

**TRIBUNALE DI TREVISO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**STIMA GIUDIZIALE**

dei beni immobili di proprietà dell'Esecutato

nella esecuzione immobiliare n° **571/2019**

promossa contro lo stesso da

[REDACTED]

**CON L'INTERVENTO DI**

**AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**

\*\*\*\*\*

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa VORTALI FRANCESCA

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Nel corso dell'udienza del giorno 06.09.2021, l'ill.mo Sig. Giudice della sezione Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Treviso**, dott.ssa Francesca Vortali, 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 Vedelago (TV) frazione di Albaredo, al civico n. 27 di Via delle Pavane e sono costituiti da un fabbricato residenziale unifamiliare, con garage e scoperto esclusivo.

I beni si trovano a circa 3 km a sud rispetto al centro del Comune e a circa 1 km a sud della frazione di Albaredo, si raggiungono agevolmente percorrendo la via



Corriva, in direzione ovest, fino al centro di Albaredo, subito dopo la chiesa parrocchiale si svolta a sinistra in Piazza 24 maggio, dopo pochi metri si tiene a sinistra in via delle Siepi, quindi a destra in via delle Pavane, dopo circa 800 metri a sinistra si trova l'immobile di cui trattasi.

I principali servizi sono presenti nella frazione di Albaredo.

In data 10.02.2022 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 19.05.2022 alla presenza 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 Vedelago, sez E, foglio 3

- Mapp 699, sub 2, via delle Pavane 27, piani S1, T, cat. A/7 cl. 1, vani 7,5, R.C. € 735,95;

- Mapp 699, sub 3, via delle Pavane 27, piano S1, cat. C/6, cl. U, mq. 40, R.C. € 117,75;

- Mapp 699, sub 1, via delle Pavane 27, bene comune non censibile, area scoperta di mq 1041.

Catasto Terreni, Comune del Vedelago, fog 46

- Mapp 699, ente urbano di mq 1210.

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

## **2.1 CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**



Per quanto riguarda l'individuazione degli immobili al Catasto Fabbricati vi è corrispondenza tra i dati risultanti dalla visura attuale e quelli contenuti nel pignoramento.

### **3. CONFINI**

Con riferimento alla mappa del catasto terreni (All.06), il mappale 699 oggetto di procedura, confina da nord in senso orario con i mapp. 126, 791, 949, strada Comunale, via delle Pavane.

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

L'atto notarile di provenienza, all'articolo 5 riporta genericamente che l'immobile viene donato con tutti i relativi annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive se e come esistenti e con tutto quant'altro inerente ed in particolare con i vincoli, gli oneri e gli obblighi sorti o costituiti per effetto dell'atto unilaterale d'obbligo, notaio Luigi Tassitani, autenticato nella firma, in data 13.11.1992 rep. 107.620, registrato a Castelfranco Veneto il 01.12.1992 al n. 710, trascritto a Treviso l'11 dicembre 1992 ai n. 31301/23692 ed altresì con il vincolo di non edificazione (ex art. 8, L.R. 24/85) ed il vincolo decennale (ex art. 5, L.R. 24/85), costituiti con il su citato atto rep. 107620, trascritti a Treviso l'11 dicembre 1992, rispettivamente ai n. 31302/23696 e ai n. 31303/26697.

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

L'atto di compravendita in data 14.04.1993, rep. n. 111143, Notaio Luigi Tassitani, è stato reperito presso l'archivio notarile (All.09). Dalla lettura dell'atto risulta che l'esecutato ha ricevuto in donazione la piena proprietà dei seguenti immobili:

Comune di Vedelago, Catasto Terreni, fog 46

- mapp 488 (ex 148b), semin., cl 2, mq 1210, R.D. € 21.780, R.A. € 13.310;



con la seguente precisazione:

“si precisa dalle parti che su detto terreno ricadente nel vigente strumento urbanistico comunale in zona Agricola, è in corso di costruzione un fabbricato ad uso abitazione unifamiliare del quale attualmente esistono le murature portanti del piano interrato e il soprastante solaio”.

Al termine dei lavori l'immobile è stato regolarmente accatastato, assumendo gli attuali identificativi.

La data dell'atto (14.04.1993) risulta anteriore a quella della trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Treviso ai nn. 51422/36081 del 27.12.2019.

#### **5.1 OCCUPAZIONE**

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

In data 22.10.2021, 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 ha risposto che la ricerca ha avuto esito negativo (All.07).

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, Unione di Comuni Marca Occidentale, in data 29.11.2021 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 ventennale, datata 23.01.2020, a firma del dott. Marco Tottolo, Notaio in Castelfranco Veneto, nella quale lo stesso Ufficiale dichiara che a carico dell'esecutato, per gli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Atto d'obbligo** con il Comune di Vedelago (ai sensi dell'art. 7, quarto comma, della Legge n. 10 del giorno 28 gennaio 1977 e dell'art. 87 della Legge Regionale del Veneto n. 61 del giorno 27 giugno 1985) e costituzione di vincolo di non edificazione (fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona ed ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale del Veneto n. 24 del giorno 5 marzo 1985) in data 13 novembre 1992 n. 107620 di rep. in autentica Notaio Tassitani Luigi, già in Castelfranco Veneto, trascritti a Treviso in data 11 dicembre 1992 rispettivamente ai nn. 31301/23695 e 31302/23696;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Treviso in data 27 dicembre 2019 ai nn. 51422/36081 in forza di atto giudiziario emesso dall'ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. del Tribunale di Treviso in data 5 dicembre 2019 n. 10605, a favore della società [REDACTED] ed a carico dell'esecutato, sui beni di perizia.

NOTA: In occasione dell'accesso atti in Comune il sottoscritto ha reperito l'atto d'obbligo sopracitato, dove risulta che la sua validità è fissata in anni 20, per cui ad oggi è scaduto. I riferimenti di trascrizione dell'atto d'obbligo, in relazione notarile sono riportati con i numeri 31301/23695, mentre nel titolo di provenienza sono richiamati con i numeri 31301/23692.

In data 06.06.2022, 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 23.01.2020, data della Relazione notarile allegata al fascicolo della procedura.



E' risultata una ulteriore formalità:

- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esec. iscritta a Treviso in data 21.12.2021 ai nn. 51692/8410 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002 a carico dell'esecutato sui beni oggetto di perizia.

Si veda allegato 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 aziende agricole e case sparse.

Gli immobili sono composti da un'abitazione con garage fronte strada Comunale, via delle Pavane (f.01) e scoperto di pertinenza (f.02,04,05,06).

A nord del lotto si trova un ampio terreno recintato che ospita alcuni equini allo stato libero.

Ad est si estende la campagna con terreni coltivati, a sud e ovest si trovano dei fabbricati residenziali.

Il lotto ha forma rettangolare, delimitato a nord ed ovest da recinzione composta da zoccolo in cls rifinito nella parte superiore con mattoni a faccia vista e sovrastante rete metallica plastificata con paletti a T zincati; a sud ed est la recinzione è composta da zoccolo basso in cls e rete metallica plastificata con paletti a T zincati.

In corrispondenza dell'angolo sud ovest si trovano i cancelli pedonale e carrabile con una rientranza rispetto all'allineamento delle recinzioni lungo la via delle Pavane (f.03).

La muratura perimetrale originaria del fabbricato era in laterizio intonacato, con



coibentazione e tramezza interna; successivamente è stata realizzata una coibentazione esterna con cappotto dello spessore di cm. 4, da cui uno spessore totale di circa cm. 38.

Il tetto è di tipo a due falde, su livelli diversi, con struttura portante composta da travi in legno, tavolato e manto di copertura in coppi.

La rampa di accesso al garage è rifinita con calcestruzzo grezzo, con muri di contenimento laterali in blocchi di cemento a vista, rifiniti nella parte superiore con un corso di mattoni a faccia vista. Le ringhiere parapetto nella zona rampa sono in metallo zincato.

Le cornici sono in legno e derivano dal prolungamento delle travature interne.

I fori di finestre e porte finestre sono dotati di serramenti interni in legno con vetrocamera (f.18) e scuri esterni in legno (f.04), i davanzali sono in marmo.

In genere l'aspetto esteriore del fabbricato è in sufficiente stato di conservazione.

Si segnala la presenza di muffa nelle pareti est e nord, con necessità di pulizia e trattamenti.

Le travi in legno della cornice di copertura hanno evidente necessità di trattamento con impregnante e vernice.

I marciapiedi perimetrali sono in calcestruzzo grezzo.

### **7.1.1 VERIFICA CONFINI DEL LOTTO**

Il sottoscritto perito ha ritenuto opportuno eseguire un rilievo del contorno esterno del fabbricato e delle distanze in allineamento tra gli spigoli della costruzione e le recinzioni del lotto. Riscontrate alcune incongruenze, è stato eseguito un secondo rilievo integrativo con strumentazione topografica GPS, esteso ai limiti del fabbricato e al contorno delle recinzioni.

E' stato quindi elaborato il libretto delle misure del frazionamento catastale che ha



generato il mappale 699 e sovrapposto al rilievo topografico.

Le risultanze di tale raffronto sono rappresentate nell'elaborato grafico "Stato di fatto, rilievo topografico" (All. 10).

In particolare i confini est e sud corrispondono con l'asse della recinzione esistente, mentre la recinzione ovest deborda verso la via delle Pavane rispetto al limite di proprietà per circa cm. 25 a nord e cm. 40 a sud.

La recinzione nord è rientrante rispetto al limite di proprietà che coincide circa con l'asse della capezzagna; tale condizione giustifica la presenza di un cancello nella zona nord est.

## 7.2 INTERNO

Al piano terra, a sud ovest dell'abitazione si trova un portico a forma di L, della superficie di mq 19,82 delimitato da tre pilastri in muratura a faccia vista (f.04) con pavimentazione in piastrelle, soffitto piano in laterocemento intonacato.

L'interno del piano terra è composto da soggiorno di mq. 27,92, h. 270 cm (f.19), cucina di mq 20,12, h. 270 cm (f.18), da cui si accede alla scala che conduce al piano interrato.

Dal soggiorno, attraverso un ampio varco e un leggero scalino a salire si accede alla zona notte composta da disimpegno di mq. 12,37, h. 270 cm (f.22), camera principale di mq. 17,51, h. 271 cm (f.23) dotata di bagno interno di mq. 6,57 (f.24), che come riferisce l'esecutato non è funzionante per un problema di scarichi, camera piccola di mq. 11,64, h. 270 cm (f.26), bagno di mq. 7,57, h. 270 cm (f.27) e ripostiglio di mq. 14,52, h. 270 cm, (f.25), declassato con tale destinazione per mancanza dei rapporti aria e luce. I fori finestra hanno misure regolari, pari a m. 0,90 x 1,29, le porte finestra misurano m. 0,90 x 2,20 e 1,30 x 2,20, garantendo un buon rapporto di aria e luce nei locali.



Attraverso la citata scala interna si accede al piano interrato, composto da disimpegno di mq. 6,56 (f.10), disimpegno di mq. 3,33 (f.12), locale C.T. di mq. 5,43 (f.13), lavanderia di mq. 11,83 (f.16), ampio magazzino di mq. 47,73 (f.14), altri due piccoli magazzini di mq. 8,99 e mq. 7,04 (f.15-11), una cantina di mq. 10,05 (f.09), un garage di mq. 39,11 (f.07-08).

L'altezza del piano è generalmente pari a m. 2,30, mentre parte della lavanderia misura m. 2,20.

Al piano terra, le zone cucina, soggiorno, disimpegno, zona notte hanno pavimentazione in marmo, le due camere e ripostiglio in legno, i bagni in piastrelle.

Le pareti e soffitti sono generalmente rifiniti con intonaco e pittura, le porte interne sono in legno.

Al piano interrato la pavimentazione è in piastrelle, le murature intonacate e dipinte; i serramenti sono in legno con vetrocamera su bocche di lupo, le porte interne in legno, il portone garage in legno a due ante.

### **7.3 IMPIANTI**

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che il fabbricato è dotato dei servizi di energia elettrica, pozzo idrico privato, gas metano, fognatura privata composta da due vasche Imhoff, due vasche condensagrassi e sistema di sub irrigazione con tubo forato. Si veda All. 04, tavola grafica di cui alla pratica 16/92, SCIA del 2011 per variante in sanatoria con oggetto adeguamento scarichi.

L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia a gas metano posta nel locale CT (f.13), radiatori in ghisa al piano terra ed interrato.

L'esecutato riferisce che attualmente l'acqua a servizio dell'abitazione deriva dal pozzo della residenza adiacente del genitore e che il pozzo di pertinenza viene utilizzato per l'irrigazione del giardino; riferisce inoltre che l'impianto è dotato di



apposite saracinesche, da cui la possibilità di scegliere a quale pozzo attingere, quindi anche in autonomia.

All'interno del garage, a lato del portone di ingresso si trova la centralina dell'impianto di irrigazione del giardino e la batteria per le pompe di sollevamento acque meteoriche della rampa.

Il quadro elettrico generale è posizionato nel sottoscala del piano interrato.

## **8. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Nel Comune di Vedelago è vigente il Piano Interventi.

L'area occupata dagli immobili oggetto di stima, è ricompresa in area agricola integra di cui all'art. 39 delle N.T.O. e interessata da vincoli di natura ecologica "fascia tampone" art. 80 N.T.O. e zona di protezione del parco ai sensi della L.R. 8/1991 art. 12 (art. 77 N.T.O.). L'area dove sorge l'immobile di cui trattasi è esterna al perimetro del Parco Naturale del Fiume Sile ma posta nelle sue immediate vicinanze. Si rimanda alla documentazione allegata (All. 04).

## **9. CONFORMITÀ EDILIZIA**

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

L'immobile risulta realizzato sulla base dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 200/92 per la costruzione di abitazione;
- Autorizzazione prot. 1406 del 24.01.2011 per la costruzione della recinzione e accesso carraio;
- Permesso di costruire n. 75 del 06.06.2011 per "sanatoria giurisprudenziale per varianti alla concessione edilizia n. 200 del 23.11.1992 per ampliamento dell'interrato aumento volumetrico, modifiche interne, prospettiche e spostamento di sedime"; In merito a tale permesso il Tecnico del Comune ha precisato che trattasi si sanatoria giurisprudenziale perché concessa in



base alla sola conformità all'epoca della richiesta e non anche all'epoca dell'abuso; tale tipologia di titoli edilizi è stata rilasciata solo per un periodo limitato;

- SCIA in data giugno 2011 in variante alla C.E. n. 200 del 23.11.1992, per adeguamento dell'impianto di fognatura e scarico acque meteoriche.

Non risulta presente la pratica per l'agibilità.

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

In data 22.02.2022 e 01.06.2022 il sottoscritto perito ha effettuato accesso all'ufficio tecnico del Comune per un confronto con i tecnici circa le difformità riscontrate.

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

Con riferimento ai grafici di cui al permesso di costruire n. 75 del 06.06.2011, alle indagini e ai rilievi eseguiti è stato riscontrato che:

### PIANO TERRA

- I fori finestra misurano m. 0,90 x 1,29 mentre il progetto prevedeva m. 0,90 x 1,40, le porte finestre misurano m. 0,90 x 2,20 e 1,30 x 2,20 mentre il progetto prevedeva m. 0,90 x 2,40 e m. 1,20 x 2,40.

Il distributivo interno sostanzialmente corrisponde con l'autorizzato a parte qualche lieve differenza come da grafico comparativo allegato.

Le difformità sopra citate sono sanabili.

### PIANO INTERRATO

- Risultano alcune differenze nel distributivo interno come da grafico comparativo allegato.



Le dimensioni delle finestre su bocca di lupo sono pari a m. 0,88 x 0,80, 0,78 x 0,80, 1,48 x 0,80, mentre il progetto prevedeva rispettivamente m. 0,90 x 1,20, 0,80 x 1,20, 1,70 x 1,20.

La dimensione del portone di ingresso al garage è pari a m. 3,32 x 2,29, mentre il progetto prevedeva m. 3,60 x 2,20. Tali difformità sono sanabili.

L'altezza utile del piano è pari a m. 2,30 mentre il progetto autorizzato prevedeva una zona con altezza di m. 2,40 e un'altra zona con altezza m. 2,55. Nella realtà dalle rilevazioni effettuate il solaio di soffittatura del piano interrato è stato realizzato ad un unico livello, a m. 2,30 dal pavimento.

Lo scalino a salire nel pavimento tra zone giorno e notte è stato ricavato mediante una ricarica di materiale presumibilmente alleggerito.

Nel grafico autorizzato il piano interrato è stato quindi erroneamente quotato a due livelli in funzione dello scalino nel pavimento tra le zone giorno e notte.

Tale minor altezza riscontrata nel piano interrato deriva da opere di completamento e finitura evidentemente risalenti all'epoca della costruzione, come riferito dallo stesso esecutato.

L'altezza minima vigente all'epoca della costruzione per i locali accessori era pari a m. 2,40, ora in base al piano interventi vigente dall'anno 2020, è pari a m. 2,20.

Da indicazioni ricevute dai tecnici del Comune la minor altezza NON E' SANABILE perché non è soddisfatta la doppia conformità all'epoca dell'abuso e al momento della richiesta della sanatoria.

Si prevede quindi la spesa per la demolizione del pavimento di tutto il piano interrato per recuperare almeno i 10 cm di altezza necessari per



raggiungere l'altezza di m. 2,40. In questo modo si regolarizza anche la zona della lavanderia dove l'altezza è pari a m. 2,20.

Non si conosce la stratigrafia realizzata sotto pavimento e i relativi spessori, dall'esame della documentazione di cui alla Legge 10, reperita in Comune, risulta che sulla base della previsione di progetto, sopra la soletta in calcestruzzo strutturale doveva essere realizzato uno strato isolante in sughero granulato e legante cementizio spessore cm. 5, quindi una caldana in sabbia e cemento spess. cm. 4 e a finire una piastrella spessore circa cm. 1, per un totale di cm. 10.

Risulta quindi disponibile lo spazio per recuperare l'altezza di cm. 10 mancante.

Dopo la demolizione e pulizia della superficie della soletta strutturale si può ripristinare la pavimentazione mediante stesura di resine adatte per ambienti di civile abitazione, spessore circa 5 mm o intervenire con la posa di autolivellante di circa 5/7 mm ed incollaggio di pavimento in ceramica per uno spessore totale di circa 15 mm.

Per queste difformità, una volta ripristinata l'altezza di m. 2,40, si ritiene non sia necessaria la sanatoria perché le zone indicate con altezza m. 2,55 nei grafici autorizzati (permesso n. 75/2011) sono frutto di un evidente errore in quanto lo scalino nel soffitto del piano interrato non era previsto nell'originario progetto e non è mai stato realizzato. Si dovrà produrre un grafico ricognitivo finale.

#### PIANO SOTTOTETTO

- In corrispondenza del piano sottotetto sono presenti dei fori verso l'esterno, uno sul lato ovest (f.04), delimitato da un muretto parapetto a faccia vista,



aperto, senza serramenti, a formare una loggia coperta (f.33), da cui si

accede mediante un varco dotato di serramento con porta finestra a parti

fisse al sottotetto (f.31-32)

L'altro foro è una finestra sul lato est (f.05-06).

Ad oggi si può accedere al sottotetto attraverso il citato foro ovest, con una

scala a pioli o attraverso una botola a soffitto posta nel disimpegno della

zona notte (f.21).

Il sottotetto è composto da due parti comunicanti ma delimitate da

muratura, corrispondenti alle sottostanti zone giorno e notte.

La copertura è in legno, composta da tre travi principali portanti (f.28-29-

30-31-32)), travetti secondari e perlinato in legno.

Il pavimento e le pareti sono allo stato grezzo (f.28-29-30).

La parte sovrastante la zona giorno ha altezze misurate sotto travetti

secondari, minima a nord m. 0,73, minima a sud m. 0,37, massima in colmo

m. 2,60, da cui con uno scalino a salire si accede alla parte sopra la zona

notte; in tale zona l'altezza minima nord è di m. 1,30, a sud m. 0,94, in

colmo m. 3,18.

Sulla base dei grafici autorizzati, sezione x-x e y-y la costruzione del tetto

era prevista con muretti verticali all'interasse di circa 1 m, di altezza

variabile e sovrastanti tavelloni a formare le pendenze del tetto.

Con tale modalità, il sottotetto poteva essere utilizzato solo quale ripostiglio

sfruttando gli esigui spazi tra i muretti.

Risulta quindi una evidente difformità costruttiva rispetto allo stato

autorizzato di cui al permesso di costruire n. 75 del 06.06.2011.

La rappresentazione grafica cui alle citate sezioni x-x e y-y indica la presenza



della struttura a muretti e tavelloni alla data del 2011.

Nel 2011 era già vigente la legge regionale 23.04.2004 n. 11 che regola tutt'ora l'edificazione in zona agricola e prevede la possibilità di ampliare i fabbricati esistenti fino al volume di 800 mc.

Sulla base della citata legge n. 11/2004 e delle indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune, una parte del volume sottotetto pari a circa 140 mc può essere sanata con il pagamento del doppio del contributo di costruzione, previa verifica di compatibilità con le N.T.O. citate al punto 8, trattandosi di area pre Parco del Fiume Sile. In alternativa si può ripristinare lo stato autorizzato, realizzando i citati muretti a riempimento dello spazio sottotetto.

Da un conteggio effettuato, in questa fase è conveniente e sensato il ripristino, perché il recupero di parte del sottotetto, fino alla concorrenza di mc. 800, potrà essere richiesto se l'ipotetico acquirente ne avrà necessità, in regime ordinario, in base alla legge 11/2004, corrispondendo una sola volta il contributo di costruzione, sempre previa verifica di compatibilità con le N.T.O. citate al punto 8. Si consideri inoltre che per raggiungere e fruire la zona, bisogna realizzare una scala ed eseguire tutte le opere di finitura. Le altezze presenti permettono di ricavare un locale abitabile solo nella porzione est, mentre la porzione ovest ha caratteristiche di locale accessorio. La sessa valutazione economica che si potrebbe attribuire al sottotetto nella ipotesi in cui si consideri la sanatoria, è molto bassa e considerate le spese per ottenerla, influente ai fini della procedura.

Si prevede il ripristino dello stato autorizzato.

CAPPOTTO ESTERNO



- Il maggior spessore della muratura perimetrale a seguito della realizzazione del cappotto esterno, non costituisce violazione edilizia perchè contenuto entro i limiti del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo (art.34-bis DPR 380/2001).

#### MODIFICHE PROSPETTICHE

- Come già detto descrivendo le difformità ai vari piani, ci sono una serie di modifiche prospettiche circa le dimensioni e posizione dei fori, realizzazione di canna fumaria all'interno del portico e marciapiede nella zona sovrastante la rampa in corrispondenza del portone.

Tali difformità sono sanabili.

#### MODIFICHE PLANIMETRICHE

- In particolare le distanze dai confini indicate nella tavola grafica datata gennaio 2011 "variante in sanatoria per la costruzione della recinzione di un fabbricato ad uso abitazione" corrispondono allo stato di fatto nella zona ovest, differiscono di qualche centimetro nella zona nord, sul lato est la misura nord è sostanzialmente coerente con il progetto, mentre quella sud discosta in eccesso di circa 30 cm, a sud, la misura est è coerente con il progetto. Tutte le misure sono comunque superiori alle minime di regolamento, quindi sanabili.

### 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 € 1.516,00.

Si stima un costo totale per la redazione della pratica di € 4.500,00 comprensivo



della citata sanzione, dei diritti di segreteria e delle spese tecniche.

### 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.

Le opere previste sono già state descritte nel dettaglio nel capitolo 9.2.

In sintesi:

- Per ripristinare l'altezza minima autorizzata di m. 2,40 nel piano interrato è prevista una spesa di circa € 35.000,00;
- Per ripristinare lo stato autorizzato nel sottotetto, con stuttura a muretti € 2.800,00.

Totale opere di ripristino € 37.800,00.

### 9.3.3 COSTI PER AGIBILITA' ABITAZIONE E GARAGE

Da accesso atti non è stata reperita l'agibilità dell'immobile per cui si elencano i documenti necessari e si prevedono i relativi costi.

Da indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune dopo aver operato la sanatoria e i ripristini previsti, per la pratica di agibilità è necessario:

- Collaudo statico;
- Pratica di accatastamento a seguito delle modifiche oggetto di sanatoria;
- Autorizzazione allo scarico fognatura;
- Certificazioni di conformità impianti, considerato il tempo trascorso dalla realizzazione potrà essere prodotta la dichiarazione di rispondenza;
- Analisi dell'acqua;
- Dichiarazioni del tecnico direttore dei lavori dell'epoca o altro tecnico che si assume l'incarico e presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per tali adempimenti è previsto un costo di € 8.700,00.



## 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

Non è possibile la formazione in lotti.

## 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	118,22
- Portico piano terra	mq	19,82
- Locali accessori al piano interrato	mq	100,96
- Garage piano interrato	mq	39,11
- Scoperto esclusivo	mq	1041,00

### 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 al 33%, il garage e i locali accessori al piano interrato al 50%, lo scoperto esclusivo mediamente al 1,5%.



La superficie commerciale risulta quindi pari a **256,73 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 1.050,00.

Lo scrivente concorda con tale valutazione considerato che:

- Trattasi di immobile degli anni 90 con buone finiture interne;
- Gli impianti sono di buona fattura in sufficiente stato di conservazione;
- vengono detratti dal valore i costi per adeguare le altezze utili dello stato autorizzato nel piano interrato;
- L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione ma necessita di lavori di manutenzione nelle pareti esterne, nelle cornici in legno e nei marciapiedi; il bagno di pertinenza della camera necessita di sistemazione dello scarico.

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 256,73 x €/mq 1.050,00= € 269.566,50

A detrarre i costi per:

- sanatoria difformità riscontrate € 4.500,00

- ripristini vari € 37.800,00



- pratica per agibilità € 8.700,00

Totale spese - € 51.000,00

Valore di mercato al netto degli adeguamenti = € 218.566,50

### 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 € 196.709,85 che si arrotonda ad **€ 197.000,00** (centonovantasettemila/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.
11. Soggetti intervenuti alla procedura

Quinto di Treviso, 06.06.2022

Il perito estimatore  
Geom. Graziano Cendron

