

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE II - CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 386/2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

Ing. Daniele Scotton



RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento di esecuzione immobiliare n. R.G.E. 386/2022 promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.¹

PREMESSA:

In data 14.10.2023 il G.E. Dott. Leonardo Bianco, ha nominato il sottoscritto Ing. Daniele Scotton, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A2723 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Treviso al n. 455, quale esperto per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti *ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.*, relativamente ai beni immobili di cui al procedimento sopra indicato.

Il sottoscritto esperto, in data 16.10.2023, ha accettato l'incarico e prestato giuramento, acquisendo poi la relativa documentazione attraverso il portale pst.giustizia.it.

¹ AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., mediante contratto di cessione concluso in data 04.08.2022, è subentrata nella titolarità del credito vantato da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. nei confronti degli esecutati.

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., e per essa quale mandataria SPECIAL GARDANT S.P.A., giusta procura speciale del 09.08.2022, Repertorio n. 55552, Raccolta n. 25806, Notaio Angelo Busani di Milano, è intervenuta nella presente procedura di esecuzione immobiliare a mezzo dell'Avv. Francesca Cristina Salvadori del Foro di Venezia.



Successivamente ha provveduto a tutte le indagini necessarie all'adempimento del mandato, che vengono di seguito riportate.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE:

Il sottoscritto esperto ha preliminarmente verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile e successivamente:

- ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti ed ulteriori ispezioni c/o l'Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- ha acquisito i dati catastali (estratto mappa, visure, elaborato planimetrico, elenco subalterni e scheda dell'unità immobiliare);
- ha acquisito la documentazione relativa alle pratiche edilizie c/o l'Ufficio Edilizia Privata - SUE del Comune di Salgareda;
- ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) c/o l'Ufficio Urbanistica del Comune di Salgareda;
- ha acquisito la copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte degli esecutati, così come trasmessa dal Notaio Chiara Ferretto di Farra di Soligo.

SUDDIVISIONE IN LOTTI:

I beni esecutati sono costituiti da un appartamento², con relativa area scoperta di pertinenza (corte esclusiva), e da un'area scoperta comune

² Porzione di abitazione bifamiliare al piano primo.



(b.c.n.c.), pertanto un eventuale frazionamento non risulterebbe economicamente conveniente per la procedura esecutiva (minor valore di realizzo).

I beni devono essere posti in vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE:

L'unità immobiliare oggetto di stima, costituita da un appartamento al piano primo di un'abitazione bifamiliare, con relativa area scoperta di pertinenza al piano terra (corte esclusiva di 115 mq), è situata in Via Roma n. 123 a Salgareda (TV).

Abitazione bifamiliare

Le principali caratteristiche dell'abitazione bifamiliare sono:

- età di costruzione di oltre 57 anni (il fabbricato è stato realizzato ante 01.09.1967) con lievi interventi di ampliamento e manutenzione eseguiti negli anni 1973, 1976 e 1992;
- due piani fuori terra;
- strutture in elevazione costituite da murature in laterizio, intonacate al civile su entrambi i lati, dello spessore complessivo di 30 cm circa (assenza di isolamenti termici);
- solaio di piano in laterocemento;
- solai di copertura in laterocemento ed in legno;
- manto di copertura in coppi tradizionali in laterizio;
- lattonerie (grondaie, scossaline e pluviali) in lamiera verniciata (da sostituire);



- soglie delle porte in marmo chiaro ed in granito sp. 3 cm circa;
- davanzali delle finestre e copertine³ dei parapetti della terrazza nord in marmo chiaro sp. 8 cm circa;
- serramenti esterni (finestre e porte finestre) con telai ed oscuri in legno;
- antenna tv⁴;
- vialetto di accesso carraio e pedonale, di tipo promiscuo (in comune con il fabbricato edificato sul Mappale 247), in ghiaia, in masselli autobloccanti in calcestruzzo (cosiddette Betonelle) ed in piastrelle (porzione vicino alla scala di accesso al piano primo) della larghezza complessiva di 3,45 m circa (la porzione in proprietà è identificata dal Mappale 154, Subalterno 7);
- cancello pedonale in acciaio zincato, con apertura ad anta singola e dotato di citofono, della larghezza di 1,00 m circa (situato sull'angolo sud-est dell'abitazione, in corrispondenza della scala esterna per l'accesso al piano primo);
- recinzioni realizzate con muretti in c.a. e sovrastanti ringhiere metalliche;
- allacciamenti all'energia elettrica, all'acquedotto, al gas metano, al telefono e, probabilmente, alla fognatura comunale⁵.

³ Protezioni sommitali dei parapetti in muratura della terrazza.

⁴ Sul tetto è presente la predisposizione per una seconda antenna tv.

⁵ L'autorizzazione allo scarico non è stata reperita ma si ritiene plausibile che il fabbricato sia collegato alla fognatura comunale in quanto prospiciente a Via Roma, strada nella quale è presente uno dei collettori principali della fognatura.



Appartamento (Subalterno 6 – Piano primo)

L'appartamento è composto dal soggiorno, il quale funge anche da sala da pranzo e da ingresso, dalla cucina, da un disimpegno (corridoio), da un bagno, da due camere da letto, da una lavanderia e da due terrazze (la terrazza sud è collegata al soggiorno mentre la terrazza nord è collegata alla lavanderia).

L'accesso al piano può avvenire esclusivamente attraverso la scala esterna, dotata di copertura, in quanto non è presente né una scala interna né l'ascensore.

Le principali finiture dell'appartamento sono:

- scala di accesso, della larghezza di 120 cm circa, realizzata con elementi prefabbricati in graniglia di marmo e dotata di battiscopa in piastrelle ceramiche, corrimano sul lato interno e parapetto sul lato esterno, questi ultimi in acciaio verniciato color antracite (il parapetto ha un'altezza di 85 cm circa sul pianerottolo e di 95 cm circa sulla rampa);
- pareti e soffitti intonacati al civile con dipintura bianca (tipica) in sufficiente stato conservativo. Si segnala che nell'angolo nord-est della lavanderia è presente un'infiltrazione d'acqua che ha localmente danneggiato sia la dipintura sia l'intonaco;
- portoncino di ingresso in legno scuro, non blindato, con degli inserti vetrati, dotati di modeste vetrocamere, sulla porzione fissa (alcuni elementi sono rotti sul lato esterno);
- pavimentazione della cucina in piastrelle in graniglia di marmo;



- pavimentazioni dell'ingresso e del corridoio della zona notte in lastre quadrate di marmo nero con venature bianche;
- pavimentazione del soggiorno in marmo nero;
- pavimentazione della lavanderia in piastrelle ceramiche colore senape con due diverse tonalità;
- pavimentazioni delle camere da letto in parquet di legno, posato a "mosaico"⁶, tipico del periodo costruttivo;
- pavimentazione e rivestimenti del bagno in piastrelle ceramiche lucide;
- pavimentazioni e battiscopa delle terrazze in piastrelle ceramiche colore beige;
- parete attrezzata della cucina rivestita in piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di 1,80 m circa (dim. 10 cm x 10 cm circa);
- battiscopa interni in legno;
- porte in legno tamburato, colore noce Tanganica (tipiche) o similare, con ferramenta color ottone tipica del periodo costruttivo;
- finestre e porte finestre con telai in legno verniciato, modeste vetrocamere, aperture solo ad anta, ferramenta color ottone tipica del periodo costruttivo, ed oscuri in legno colore noce o similare;
- tende retrattili ed a cappottina, rispettivamente a protezione delle terrazze e delle finestre, in mediocre stato conservativo;
- serramenti della loggia di ingresso, realizzata sul pianerottolo della scala esterna, e della porzione est della terrazza sud (chiusura della terrazza a

⁶ Posa denominata anche a "quadri".



- filo muro abitazione) in alluminio anodizzato, colore nero, con ampie porzioni in vetro;
- parapetti della terrazza sud in acciaio verniciato color antracite (h=85 cm circa);
 - parapetti della terrazza nord realizzati con muretti in laterizio, intonacati al civile da entrambi i lati, e sovrastanti copertine in marmo (h=90 cm circa);
 - impianto elettrico a norma, almeno da un primo e sommario esame visivo, in quanto sono state rilevate le dotazioni minime di sicurezza (interruttore differenziale ed interruttore magnetotermico) e non sono stati rinvenuti rimaneggiamenti evidenti dell'impianto stesso. Si precisa comunque che non è stata reperita né la Dichiarazione di Conformità né la Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto elettrico e che le prese, gli interruttori e le placche originarie sono state sostituite nel tempo (sono presenti varie tipologie di placche);
 - caldaia murale a gas metano di tipo tradizionale (Immergas EOLO Mini 28 kW), a camera stagna e tiraggio forzato, installata in lavanderia. Si precisa che il locale lavanderia è dotato del foro di aerazione, posto in alto, così come previsto dalle vigenti normative in materia (l'aria viene aspirata dall'esterno, pertanto non è necessario il foro di ventilazione basso, mentre eventuali perdite di gas metano vengono evacuate attraverso il foro di aerazione alto);
 - termosifoni in ghisa con controllo delle temperature mediante due termostati analogici (l'impianto è diviso in due zone che coprono



- rispettivamente il bagno e le rimanenti porzioni dell'appartamento), precisando altresì che i termosifoni sulle pareti esterne sono in nicchia;
- impianto di climatizzazione, ad espansione diretta, con l'unità esterna installata sulla terrazza nord e lo split interno posizionato nel corridoio della zona notte. L'impianto è del tipo a "Pompa di Calore" e può pertanto essere utilizzato sia per il raffrescamento estivo sia per il riscaldamento invernale dei locali della zona notte;
 - locale cucina dotato di due fori di aerazione, posizionati in alto, ma sprovvisto del foro di ventilazione, posizionato in basso, e pertanto non a norma di legge in quanto è presente un piano cottura a gas metano;
 - area scoperta ad uso esclusivo, adibita a giardino ed accessibile solo a piedi, della superficie di 115 mq (l'accesso è stato ricavato rimuovendo la ringhiera metallica della recinzione senza demolire il sottostante muretto in c.a.);
 - assenza del posto auto, sia coperto che scoperto, precisando altresì che nelle vicinanze sono presenti vari parcheggi pubblici (ad esempio gli stalli di parcheggio situati lungo Via Roma in prossimità dell'intersezione con Via Benedetto Croce).

STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI:

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di stima si ritiene sufficiente, così come lo stato di conservazione dell'abitazione bifamiliare di cui fa parte.



Si precisa altresì che la corte esclusiva, adibita a giardino, versa in stato di abbandono mentre l'area scoperta comune (porzione ovest dell'accesso promiscuo) è mantenuta in buono stato.

CONDIZIONI LOCATIVE:

Il Certificato Cumulativo di Residenza e di Stato di Famiglia, rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Salgareda in data 06.03.2024, certifica che nell'immobile sito in 31040 Salgareda (TV), Via Roma n. 123, è residente una sola persona (ESECUTATO 1).

Si precisa che ESECUTATO 1 non era presente al sopralluogo del 29.02.2024, dal quale è peraltro emerso che l'appartamento non risulta occupato da molto tempo, così come confermato dai vicini.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI:

La superficie commerciale è una superficie ragguagliata nella quale sono comprese le superfici principali e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Il criterio di misurazione adottato è quello della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), cioè l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano, fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di 1,50 m.

Le superfici ragguagliate secondo i correnti rapporti mercantili sono le seguenti:



Appartamento:	118,99 mq x 1,00 =	118,99 mq
Terrazza sud (cop.):	14,94 mq x 0,40 =	5,98 mq
Terrazza nord (scop.):	12,08 mq x 0,25 =	3,02 mq
Area scoperta:	115,00 mq x 0,08 =	<u>9,20 mq</u>
		137,19 mq

Superficie commerciale: 137,00 mq

Si precisa che le superfici lorde dell'unità immobiliare sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Edilizia Privata - SUE del Comune di Salgareda.

L'area scoperta comune di 55 mq (Subalterno 7) non è stata computata ai fini della superficie commerciale in quanto il suo valore, in quota parte, è stato ricompreso in quello dell'unità immobiliare oggetto di stima, così come argomentato al paragrafo "Valore dei beni".

DESCRIZIONE CATASTALE:

I beni immobili sono così catastalmente identificabili:

Catasto Fabbricati

Comune di Salgareda - Sezione Urbana A - Foglio 10 - Mappale 154

Subalterno 6 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5 vani – Superficie

Totale 124 m² – Superficie Totale escluse aree scoperte 106 m² - Rendita

232,41 € - Via Roma n. 123 - Piano T-1



Subalterno 7 – Bene comune non censibile - Area scoperta di 55 m² comune ai Subalterni 2, 5 e 6 - Via Roma n. 123 - Piano T

ed inseriti nella mappa del Catasto Terreni come:

Comune di Salgareda - Foglio 10 – Mappale 154 - Ente Urbano – Superficie 535 m²

Si precisa che il Subalterno 7 ha una larghezza indicativa di 1,65 m circa (larghezza ricavata graficamente dall'elaborato planimetrico) e ricomprende la porzione ovest della stradina di accesso al fabbricato, della larghezza complessiva di 3,45 m circa, la quale è di tipo promiscuo in quanto a servizio sia del fabbricato edificato sul Mappale 154 sia di quello edificato sul Mappale 247.

Verifica conformità catastale

Il fabbricato risulta correttamente inserito in mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.).

La scheda del Subalterno 6 è sostanzialmente conforme in quanto le variazioni riscontrate, tra la stessa e lo stato dei luoghi, non influiscono sulla corretta attribuzione della categoria, della classe e della consistenza, pertanto non rientrano nelle ipotesi di cui all'art. 17, lettera b), del R.D. 652/1939, convertito con modificazioni dalla Legge 11 agosto 1939, n. 1249, così come peraltro riportato all'art. 1 dell'atto di provenienza.



A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono state riscontrate le seguenti difformità nella scheda catastale:

- la terrazza sud, la quale è stata prolungata ad est di 1,20 m circa, non è stata correttamente rappresentata (aumento di superficie lorda di 2,22 mq circa);
- i ringrossi delle canne fumarie, presenti in lavanderia e nella terrazza nord, ed i pilastri della terrazza sud non sono stati rappresentati;
- la finestra sud della camera matrimoniale è stata erroneamente rappresentata come una porta finestra.

Premesso che l'unità immobiliare dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia, come argomentato al paragrafo "Situazione ai fini delle leggi edilizie", si ritiene opportuno procedere ad un aggiornamento della scheda catastale al fine di allinearla allo stato dei luoghi.

I costi stimati per l'aggiornamento della scheda del Subalterno 6 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, in accordo alla Determinazione 29 settembre 2009 dell'Agenzia delle Entrate "*Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti all'obbligo di presentazione*", sono i seguenti:

Spese tecniche:

C CATASTO EDILIZIO URBANO

C.1. ELABORATO PLANIMETRICO

1. Rilievo sopralluogo fino a cinque u.i.u. (o BCNC) 140,00 €



2. Rappresentazione grafica fino a cinque u.i.u. (o BCNC)	100,00 €
C.2. PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI	
1. Attività istruttorie e complementari	52,00 €
2. Rilievo sopralluogo singola u.i.u.:	
a) Categorie dei gruppi A e B fino a 100 mq di superficie catastale	
n. 1 x 270,00 €/cad =	270,00 €
1) Per ogni 100 mq (o frazione) di superficie catastale oltre i 100 mq	
n. 1 x 30,00 €/cad =	30,00 €
3. Predisposizione planimetria per singola u.i.u.:	
a) Categorie dei gruppi A e B fino a 100 mq di superficie catastale	
n. 1 x 100,00 €/cad =	100,00 €
1) Per ogni 100 mq (o frazione) di superficie catastale oltre i 100 mq	
n. 1 x 30,00 €/cad =	30,00 €
C.3. CLASSAMENTO ED ATTIVITA' ESTIMALI	
1. U.i.u. dei gruppi di categorie A, B, C - cadauna	
n. 1 x 120,00 €/cad =	120,00 €
C.4. COMPILAZIONE DOCUMENTI TECNICI (DOCFA)	
1. Per la prima u.i.u. (o BCNC)	<u>120,00 €</u>
	962,00 €
C.I. 4%	<u>38,48 €</u>
	1.000,48 €
I.V.A. 22%	<u>220,11 €</u>
Totale spese tecniche	1.220,59 €



Diritti catastali:

Visure - n. 5 x 0,90 €/cad	4,50 €
Diritti catastali - n. 1 scheda x 50,00 €/cad	<u>50,00 €</u>
Totale diritti catastali	54,50 €

Totale generale **1.275,09 €**

L'aggiornamento della scheda del Subalterno 6 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano comporta un costo complessivo di 1.275,09 € circa, arrotondato a 1.300,00 €.

INTESTATI:

L'appartamento con corte esclusiva è catastalmente censito come segue:

Mappale 154 - Subalterno 6

ESECUTATO 1, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

ESECUTATO 2, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

PROVENIENZA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è pervenuta agli esecutati a seguito dell'atto di compravendita del 27.09.2016, Repertorio n. 665, Raccolta n. 559, Notaio Chiara Ferretto di Farra di Soligo, registrato a Montebelluna il 10.10.2016 al n. 7649 Serie 1T, e trascritto a Treviso il 11.10.2016 (Registro generale n. 33169 – Registro particolare n. 22531 – Presentazione n. 94 del 11.10.2016), il quale comprendeva, oltre all'unità immobiliare esecutata,



anche la comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli articoli 1100 e seguenti del Codice Civile ed in particolare sull'area scoperta di 55 mq, catastalmente individuata dal Mappale 154, Subalterno 7, quale bene comune non censibile comune ai Subalterni 2, 5 e 6, nonché alla vigente regolamentazione legale o convenzionale della comunione, che la parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere.

CONFINI:

La corte esclusiva (Subalterno 6 - Piano terra) confina in senso N.E.S.O. come segue: corte esclusiva altra ditta (Subalterno 5), area scoperta comune (Subalterno 7 - Bene comune non censibile comune ai Subalterni 2, 5 e 6), Via Roma e Mappale 649.

L'appartamento (Subalterno 6 - Piano primo) confina con i muri perimetrali esterni su tutti i lati, inferiormente con l'appartamento al piano terra (altra ditta) e superiormente con la copertura.

Il Mappale 154 confina in senso N.E.S.O. come segue: Mappale 771, Mappale 247, Via Roma e Mappale 649.

SERVITU':

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata trasferita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di



legge, così come l'allora parte venditrice aveva in proprietà, nulla escluso ed eccettuato.

Si precisa nuovamente che nella compravendita era compresa la comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli articoli 1100 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sull'area scoperta di 55 mq catastalmente individuata come Comune di Salgareda, Sezione Urbana A, Foglio 10, Mappale 154, Subalterno 7 (b.c.n.c. comune ai Subalterni 2, 5 e 6), nonché alla vigente regolamentazione legale o convenzionale della comunione, che la parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), rilasciato dal Comune di Salgareda in data 07.11.2023 - Prot. n. 12710 ed allegato alla presente relazione di stima, certifica che l'area catastalmente censita al Foglio 10, Mappale 154 del Comune di Salgareda è classificata come segue:

Vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)

- Tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale: area a rischio idrogeologico moderato P1 in riferimento al PAI e vincolo sismico;
- Tav. 2 - Carta delle invariati: nessuna invariante;
- Tav. 3 - Carta delle fragilità: terreni idonei a condizione tipo B;
- Tav. 4 - Carta delle trasformabilità: ATO 4 ed area di urbanizzazione consolidata;



Dalla 2^a variante al P.A.T. approvata con D.C.C. n. 35 del 18.12.2019

- Area ricadente all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata;

Dalla 5^a variante al P.I. approvata con D.C.C. n. 13 del 11.06.2021

- Zona a Tessuto Insediativo Omogeneo (Z.T.I.O.) 2.1 a prevalente destinazione residenziale ed area di urbanizzazione consolidata;

Dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali adottato con Delibera n. 3 del 21.12.2021

- Area ricadente in zona P2 - pericolosità media ed in zona R3 - rischio elevato;

Dalla 9^a variante al P.I. adottata con D.C.C. n. 5 del 26.04.2023⁷

- Tessuto Insediativo (T.I.) 2.1 a prevalente destinazione residenziale e Z.T.O. C1 parzialmente edificate e di completamento.

SITUAZIONE AI FINI DELLE LEGGI EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato edificato ante 01.09.1967 ed è stato successivamente oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione Protocollo n. 823 del 18.05.1973 "Ampliamento di fabbricato urbano";
- Licenza di Costruzione n. 1149 del 05.11.1976 "Costruzione di copertura scala e poggiolo esterni";

⁷ La 9^a variante al P.I. è stata approvata con D.C.C. n. 1 del 10.01.2024 mentre la 10^a variante al P.I. è stata adottata con D.C.C. n. 4 del 14.02.2024.



- Autorizzazione gratuita per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria n. 3/92 del 26.02.1992 "Demolizione pareti divisorie interne, sostituzione serramenti, rifacimento impianto idro-sanitario, ristrutturazione servizio igienico"⁸.

Il fabbricato, al pari dell'unità immobiliare eseguita, non è dotato di alcun Certificato di Abitabilità e/o Agibilità.

L'Ufficio Edilizia Privata - SUE del Comune di Salgareda non ha fornito ulteriori pratiche edilizie, oltre a quelle sopra citate, né per l'unità immobiliare oggetto di stima né per il fabbricato di cui fa parte.

Nota:

Le pratiche edilizie sono state richieste e fornite a mezzo pec, senza accesso al competente Ufficio Comunale e senza presa visione dei documenti originali contenuti nei rispettivi fascicoli, pertanto lo scrivente declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriori titoli abilitativi inerenti alla presente procedura.

⁸ Il fascicolo della pratica edilizia non contiene alcun elaborato grafico esplicativo degli interventi di manutenzione straordinaria autorizzati, pertanto non è stato possibile accertare se alcune difformità riscontrate nell'unità immobiliare eseguita fossero state autorizzate a seguito dell'autorizzazione medesima.



Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, modificato dal Decreto Legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, verificate le pratiche edilizie presso l'Ufficio Edilizia Privata - SUE del Comune di Salgareda, si segnalano delle opere difformi da quanto riportato negli elaborati grafici assentiti.

Nello specifico, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- demolizione della parete divisoria tra l'ingresso ed il soggiorno per realizzare un unico locale;
- demolizione della parete divisoria tra la camera matrimoniale e la camera singola "intermedia" per accorpate le due camere (ampliamento della camera matrimoniale);
- ampliamento del bagno;
- spostamenti e modifiche delle porte del bagno e della camera matrimoniale a seguito delle varianti di cui sopra;
- allungamento di 40 cm circa della lavanderia, con conseguente debordo della terrazza nord dalla sagoma del fabbricato (la lunghezza della terrazza è stata mantenuta pressoché invariata rispetto alle dimensioni di progetto);
- realizzazione di due canne fumarie (lavanderia e terrazza nord);
- riduzione della larghezza della finestra esistente sulla parete ovest della lavanderia ed apertura di una nuova finestra sulla parete nord del medesimo locale;
- realizzazione di un controsoffitto piano sul ripostiglio (h=250 cm circa);



- variazione dell'altezza utile di piano (l'altezza di progetto era pari a 305 cm mentre quella rilevata in loco è pari a 285 cm circa, così come correttamente indicato nella scheda catastale);
- assenza dei pilastri di sostegno della soletta di copertura della scala esterna (è stata realizzata una soletta a sbalzo autoportante);
- allargamento della terrazza sud di 25 cm circa e spostamento della ringhiera sul lato esterno dei pilastri;
- prolungamento di 120 cm circa, lato est, della terrazza sud al fine di "raccorderla" con la soletta di copertura della scala esterna;
- realizzazione della copertura inclinata della terrazza sud in prolungamento della copertura del corpo principale dell'abitazione (non è presente il dislivello indicato negli elaborati grafici del 1976);
- installazione di un serramento in alluminio anodizzato e vetro che separa la porzione autorizzata della terrazza sud dall'ampliamento di cui sopra (la porzione ampliata è accessibile ed è dotata di ringhiere di protezione sia lato sud sia lato est);
- installazione di tende retrattili ed a cappottina, rispettivamente a protezione delle terrazze e delle finestre, precisando che le stesse non concorrono alla superficie coperta in quanto gli sbalzi fuori sagoma dell'edificio sono inferiori a 1,50 m.

Gli abusi edilizi rilevati sono sanabili, ex art. 37 (L) "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e accertamento di conformità" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, mediante la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in



sanatoria per varianti interne ed ai prospetti (solo porzioni in proprietà), oltre alla dovuta oblazione ed ai richiesti diritti di segreteria.

Si precisa che:

- le modifiche dimensionali della terrazza sud (allargamento ed allungamento) non costituiscono aumento di superficie coperta del fabbricato;
- l'aumento di superficie coperta della terrazza nord, pari a 1,21 mq circa (+0,92% circa < 2%), rientra all'interno delle tolleranze costruttive ex art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, pertanto non costituisce violazione edilizia.

I costi stimati per sanare gli abusi edilizi dell'unità immobiliare eseguita (opere interne e prospetti) sono i seguenti:

Spese tecniche:

1. Prestazioni professionali	2.500,00 €
2. C.I. 4%	<u>100,00 €</u>
	2.600,00 €
3. I.V.A. 22%	<u>572,00 €</u>
Totale spese tecniche:	3.172,00 €

Diritti di segreteria ed oblazione:

1. Diritti di segreteria S.C.I.A. in sanatoria	100,00 €
--	----------



2. Oblazione (minima)	516,00 €
Totale diritti di segreteria ed oblazione:	616,00 €
TOTALE	3.788,00 €

La sanatoria degli abusi edilizi dell'unità immobiliare eseguita comporta un costo complessivo di 3.788,00 € circa, arrotondato a 3.800,00 €.

Si precisa che il perfezionamento della sanatoria necessita dell'aggiornamento della scheda dell'unità immobiliare al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, i cui costi sono stati quantificati al paragrafo "Verifica conformità catastale", ma non della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità *ex art. 24 (L) "Agibilità"* del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

SITUAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

L'appartamento (Subalterno 6) è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) con codice identificativo 81603/2016, emesso in data 03.08.2016 dall'Ing. Michele Pinna, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1574, dal quale emerge che l'unità immobiliare ricade in classe energetica E⁹ (quantità annue consumate in uso standard: 811,00 kWh di energia elettrica e 1.972,00 Nm³ di gas naturale).

⁹ Si precisa che l'Attestato di Prestazione Energetica, nel quale è stato riportato il numero civico dell'appartamento al piano terra ed il vecchio numero di Subalterno dell'unità



SITUAZIONE ACUSTICA DELL'IMMOBILE:

L'immobile è stato edificato in data anteriore all'entrata in vigore del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "*Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*", pubblicato in G.U. Serie Generale n. 297 del 22 dicembre 1997. Considerati gli elementi costruttivi presenti (muri perimetrali, solai, serramenti, ecc.) nonché l'epoca costruttiva e le modalità esecutive del fabbricato, si ritiene che lo stesso non soddisfi integralmente i requisiti acustici passivi degli edifici, dei loro componenti e degli impianti tecnologici di cui all'Allegato A, Tabella B, del D.P.C.M. 05.12.1997.

Il rispetto dei parametri sopra richiamati potrà essere verificato solo attraverso delle misure in opera effettuate da un tecnico competente in acustica ambientale.

SITUAZIONE SISMICA DELL'IMMOBILE:

Il Comune di Salgareda è classificato come zona sismica di categoria 3 dal punto di vista amministrativo¹⁰ ma il fabbricato in oggetto non risulta rispondente né all'attuale normativa sismica (D.M. 17 gennaio 2018 *Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"*) né a quelle precedenti in quanto è stato realizzato prima della zonizzazione sismica di

immobiliare eseguita, è valido fino al 03.08.2026 fatte salve variazioni sull'involucro opaco e/o trasparente e modifiche impiantistiche.

¹⁰ Deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09 marzo 2021 con la quale è stato approvato il provvedimento di aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche del Veneto ai sensi dell'art. 65, comma 1, della Legge Regionale 07 novembre 2003, n. 27.



tutto il territorio nazionale e non sono stati effettuati né interventi di miglioramento sismico né interventi di adeguamento sismico delle strutture.

FORMALITA' IPOTECARIE:

Sui beni immobili oggetto di esecuzione sono state rilevate, alla data del 06.05.2024¹¹, le seguenti formalità ipotecarie pregiudizievoli:

ISCRIZIONE CONTRO del 11.10.2016

IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 11.10.2016 (Presentazione n. 97 del 11.10.2016 – Registro generale n. 33172 – Registro particolare n. 6067), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (Atto Notaio Chiara Ferretto di Farra di Soligo del 27.09.2016 – Numero di repertorio 666/560), a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, in qualità di creditore ipotecario, per la somma totale di 240.000,00 € (Importo capitale 120.000,00 € - Tasso interesse annuo 2,51% - Durata 30 anni e 4 giorni), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, contro ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2, in qualità di debitori ipotecari, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1.

¹¹ In data 07.03.2024 sono state effettuate le ispezioni ipotecarie, con lo sviluppo delle note presenti, mentre in data 06.05.2024 è stato solo verificato che non vi fossero ulteriori formalità ipotecarie pregiudizievoli sui beni immobili oggetto di esecuzione.



Unità negoziale n. 1:

Comune di Salgareda – Sezione Urbana A – Foglio 10 - Mappale 154 –
Subalterno 6

Si precisa che l'ipoteca si estende alla comproprietà sulle parti ed impianti comuni, di cui agli articoli 1100 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sull'area scoperta di 55 mq catastalmente individuata dal Mappale 154, Subalterno 7 (bene comune non censibile comune ai Subalterni 2, 5 e 6).

TRASCRIZIONE CONTRO del 15.11.2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Verbale di pignoramento immobili del 19.09.2022 (Ufficiale Giudiziario di Treviso – Numero di repertorio 5922), trascritto a Treviso il 15.11.2022 (Presentazione n. 31 del 15.11.2022 – Registro generale n. 45219 – Registro particolare n. 31337), a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, contro ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2 per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1.



Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sezione Urbana A – Foglio 10 - Mappale 156¹² –
Subalterno 6

CATASTO TERRENI

Comune di Salgareda – Foglio 10 - Mappale 154

Si precisa che l'atto di pignoramento comprende la comproprietà sulle parti ed impianti comuni, di cui agli articoli 1100 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sull'area scoperta di 55 mq catastalmente individuata dal Mappale 154, Subalterno 7 (bene comune non censibile comune ai Subalterni 2, 5 e 6).

TRASCRIZIONE CONTRO del 08.02.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Verbale di pignoramento immobili del 19.09.2022 (Ufficiale Giudiziario di Treviso – Numero di repertorio 5922), trascritto a Treviso il 08.02.2023 (Presentazione n. 13 del 08.02.2023 – Registro generale n. 4699 – Registro particolare n. 3396), a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, contro ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2 per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1.

¹² Errata indicazione del Mappale (il Mappale corretto è il 154).



Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sezione Urbana A – Foglio 10 - Mappale 154 –
Subalterno 6

CATASTO TERRENI

Comune di Salgareda – Foglio 10 - Mappale 154

Si precisa che l'atto di pignoramento comprende la comproprietà sulle parti ed impianti comuni, di cui agli articoli 1100 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sull'area scoperta di 55 mq catastalmente individuata dal Mappale 154, Subalterno 7 (bene comune non censibile comune ai Subalterni 2, 5 e 6).

La presente nota è in rettifica di quella trascritta in data 15.11.2022 ai nn. 45219/31337 per l'errata indicazione del Mappale al Catasto Fabbricati.

VALORE DEI BENI:

Le quotazioni immobiliari nel Comune di Salgareda, così come nei comuni limitrofi, sono influenzate sia dall'attuale congiuntura economica sia dallo squilibrio tra offerta e domanda di unità ad uso abitativo.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima è stato valutato considerando le quotazioni immobiliari nel Comune di Salgareda, lo stato manutentivo in cui si trova la stessa e l'attuale situazione economica.



I valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, relativi ad abitazioni civili a Salgareda (zona centrale) in stato conservativo normale, oscillano tra 1.050,00 €/mq e 1.250,00 €/mq (Anno 2023 – Semestre 2)¹³.

Si ritiene congruo adottare un valore di stima pari a 1.050,00 €/mq (valore minimo) in quanto l’unità immobiliare è priva di autorimessa ed attualmente non è dotata neppure di un posto auto scoperto ad uso esclusivo (la corte esclusiva non ha accesso carrabile in quanto è presente la zoccolatura in c.a. della recinzione).

Valore di stima:	1.050,00 €/mq
Superficie commerciale:	137,00 mq

Il valore dell’unità immobiliare in condizioni ”ordinarie” viene stimato in:

1.050,00 €/mq x 137,00 mq = 143.850,00 €

Tenuto conto dell’età del fabbricato (oltre 57 anni), dello stato manutentivo/conservativo del fabbricato (sufficiente) e dell’unità immobiliare eseguita (sufficiente), della parziale manutenzione straordinaria effettuata nel 1992, delle dotazioni impiantistiche presenti, della classe energetica (E) e del contesto in cui è inserito il fabbricato

¹³ Ultima quotazione disponibile.



(posizione centrale con accesso promiscuo da Via Roma), è stata apportata una riduzione, legata alla vetustà dell'immobile, del 23,00%¹⁴.

Il valore dell'unità immobiliare, a seguito della correzione di cui sopra, viene stimato in:

$$143.850,00 \text{ €} \times 77,00\% = 110.764,50 \text{ €}$$

Il valore dell'area scoperta, catastalmente identificata al N.C.E.U. dal Subalterno 7, è stato ricompreso, in quota parte, nel valore dell'unità immobiliare oggetto di stima in quanto la stessa è un'area comune e non un'area esclusiva.

A seguito delle indagini svolte sono state accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni della stima, non eliminabili nel procedimento esecutivo:

¹⁴ Il coefficiente di vetustà è stato calcolato ai sensi dell'art. 20 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani" mediando il valore derivante dall'età complessiva del fabbricato, pari ad oltre 57 anni, (coefficiente di vetustà massimo = 30,00%) e quello derivante dal periodo trascorso dall'ultima manutenzione straordinaria, seppur parziale, pari a 22 anni (coefficiente di vetustà = 5 anni x 0,00% + 15 anni x 1,00% + 2 anni x 0,50% = 16,00%), precisando altresì che tale valore mediato ricomprende anche la "svalutazione" degli interventi realizzati nel 1973 (ampliamento del fabbricato lato nord) e nel 1976 (copertura scala e poggiolo esterno).



- aggiornamento scheda catastale: 1.300,00 €
- S.C.I.A. in sanatoria unità immobiliare: 3.800,00 €
- stato di possesso (occupato): 1.438,50 €¹⁵
- varie ed arrotondamenti: 61,50 €

La sommatoria delle detrazioni ammonta a 6.600,00 € circa.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta pari a 104.164,50 €, arrotondato a 104.000,00 € (centoquattromila/00 euro).

Il valore di vendita forzata deriva dal valore di mercato, opportunamente corretto mediante una percentuale di abbattimento, in considerazione delle differenze tra l'acquisto all'asta e quello nel libero mercato, nonché delle peculiarità insite nella procedura:

- difficoltà a visionare i beni immobili (appartamento, corte esclusiva ed area scoperta comune);
- tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso dei beni;
- vendita senza la garanzia per vizi sui beni.

Il valore di vendita forzata dell'unità immobiliare oggetto di stima, comprensiva della corte esclusiva e dell'area scoperta comune, viene

¹⁵ 1% del valore dell'unità immobiliare in condizioni ordinarie.



valutato pari a 90.000,00 € (novantamila/00 euro) con un ribasso del 13,46% rispetto al probabile valore di mercato.

Nella valutazione si è tenuto conto dell'ubicazione dei beni, dello stato di conservazione degli stessi nonché degli attuali valori medi di mercato per il Comune di Salgareda.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare ad espletamento dell'incarico ricevuto, depositando la presente relazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

Oderzo, 08.05.2024

Ing. Daniele Scotton



Documenti allegati:

- 1) Elenco esecutati e residenti
- 2) Estratto mappa
- 3) Visure catastali
- 4) Elaborato planimetrico e scheda catastale
- 5) Estratto Piano degli Interventi
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 7) Estratti pratiche edilizie
- 8) Atto di provenienza
- 9) Attestato di Prestazione Energetica
- 10) Ispezioni ipotecarie
- 11) Documentazione fotografica

