

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

dei beni immobili di proprietà dell'executato

nella esecuzione immobiliare n° **447/2022**

promossa contro lo stesso da

LUKYANENKO OKSANA

Con l'intervento di

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Paola Torresan

PREMESSA

Nel corso dell'udienza del giorno 23.06.2023, l'ill.mo Sig. Giudice della sezione Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Treviso**, dott.ssa Paola Torresan, **ha nominato** quale esperto ex art. 569 c.p.c., **il sottoscritto** Graziano Cendron, geometra, libero professionista con studio in Quinto di Treviso al civico 3/a di via Cavalieri di Vittorio Veneto, **e lo ha incaricato di redigere la perizia di stima** degli immobili oggetto di pignoramento.

1. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEI BENI

Gli immobili si trovano in Comune di Trevignano (TV), al civico n. 8 di Via Cornarotta e sono costituiti da un fabbricato residenziale unifamiliare con scoperto esclusivo, contiguo con altro edificio.

L'immobile si trova nella frazione di Falzè a circa 1,5 Km a nord est rispetto al centro del Comune e si raggiunge agevolmente percorrendo la via Treviso (S.S. 348

Feltrina) in direzione Montebelluna, in corrispondenza del centro di Signoressa si svolta a sinistra in via Risorgimento (S.P. 69) e dopo circa 2 km si svolta a destra in via Cornarotta, dove l'immobile si trova sulla destra dopo circa 200 m.

La frazione di Falzè è dotata dei principali servizi.

In data 09.10.2023 e 18.10.2023 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo con il custode, Aste 33.

Gli immobili sono stati resi accessibili dalla sig.ra [REDACTED], ex moglie dell'esecutato, [REDACTED], a cui è stata assegnata la casa coniugale. 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 Trevignano, sez B, foglio 3.

- Mapp 494, sub 1, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 60, R.C. € 77,47;
- Mapp 494, sub 2, piani T, 1, cat. A/2, cl. 2, vani 6, R.C. € 480,30.

Catasto Terreni, Comune di Trevignano, fog. 11.

- Mapp 9, sem. irr. arbor., cl. 1, mq. 458;
- Mapp. 1874, prato irriguo, cl. 1, mq. 1054, R.D. € 5,72, R.A. € 3,27;
- Mapp. 1872, bosco ceduo, cl. U, mq. 94, R.D. € 0,15, R.A. € 0,01;
- Mapp. 575, prato irriguo, cl. 1, mq. 36, R.D. € 0,20, R.A. € 0,11;
- Mapp. 572, ente urbano di mq. 348.

Si segnala che per il lotto edificato vi è una doppia identificazione ed in particolare:

- Al Catasto Fabbricati l'immobile è individuato con la sez. B, fog. 3, mapp. 494 sub. 1 garage, e sub. 2 abitazione; manca l'identificazione dello scoperto;
- Al Catasto Terreni l'immobile è individuato con il fog. 11, mapp. 572, ente

urbano di mq. 348.

Da un esame della mappa catastale urbana e dall'estratto di mappa riportato nella planimetria 494 sub. 1 e 2, il fabbricato in esecuzione è rappresentato in posizione non corretta nel terreno a sud del mappale n. 9, che nella realtà è ineditato e ad oggi individuato con il mapp. n. 19 nella mappa del Catasto Terreni.

La porzione del fabbricato di cui trattasi risulta invece edificata all'interno del mappale n. 572 (di cui alla mappa del Catasto Terreni).

Per una probabile mancata evasione del tipo di aggiornamento, la mappa catastale digitale in visura non rappresenta graficamente il contorno del fabbricato all'interno del mapp. 572.

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 Urbano, risulta corrispondenza tra i dati risultanti dalla visura attuale e quelli contenuti nel pignoramento.

Si segnala che lo scoperto circostante al fabbricato individuato al catasto terreni con il foglio 11 mappale 572 non è censito al catasto fabbricati. All'urbano il fabbricato è identificato con sez. B foglio 3 mapp. 494 sub. 1 garage e sub 2 abitazione, entrambi pignorati, per completezza sarebbe stato opportuno estendere il pignoramento anche al mapp. 572 del catasto terreni, come indicato nella comunicazione depositata in fascicolo dal sottoscritto perito.

3. CONFINI

Con riferimento alla mappa del catasto terreni (All.06), i mappali oggetto di pignoramento confinano da nord in senso orario:

- il mapp. 572 con i mapp. 19, 1874, 575, 574, canale demaniale;

- il mapp. 575 con i mapp. 1874, 576, 574, 572;

- il mapp. 1874 con i mapp. 7, 1872, 1873, 1875, 575, 19, 9;

- il mapp. 1872 con i mapp. 7, 22, 1873, 1874;

il mapp. 9 con i mapp. 7, 1874, 19, canale demaniale.

4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto notarile di provenienza del 1969, all'articolo 3 riporta che gli immobili si intendono "compravenduti considerati a corpo, coi fissi ed infissi, con accessioni, diritti e pertinenze, con le eventuali servitù attive e passive..."

L'atto di provenienza del 1976 all'art. 2 riporta "la compravendita si intende effettuata come gli immobili attualmente si trovano, a corpo, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti..."

Si segnala deroga alle distanze minime dai confini (all. 09) con atto del notaio Parolin Battista in data 10.04.2000, rep. 145933, trascritto a Treviso il 05.05.2000, reg. ren. 17449, reg. part. 12434, con cui parte esecutata e parte confinante proprietaria dei mappali 574,576,573,1875,1873, reciprocamente hanno acconsentito che eventuali opere da eseguirsi sul fondo di rispettiva proprietà, potranno essere eseguite a distanza inferiore a quella prevista dalle vigenti norme edilizie del Comune di Trevignano, dalla nuova linea di confine.

Dalla lettura della Certificazione notarile non risultano altre servitù trascritte.

5. DITTA INTESTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

L'atto di compravendita in data 31.07.1969, rep. n. 22649, Notaio Giovanni Battista Manavello, è stato reperito presso l'Archivio Notarile (All.09). Dalla lettura dell'atto risulta che i genitori dell'esecutato hanno acquistato, in parti uguali indivise, la piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto Terreni, Comune di Trevignano, sez B, foglio 3

- Mapp 19B, bosco ceduo di mq 348;
- Mapp 21B, prato irriguo di mq 36.

Catasto Fabbricati, Comune di Trevignano, sez B, foglio 3

- Mapp 494, sub 1, via Cornarotta, piano terra, cat C/6, cl 1, mq 60, R.C. € 192;
- Mapp. 494, sub 2, via Cornarotta, piano terra e primo, cat A/2, cl 2, vani 6, R.C. € 648.

Come da relazione notarile e visura telematica eseguita dal sottoscritto perito (all. 05) risulta che:

- Per successione legittima in morte del papà dell'esecutato, apertasi il 04.11.1970, è stata presentata denuncia di successione n. 27, vol. 232 reg.ta a Montebelluna (TV) il 02.03.1971 e trascritta a Treviso il 03.03.1971 ai nn. 3965/3617;
- Per successione legittima in morte della mamma dell'esecutato, apertasi il 24.05.2000, è stata presentata denuncia di successione n. 9, vol. 5, reg.ta a Montebelluna (TV) in data 18.09.2000 e trascritta a Treviso il 20.02.2001 ai nn. 7042/5140.

Da cui deriva la piena proprietà dell'esecutato.

L'atto di compravendita in data 07.12.1976 rep. n. 83043 Notaio Ernesto Scarpa Gregory è stato reperito presso l'archivio notarile (all. 9). Dalla lettura dell'atto risulta che la mamma dell'esecutato ha acquistato la piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto Terreni, Comune di Trevignano, sez. B, Falzè, fog 3:

- Mapp. 9 di mq 458, R.D. € 35,50, R.A. € 12,37;

- Mapp. 12 di mq 180, R.D. € 2,25, R.A. € 0,15;

- Mapp. 19 di mq 305, R.D. € 3,81, R.A. € 0,26;

- Mapp. 21 di mq 1244, R.D. € 65,31, R.A. € 24,88;

- Mapp. 573 di mq 4, R.D. € 0,05, R.A. € 0,00

Per un totale di mq. 2191.

Come da relazione notarile e da visura telematica eseguita dal sottoscritto perito

(all. 05) risulta che:

- Per successione legittima in morte della mamma dell'esecutato, apertasi il 24.05.2000 è stata presentata denuncia di successione n. 9. Vol. 5, reg.ta a Montebelluna (TV) in data 18.09.2000 e trascritta a Treviso il 20.02.2001 ai nn. 7042/5140.

Da cui deriva la piena proprietà dell'esecutato.

Successivamente l'intero mappale 573 e parte dei mappali 12 e 21 sono stati ceduti al confinante.

Rispetto all'originaria proprietà sopra descritta di mq 2191 sono rimasti in ditta dell'esecutato i seguenti beni:

Catasto Terreni, Comune di Trevignano, fog 11:

- Mapp 9, sem. irr. arb., cl 1, mq 458, R.D. € 4,85, R.A. € 2,72;

- Mapp 1872 (ex 12), bosco ceduo, cl U, mq 94, R.D. € 0,15, R.A. € 0,01;

- Mapp 19, ente urbano, mq 305;

- Mapp 1874 (ex 21), prato irriguo, cl 1, mq 1054, R.D. € 5,72, R.A. € 3,27

Per un totale di mq 1911.

Le date delle successioni risultano anteriori a quella della trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Treviso ai n. R.G. 46993 e R.P. 32580 del 25.11.2022.

5.1 OCCUPAZIONE

Alle date dei sopralluoghi, 09 e 18 ottobre 2023 i beni oggetto di esecuzione risultavano occupati dalla ex moglie dell'esecutato con la figlia, come da ordinanza del Presidente del Tribunale di Treviso in data 17.01.2008 rep. n. 7102, di assegnazione della casa coniugale, trascritta in data 04.02.2008 reg. gen. 4226, reg. part. 2775 (all. 05, relazione notarile, osservazioni).

In data 03.04.2024, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Treviso, ufficio del Registro, se risultino registrati contratti di locazione inerenti gli immobili oggetto di stima. L'ufficio di Montebelluna ha risposto che "con riferimento alla richiesta in oggetto si segnala il contratto di affitto di terreni n. 3539 serie 3 registrato il 22.03.2004 presso Ufficio Territoriale di Treviso al solo fine di riscontrarne l'attinenza all'incarico conferitole dal Tribunale di Treviso" (all. 07).

Come da indicazioni dell'ufficio di Montebelluna, il sottoscritto tecnico, in data 02.09.2024 ha richiesto all'ufficio di Treviso copia del contratto. Ad oggi non si è avuto riscontro. Molto probabilmente si tratta di terreni un tempo in proprietà dell'esecutato su altro comune, ad oggi venduti.

Su richiesta del sottoscritto perito in data 03.04.2024 circa comunicazioni di cessioni fabbricati ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978 n. 59 convertito in legge 18/05/1978 n. 191, il servizio di Polizia Locale del Comune di Trevignano in data 08.08.2024 ha reso noto che nel periodo dal 2015 al 2024 non risulta alcuna cessione fabbricati a carico dell'esecutato.

6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore ha allegato al ricorso Certificazione notarile aggiornata a tutto il 29.12.2022, da cui risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni oggetto di esecuzione:

- **Atto giudiziario del Presidente del Tribunale di Treviso, in data 17.01.2008, rep.**

7102, per assegnazione della casa coniugale alla ex moglie dell'esecutato,

trascritto Treviso 04.02.2008 reg. gen, 4226, reg. part. 2775

- **Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di separazione giudiziale del**

06.11.2012 rep. 1814 del Tribunale di Treviso ivi iscritta in data 18.05.2017 ai

nn. 16790/2798 a favore della ex moglie dell'esecutato.

- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione del 22.05.2019 rep. 2808 dell'Agazia**

delle Entrate – riscossione con sede in Roma, iscritta a favore della medesima

agenzia in data 23.05.2019 ai nn. 19412/3033.

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare, del 22.10.2022 rep. 593, UNEP-ufficiali**

giudiziari di Treviso, ivi trascritto in data 25.11.2022 ai nn. 46993/32580.

In data 10.09.2024 lo scrivente ha effettuato accesso telematico presso l'Agazia

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 29.12.2022, aggiornamento della

Certificazione Notarile allegata al fascicolo della procedura.

Non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli (All. 05).

7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

7.1 ESTERNO

7.1.1 STATO DI FATTO

L'abitazione con i circostanti terreni è ubicata appena a nord rispetto al centro della frazione di Falzè.

Gli immobili sono prospicienti la via Cornarotta, la parte edificata ad uso residenziale

risulta in aderenza con un'altra porzione, speculare, posta a sud, di altra proprietà

(f. 02).

Si descrivono di seguito i limiti e le zone circostanti gli immobili:

- La parte edificata nella zona sud è in aderenza con edificio di altra proprietà, mentre sui restanti tre lati prospetta su scoperto oggetto di esecuzione (f. 01);

- Lo scoperto:

o Nella zona sud prospetta verso il giardino di altra proprietà, delimitato da recinzione in rete metallica (f. 01, 05);

o Nella zona ovest prospetta verso la via Cornarotta, delimitato da recinzione in ringhiera metallica e rete; sempre ad ovest nella zona prospiciente il fabbricato, a ridosso del mappale 574 di altra proprietà si trova l'accesso carrabile e pedonabile dalla via Cornarotta (f. 02);

o Nella zona nord prospetta verso il giardino di altra proprietà delimitato da recinzione costituita da un muro in calcestruzzo parzialmente in posizione non corrispondente con il confine di proprietà (f. 01, 02);

o Nella zona est prospetta verso il giardino di altra proprietà e terreno agricolo, delimitato in parte da recinzione costituita da muro in calcestruzzo in posizione non corrispondente con il confine di proprietà, in parte da recinzione in rete metallica in posizione sostanzialmente corretta (f. 02).

Ad est del fabbricato risulta realizzato un portico in aderenza, mentre ad est e a nord sono presenti due piccole costruzioni.

Per tali immobili si rimanda al capitolo regolarità edilizia.

Di fatto, tutto lo scoperto è mantenuto a verde con essenze arboree anche di grande dimensione e adibito a giardino dell'abitazione; in particolare in corrispondenza del mappale n. 9 è presente un rialzo del terreno ed una fitta vegetazione (f. 01, 02, 04). In generale si segnala che non sono state svolte indagini

e analisi del terreno nel sottosuolo, che nelle adiacenze del portico est sono presenti materiali di varia natura da smaltire in discarica; nella zona nord-est è inoltre presente una autovettura da rottamare.

All'interno del giardino sono presenti alcune recinzioni composte da piedritti in metallo e rete elettrosaldata a delimitazione di alcune zone (f. 05, 10); nella recinzione che delimita la porzione di giardino a nord è stato posato un telo ombreggiante (f. 04, 05).

La sopracitata recinzione costituita da muro in calcestruzzo nei tratti indicati è evidentemente in posizione non corrispondente al confine, infatti in luogo di un andamento articolato del limite di mappa è stato realizzato un muro rettilineo a formare un parziale compenso con il confinante; il sottoscritto perito ha quindi eseguito un rilievo topografico dell'intero lotto con strumentazione GPS, il cui grafico risultante è stato sovrapposto alla mappa catastale evidenziando la sostanziale corrispondenza dei confini ad esclusione del tratto citato (si veda all. 10). Per comprendere le motivazioni che hanno condotto alla realizzazione di tali tratti di recinzione a parziale compenso, è stata estesa la ricerca presso l'Ufficio Tecnico, da cui è risultato che il manufatto è stato regolarizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 130/90, dove nell'elaborato grafico è indicato che i terreni (da cedere e da acquisire) nell'ambito del parziale compenso, risultano oggetto di permuta da volturare.

Ad oggi non risulta formalizzata nessuna azione volta alla regolarizzazione di tale situazione, agli atti catastali non è presente nessun frazionamento del terreno e di conseguenza nessun atto traslativo.

Si segnala inoltre che il mappale 19 del fog. 11 di Trevignano, facente parte del giardino sopra descritto ed ubicato subito a nord del fabbricato non è stato

pignorato e di conseguenza escluso dalla procedura e dalla stima.

Tale mappale 19 è dotato di un proprio accesso carrabile dalla via Cornarotta, come evidenziato nell'elaborato grafico stato di fatto e foto (01, 02, 03) e considerato che l'immobile è escluso dalla vendita, avrà la possibilità di accesso diretto in autonomia.

Il mancato pignoramento del mapp. 19 comporta una minore fruibilità dello scoperto, specialmente nella zona a nord del fabbricato dove il limite sud dello stesso mappale si colloca a circa 4,50 m dal muro perimetrale e a circa 2,50 m dalla estremità del poggiolo a sbalzo. E' pure difficoltoso raggiungere il retro del fabbricato con una autovettura.

La muratura perimetrale del fabbricato è presumibilmente in laterizio intonacato spessore cm. 29 al piano terra, mentre al piano interrato è di spessore variabile tra cm 23 e cm 32 per effetto di contropareti interne. Al piano seminterrato in corrispondenza del locale caldaia il muro divisorio verso altra unità è del tipo in blocchi di cemento (f. 22).

Il tetto nella parte centrale è del tipo a due falde, mentre la porzione a nord ha tetto ad una falda, il manto di copertura è in coppi.

A nord ed a ovest risulta realizzato un poggiolo a sbalzo, con struttura portante in laterocemento, pavimento in piastrelle, ringhiera metallica.

Il poggiolo è a livello del piano abitabile, vi si accede da una scala esterna posta ad ovest che di fatto rappresenta l'accesso principale anche all'abitazione e una seconda scala posta sul lato nord (f. 07), parte del poggiolo ovest è stata occupata da una veranda senza titolo di cui si rimanda al capitolo regolarità edilizia.

Sempre sul lato ovest è presente una rampa che veniva utilizzata per accesso al garage seminterrato, ora non più utilizzato a seguito della parziale chiusura del

portone di accesso e della diversa destinazione del locale. La rampa è stata inoltre modificata creando dei gradoni pedonabili. (f. 06).

Nella zona ad est, in corrispondenza del portico realizzato senza titolo è stata ricavata una scala esterna per raggiungere il piano seminterrato (f. 09).

I fori esterni del piano abitabile sono dotati di tapparelle in PVC, serramenti in legno con vetro singolo risalenti alla costruzione e controfinestre esterne in alluminio con vetro singolo.

Sempre nel piano abitabile alcuni serramenti di finestre e portoncino di ingresso, sono stati sostituiti con infissi in PVC, mentre nel bagno la finestra è del tipo in alluminio con vetrocamera.

Nel piano seminterrato i serramenti delle finestre sono in alluminio con vetro singolo e grata metallica esterna.

I davanzali sono in marmo, le pareti sono rifinite con intonaco civile e pittura.

In generale l'aspetto esteriore dell'edificio presenta delle carenze dovute all'età e alla scarsa manutenzione, come si nota dalla documentazione fotografica.

7.2 INTERNO

L'accesso principale al piano rialzato avviene ad ovest attraverso lo scoperto esclusivo.

Il piano terra è composto da ingresso di mq 14,18, h. m 2,89 (f. 11), cucina - pranzo di mq 24,03, h. m 2,83 (f. 12, 13), soggiorno di mq 19,02, h. m 2,88 (f. 15), bagno di mq 5,35, h. m 2,89 (f. 17), camera di mq 15,64, h. m 2,83 (f. 18), camera di mq 16,60, h. m 2,90 (f. 16) e vano scala per scendere al piano seminterrato (f. 19).

All'esterno è presente un terrazzo di mq 26,50 in parte occupato da una veranda da demolire.

Ad est in aderenza al fabbricato è stato realizzato un portico senza titolo, sanabile

alle condizioni indicate nel capitolo regolarità edilizia.

La struttura è in legno composta da cinque piedritti, trave portante e travetti secondari appoggiati nella muratura della abitazione, tavolato e manto con tegole in laterizio.

La superficie lorda è di mq 39,05.

Al piano seminterrato in luogo del garage è stata realizzata una taverna di mq 31,80, h. m 2,52 (f. 26, 27), un bagno di mq 4,67, h. m 2,52 (f. 24), magazzino di mq 16,37, h. m 2,40 (f. 23), magazzino di mq 4,54, h. m 2,40 (f. 25).

Nella zona adiacente a sud vi sono due locali multiuso, separati dalla scala, di superficie pari a mq. 14,14, h. m 2,52 (f. 21) e mq 19,86, h. m 2,52 (f. 28) e un locale ex C.T. di mq 1,92 (f. 22).

I pavimenti al piano rialzato nei locali ingresso, cucina-pranzo e soggiorno sono in marmo, nelle camere in legno, nel bagno in piastrelle.

Al piano seminterrato nei due locali adiacenti la scala, le pavimentazioni sono in marmette, la scala è realizzata con gradini in graniglio di cemento, nei restanti locali le pavimentazioni e rivestimenti sono in piastrelle; nel locale taverna è stato realizzato un camino a legna (f. 26).

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato.

Le pareti sono intonacate e dipinte.

7.3 IMPIANTI

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che il fabbricato è dotato dei servizi di energia elettrica, acquedotto comunale, gas propano su serbatoio ricaricabile interno alla proprietà, fognatura composta da vasche biologiche di depurazione a svuotamento periodico.

All'interno del locale caldaia è presente l'originaria caldaia a legna ora dismessa (f.

22).

All'esterno, a ridosso della parete est si trova la caldaia a gas, collegata con le tubazioni della caldaia dismessa (f. 09).

I radiatori sono del tipo in acciaio lamellare, presenti solo al piano rialzato.

Al piano seminterrato in corrispondenza del locale lavanderia è presente un boiler elettrico a parete per riscaldamento acqua sanitaria (f. 23).

Al piano rialzato nel corridoio di ingresso è posizionata una stufa a pellet (f. 11).

L'impianto elettrico è di vecchia data, anche con parti in vista e necessita di revisione per adeguamento alla normativa.

Il pozzetto per contatore acquedotto è posizionato appena all'esterno del cancello carrabile.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Comune di Trevignano è vigente il Piano Interventi n. 3.

8.1 PIANO INTERVENTI VIGENTE

L'area occupata dagli immobili oggetto di stima secondo il piano interventi vigente è classificata come zona agricola E2 e definita nell'elaborato grafico 11B, scala 1:2000, piano degli interventi n. 3, zone significative Falzè aggiornamento 2023.

La legenda dell'elaborato grafico per l'area in esame indica le seguenti particolarità:

- Vincoli da piano di assetto del territorio: "Frange urbane". Secondo il PAT tali ambiti sono assimilabili a configurazione urbana, con la direttiva generale per il P.I. di provvedere al recupero urbanistico ed edilizio unitario di tali aree, previa approvazione di P.U.A. o comparto.
- Prescrizioni da piano degli interventi: "ZTO E", "fabbricati in zona agricola non più funzionali al fondo", "coni visuali significativi verso altre zone" e "zona a repulsione totale, quale criterio per la localizzazione degli insediamenti

zootecnici”.

Parte della zona in esame è inoltre interessata dalla fascia di rispetto stradale di m

20. Si veda all. 04.

9. CONFORMITÀ EDILIZIA

9.1 ACCERTAMENTI EFFETTUATI

A seguito di istanza per accesso atti, l'ufficio tecnico ha fornito la seguente documentazione inerente l'immobile in esame.

- Licenza di esecuzione lavori edili per la costruzione immobile in data 08.11.1966, a seguito di parere favorevole della commissione edilizia in data 07.11.1966 n. 56, con relativo elaborato grafico;
- Licenza di abitabilità in data 21.11.1967;
- Concessione n. 55/87 in data 17.3.1987 per la realizzazione di recinzione fronte strada;
- Denuncia di inizio attività prot. 9237/2000, prat. N. 0/153 per costruzione di recinzione interna alla proprietà.

Il sottoscritto perito ha eseguito un rilievo integrale del fabbricato e degli esterni operato un raffronto grafico con il progetto in scala 1:100 da cui sono emerse alcune difformità di seguito descritte:

ABITAZIONE PIANO RIALZATO

Modifiche al distributivo interno, ai fori esterni, alla forma e dimensioni del poggiolo esterno; l'altezza utile interna è variabile tra m 2,83 e m 2,90, mentre il progetto prevedeva m 2,80. Sul lato ovest in corrispondenza del poggiolo è stata realizzata una veranda con struttura metallica e vetro (f. 06).

Sul lato est è stato realizzato un portico con struttura portante in legno e all'interno dello stesso una scala per accesso al piano seminterrato (f. 09).

Le misure perimetrali del realizzato rientrano ampiamente nella tolleranza del 2%.

Il tutto meglio evidenziato nella tavola grafica comparativa.

ABITAZIONE PIANO SEMINTERRATO

Cambio di destinazione d'uso del garage in locali accessori quali taverna, magazzino, bagno, con modifica del distributivo interno; l'edificio è situato in zona agricola, dove non vige l'obbligo del garage coperto, è sufficiente reperire lo standard a parcheggio di cui alla legge 122/89 nello scoperto di pertinenza; realizzazione di contropareti interne, inspessimento di muro interno, parziale chiusura del portone, apertura di nuovi fori esterni.

L'altezza interna è pari a m 2,52 mentre il progetto prevedeva m 2,20; da un rilievo effettuato l'aumento di altezza è stato ottenuto con un maggior scavo. Le misure perimetrali nel realizzato rientrano ampiamente nella tolleranza del 2%.

Il tutto come da tavola grafica comparativa.

ABITAZIONE ESTERNO

E' stato operato un rilievo delle altezze esterne del fabbricato da cui sono emerse lievi aumenti delle altezze di imposta della copertura, come evidenziato nella tavola grafica comparativa.

SCOPERTO

Circa lo scoperto si rimanda al capitolo descrizione.

Si ribadisce che la recinzione nord-est, autorizzata con concessione in sanatoria, di fatto crea un parziale compenso di superfici tra le proprietà esecutato ed il confinante, ad oggi però non regolarizzata con apposito frazionamento e atto notarile.

COSTRUZIONI MINORI

In corrispondenza del porticato è stata realizzata una costruzione in lamiera non

autorizzata (f. 08). Nella zona nord a ridosso della recinzione è presente un fabbricato in muratura con dimensioni in pianta pari a m 2,60 x 5,33 di cui non è stato reperito titolo e da una verifica su base fotogrammetrica non presente prima del 1967 (f. 01, 10).

9.2 VERIFICA SANABILITA'

Il sottoscritto perito ha effettuato accesso all'Ufficio Tecnico del Comune e ha ricevuto le seguenti indicazioni circa le difformità riscontrate:

- L'abitazione è stata costruita prima del settembre 1967, risulta infatti abitabile dal 21.11.1967. Tutte le opere difformi rispetto al progetto, ma realizzate durante la costruzione originaria non necessitano di sanatoria, è sufficiente presentare al Comune un grafico ricognitivo finale.
 - Le modifiche interne realizzate successivamente al 1967 sono sanabili, con redazione di pratica edilizia e pagamento della sanzione di € 516.
 - Le modifiche esterne realizzate successivamente al 1967 sono sanabili con redazione di pratica edilizia e pagamento della sanzione di € 516.
 - Il portico realizzato sul lato est in aderenza della abitazione, fino al confine sud con altra proprietà risulta sanabile considerata la presenza delle seguenti condizioni:
 - o L'immobile abitativo è in zona agricola e può essere ampliato fino al massimo di mc 800 compreso l'esistente; considerato che l'abitazione misura circa 480 mc e il portico circa 140 mc, la condizione è verificata.
- Da una verifica degli atti notarili è stato riscontrato che parte eseguita e parte confinante si sono concesse deroga alle distanze minime dai confini, con atto Notaio Parolin Battista, in data 10.04.2000 rep. 145933, trascritto a Treviso il 05.05.2000, reg. gen. 17449, reg. part. 12434 (all.

05).

Tale documento risulta elemento fondamentale per la sanabilità dell'opera.

Per questo immobile sono però dovute alcune considerazioni:

Il portico è sanabile, ma ai fini della definizione della pratica, il Comune chiede anche la verifica statica; il sottoscritto perito ha contattato un ingegnere strutturista che ha confermato la necessità della verifica statica anche con riferimento alla normativa antisismica. La struttura esistente nel suo attuale stato non è verificabile e necessita di interventi di adeguamento, con integrazione e sostituzione di alcuni elementi strutturali, con costi presumibilmente elevati.

Per quanto sopra, si ritiene corretto non considerare nè il valore di tale porzione di immobile, peraltro molto povera per caratteristiche e finiture, né la spesa per la sanatoria, importi che sostanzialmente si equivalgono, non influenzando pertanto nella procedura.

L'aggiudicatario d'asta potrà quindi consultare un proprio tecnico e decidere se intervenire adeguando la struttura esistente o procedere alla demolizione e ricostruzione secondo i canoni delle costruzioni in zona sismica.

- Le costruzioni in lamiera adiacenti al portico non sono sanabili perché non consone con la zona agricola e non rispettose delle distanze tra fabbricati. Si prevede la demolizione e trasporto in discarica con un costo di € 1.000,00.
- Il fabbricato a nord, a ridosso della recinzione, non è sanabile perché posto a distanza dal confine inferiore alla minima e perché non sono concessi in zona agricola ampliamenti su corpo staccato. E' fatta salva la dimostrazione della

realizzazione ante 1967. Si prevede la demolizione e trasporto a discarica, unitamente alle adiacenti recinzioni in rete elettrosaldata con un costo di € 2.500,00. Le spese tecniche per la redazione delle pratiche edilizie in sanatoria, complete di variazione catastale vengono previste in € 5.000,00.

Per quanto concerne la regolarizzazione edilizia, quanto esposto in perizia è frutto di una puntuale indagine e confronto con gli uffici preposti.

Resta inteso che le eventuali pratiche in sanatoria dovranno essere predisposte dal tecnico incaricato e nuovamente valutate dai tecnici comunali al momento della effettiva presentazione delle pratiche.

10. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Come detto al precedente punto 5.1, gli immobili risultano occupati dalla ex moglie dell'esecutato con la figlia sulla base dell'ordinanza di assegnazione della casa coniugale del Presidente del Tribunale di Treviso in data 17.01.2008 rep. 7102, trascritta a Treviso 04.02.2008, reg. gen. 4226, reg. part. 2775. Si segnala anche la sentenza di separazione del Tribunale di Treviso n. 1814/12 depositata il 09.11.2012, R.G. 7102/2007 con cui venne confermata alla stessa ex moglie dell'esecutato, [REDACTED], l'assegnazione della casa coniugale sita in Trevignano (TV), via Cornarotta n. 8, affinché vi abiti con la figlia.

Considerato che l'assegnazione della casa coniugale non è perpetua e fin dall'origine volta a tutelare il figlio minore fino alla maggiore età o all'autosufficienza, il sottoscritto ha chiesto [REDACTED] una serie di informazioni per poter definire correttamente i termini di tale diritto.

Sulla base di quanto comunicato [REDACTED] (all. 12), il diritto di assegnazione della casa coniugale è da ritenersi perpetuo e opponibile alla procedura, fatte salve le determinazioni dell'III.mo Sig. Giudice.

11. DIVISIONE

11.1 DIVISIBILITÀ IMMOBILI PIGNORATI PRO QUOTA

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

11.2 FORMAZIONE IN LOTTI

Non è possibile vendere il bene in più lotti.

12. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

12.1 SUPERFICIE CALPESTABILE

La superficie calpestabile degli immobili, quantificata nella planimetria di rilievo allegato (All.03) è pari a:

- Locali d'abitazione piani seminterrato e rialzato	mq	188,12
- Terrazza e veranda	mq	27,50
- Portico (non considerato nel valore)	mq	34,75

12.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella planimetria di rilievo allegata 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 rialzato sono conteggiati al 100%, locali accessori al piano seminterrato al 50%, terrazza e veranda al 33%, lo scoperto si considera al 2%.

La superficie commerciale risulta quindi pari a **216,16 mq.**

12.3 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Il valore dell'immobile è stato determinato esaminando anche 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, sono mediamente pari ad €/mq 700,00. Lo scrivente concorda con tale valutazione considerato che:

- Si tratta di un fabbricato realizzato nel 1966, con necessità di opere di ristrutturazione e adeguamento;
- Le murature perimetrali sono in laterizio e blocchi di cemento, non coibentate, con conseguenti costi per il riscaldamento;
- L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento risalente alla costruzione integrato con una caldaia a gas esterna;
- L'impianto elettrico necessita di manutenzione;
- Non è presente il garage ma si può parcheggiare nello scoperto di pertinenza;
- La presenza del mappale 19, non pignorato, condiziona il transito con automezzi e in generale la fruizione del giardino.
- Le finiture dell'immobile risalgono alla costruzione con qualche miglioria (bagno recente al piano seminterrato e qualche serramento), in generale sono necessarie opere di manutenzione e ammodernamento.

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 216,16 x €/mq 700,00= € 151.312,00

A detrarre i costi per:

- sanatoria difformità riscontrate € 6.032,00

- demolizioni € 3.500,00

Totale spese - € 9.532,00

Valore di mercato al netto degli adeguamenti = € 141.780,00

Alla luce delle determinazioni di cui al punto 10, il diritto di assegnazione della casa coniugale è da intendersi perpetuo e opponibile alla procedura.

Ai fini della stima tale diritto si può assimilare all'usufrutto vitalizio con le relative tabelle in base all'età del beneficiario.

La figlia dell'esecutato, (beneficiaria), ad oggi ha un'età di 24 anni compiuti, da cui con riferimento al valore di mercato della piena proprietà, il diritto di assegnazione della casa coniugale perpetuo vale il 90%.

Valore di mercato della piena proprietà	€ 141.780,00
---	--------------

A detrarre valore diritto casa coniugale (141.780x0.9)	€ - 127.602,00
--	----------------

Resta il valore di mercato	€ 14.178,00
----------------------------	-------------

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 il valore per la proprietà al netto del diritto di assegnazione casa coniugale perpetuo, con beneficiario di età pari a 24 anni compiuti in € 12.760,20 che si arrotonda ad € **13.000,00** (tredicimila/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 degli atti notarili di provenienza e successioni;

10. Schemi grafici dello stato di fatto dell'immobile e difformità riscontrate.

11. Soggetti intervenuti alla procedura

12. Informazioni fornite

Quinto di Treviso, 27.12.2024

Il perito estimatore

Geom. Graziano Cendron



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Graziano Cendron'. To the right of the signature is a blue circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'Geom. GRAZIANO CENDRON' around the top edge, 'Albo Geometri Prov. Treviso' in the center, and 'No. 2141' at the bottom. The stamp is partially overlaid by the signature.