come descritto nell'Atto Notarile: con diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio come per Legge o per destinazione, in quanto sussistenti, ed in particolare per la quota di 1/14 dell'area scoperta distinta al Catasto dei Fabbricati con il mappale 215 – Via Barco – Area scoperta di mq 443.



13) Servitù esistenti

Dalla verifica degli atti non sono emerse servitù attive e passive.

14) Attestazione di prestazione energetica

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla A.P.E.), si precisa che l'immobile è stato reso agibile dal giorno 19/07/1985, successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata c/o l'ufficio tecnico del Comune di Susegana non è stato rinvenuto alcun attestato di prestazione energetica.

In ottemperanza alle recenti disposizioni del Tribunale di Treviso, lo scrivente non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, tuttavia è ipotizzabile che la consistenza immobiliare oggetto di valutazione sia verosimilmente da ascrivere ad una classe energetica bassa.

15) Libertà degli immobili

Nel corso dei sopralluoghi lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento era libera e non utilizzata da tempo, inoltre si è reso necessario l'intervento di un fabbro per poter accedere all'immobile.

L'Anagrafe del Comune di Susegana non ha fornito alcuna risposta in merito alla richiesta sull'ospitalità e la residenza.

16) Accertamento sulla comoda divisibilità

Posto che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva risulta essere in proprietà del soggetto Esecutato 1 per la quota di 1/1 si provvede ad esprimere il giudizio sull'eventuale comoda divisibilità.

Esaminata la consistenza immobiliare ed accertato che:

- Trattasi di una consistenza immobiliare comprendente rispettivamente una villetta di testa composta da piano terra, primo piano e soffitta;
- Che la consistenza immobiliare è dotata di un unico ingresso e di un unico



vano scala interno all'abitazione;

- Che la consistenza immobiliare ha un accesso pedonale e carraio che danno sul giardino privato;

Un eventuale frazionamento sarebbe contrario alle ragioni di economia.

Tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima, non è comodamente divisibile.

17) Accertamento della destinazione urbanistica

L'area censita al foglio 41, mappale n. 5 ricade nel Piano degli Interventi (P.I.), nell'ATO n. 5 "Ambito agricolo di pianura", in particolare in ZTO E "Territorio agricolo destinato alla funzione produttiva primaria" (art. 51 delle Norme Tecniche Operative del PI), inoltre, il mappale: per intero, ricade in "Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004" (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PI); per intero, ricade in "Aree di connessione naturalistica (buffer zones)" (art. 32 delle Norme Tecniche Operative del PI e art. 9 delle Norme di Attuazione del PAT); per intero, ricade in "Fasce di rispetto stradali" (art. 13 delle Norme Tecniche Operative del PI e art. 7 delle Norme di Attuazione del PAT); è interessato dalla presenza di fabbricati con "Grado di protezione 3a" (artt. 26 e 27 delle Norme Tecniche Operative del PI); per intero, ricade in "Ambito dei paesaggi agrari di pianura" (art. 8 delle Norme di Attuazione del PAT); per intero, ricade in "Commitment Zone" (art. 30 delle Norme di Attuazione del PAT).

Per completezza si allega alla presente relazione il Certificato di Destinazione Urbanistica.



111/2001;

- Pratica edilizia n. 2006/0008/GPL inerente l'installazione del serbatoio G.P.L. interrato;
- Non è stato trovato alcun collaudo statico riguardante la casa, ma dal racconto dei vicini e vista l'anzianità si ipotizza che i muri perimetrali della casa siano in sasso legato con malta.

Il confronto tra lo stato legittimato in Comune derivante dall'accesso atti, oltre che dalle planimetrie catastali reperite c/o l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati e l'attuale consistenza immobiliare ha permesso di accertare che la consistenza immobiliare non è conforme sotto il profilo urbanistico e sotto il profilo catastale, poiché sono state evidenziate alcune difformità.

Tali differenze consistono in:

- presenza di un manufatto all'esterno dell'immobile, locale ex-caldaia seminterrato;
- presenza di velux sul tetto;
- il portone d'ingresso della casa in planimetria è stato disegnato al posto della finestra e vice versa, le planimetrie ed i prospetti dello stato legittimato non coincidono;
- all'interno della zona giorno è presente un muretto divisorio tra ingresso e soggiorno;
- è stata fatta una partizione interna della soffitta con setti in muratura.

Durante l'incontro con i tecnici del Comune di Susegana è emerso che per poter sanare l'immobile è necessario presentare:

- un accertamento di compatibilità paesaggistica;
- una SCIA in sanatoria;
- la variazione catastale.

Inoltre viene richiesta la demolizione del manufatto esterno.



Il Comune in caso di sanatoria chiede l'adeguamento dell'impianto fognario privato e visto che nella zona ove insiste il fabbricato non è presente la fognatura pubblica, deve essere realizzato un impianto di subirrigazione a partire dalle vasche esistenti attraverso la presentazione al Comune di un progetto.

Si fa presente che le vasche sono posizionate in area privata di fronte all'ingresso della casa e per poter eseguire i lavori di posa della subirrigazione è necessario rimuovere e riposare il massello autobloccante che riveste parte dell'area.

All'interno del manufatto posto a ridosso della casa e del confinante, invece, sono presenti alcuni impianti, quindi si dovrà verificare il tipo di lavoro più adatto per eliminare l'abuso.

Le situazioni di difformità sopra descritte sono regolarizzabili ad avviso dello scrivente con una spesa quantificabile in via presuntiva e complessiva in **18.000,00 €**, somma comprensiva di sanzioni amministrative, oneri e spese tecniche oltre che accessori fiscali, spese di adeguamento della fognatura privata e di demolizione del manufatto con ripristino dell'area, salvo diversa quantificazione, che si potrà avere solamente nel momento in cui vi sarà una precisa e puntuale progettazione, attività questa non proponibile in questa sede.

N.B. in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle indicazioni esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, d'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa di elaborati scritti e grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per



quanto attiene agli importi economici in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

19) Metodo di stima

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente adotta il metodo sintetico – comparativo, avendo riguardo a compravendite similari avvenute nel periodo di riferimento. I dati emersi dalla verifica sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente stima, per poi apportare le necessarie variazioni, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

La ricerca di comparabili effettuata nel Comune di Susegana, nella zona in cui insiste il fabbricato, ha fornito esito positivo.

Dalla verifica effettuati sui siti web delle più note agenzie di vendita, è emerso che:

- L'Agenzia Homepal vende una villa unifamiliare in centro a Susegana di 250 mq a 120.000,00 €, quindi la richiesta è di 480,00 €/mq;
- L'Agenzia Remax vende un terra tetto unifamiliare, a circa 2 km dall'immobile oggetto di pignoramento, di 275 mq a 175.000,00 €, quindi la richiesta è di 636,40 €/mq.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che unità abitative simili a quello oggetto della presente perizia insistenti nella zona di Susegana esprimono un prezzo unitario medio di 561,90 €/mq sul quale una normale trattativa di vendita comporta una sicura diminuzione del prezzo.

Infine si è verificato il sito della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio in zona Centrale nel comune di Susegana emergono i seguenti valori:



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TREVISO

Comune: SUSEGANA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE PONTE DELLA PRIULA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L
Autorimesse	NORMALE	660	880	L
Ville e Villini	OTTIMO	1150	1350	L

Il valore medio di vendita ricavato nel portale OMI dell’Agenzia delle Entrate varia da un minimo di 950,00 €/mq ad un massimo di 1.300,00 €/mq.

Nel nostro caso bisogna considerare oltre all’attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare anche la vetusta dell’unità immobiliare e le condizioni manutentive dello stesso, oltre che le peculiarità della consistenza immobiliare ed il margine di trattativa sopra esposto.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente, ai fini della valutazione da espletarsi nell’ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il prezzo unitario di 560,00 €/mq.

20) Determinazione del valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- Si tratta di un’unità residenziale situata in un piccolo borgo lontano dai principali servizi e con limitate possibilità di spostamento utilizzando i mezzi



pubblici, vista la pericolosità della strada e la mancanza di piste ciclo-pedonali per raggiungere la fermata dell'autobus più vicina;

- L'unità residenziale è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a deposito interrato di GPL, di cui non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento;
- La consistenza immobiliare si presenta in condizioni manutentive generali appena sufficienti;
- Non è presente un garage e nemmeno può essere costruito un ricovero esterno;
- Lo scrivente ha accertato la mancata conformità catastale e urbanistica della consistenza immobiliare.

Tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente esprime le seguenti valutazioni:

Valore della consistenza immobiliare: $152,085 \text{ mq} \times 560,00 \text{ €/mq} = 85.167,60 \text{ €}$ Spesa presunta per la regolarizzazione catastale ed urbanistica: $18.000,00 \text{ €}$;

Restano: $85.167,60 \text{ €} - 18.000,00 \text{ €} = 67.167,60 \text{ €}$

Attualmente all'interno dell'immobile sono presenti vari oggetti ed immondizie da conferire in discarica, è parere dello scrivente valutare in $1.000,00 \text{ €}$ il costo per lo smaltimento che andrà detratto dal valore di vendita.

Restano: $67.167,60 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €} = \mathbf{66.167,60 \text{ €}}$

A questo punto, lo scrivente ritiene che il valore sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- L'unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta del Custode;
- L'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- La mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero essere rinvenuti o emergere dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra si detrae al valore determinato il seguente importo: $66.167,60 \text{ €} \times$



25% = 16.541,90 €

Valore per la vendita forzata: 66.167,60 € - 16.541,90 € = 49.625,70 €

Tale valore si arrotonda ad € **49.600,00**

diconsi Euro **Quarantanovemilaseicento/00**

Ritenendo di aver espletato l'incarico nella massima trasparenza e professionalità, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Treviso, lì, 10/03/2023

Il CTU

Ing. Massimo Vendramin



Allegati:

- 1 – Visure al catasto terreni e fabbricati;
- 2 - Estratto di mappa;
- 3 - Ispezione ipotecarie;
- 4 – Copia atti notarili;
- 5 – Chiarimenti di Agenzia Entrate in merito a contratti d'affitto;
- 6 – Accesso atti c/o Comune di Susegana;
- 7 – C.D.U. del Comune di Susegana;
- 8 - Documentazione fotografica;
- 9 - Rilievo;
- 10 - Istanza di vendita;
- 11 – Lista degli Esecutati.

