

**TRIBUNALE DI TREVISO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**STIMA GIUDIZIALE**

dei beni immobili di proprietà dell'esecutata

nella esecuzione immobiliare n° **52/2023**

promossa contro la stessa da

[REDACTED]

e per essa la mandataria [REDACTED]

con l'intervento di [REDACTED]

\*\*\*\*\*

Giudice dell'esecuzione Dott. Leonardo Bianco

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Nel corso dell'udienza del giorno 08.02.2024, l'**Ill.mo Sig. Giudice** della sezione Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Treviso**, dott. Leonardo Bianco, **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 Istrana (TV), al civico n. 77/B di Via Castellana e sono costituiti da un fabbricato residenziale unifamiliare con scoperto esclusivo.

L'immobile si trova nella frazione di Villanova di Istrana a circa 2,5 Km a sud rispetto al centro del Comune e si raggiunge agevolmente percorrendo la via Castellana (S.P. n.5) per chi proviene da est, in direzione Ospedaletto di Istrana, l'immobile si trova



sulla destra circa 100 m prima del Santuario della Madonna dell'Albera.

La frazione di Villanova è dotata di alcuni principali servizi.

In data 12.06.2024 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo con il custode, Aste 33.

Gli immobili sono stati resi accessibili dalla esecutata. 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:

### Per la piena proprietà indivisa della esecutata.

Catasto Fabbricati, Comune di Istrana, sez E, foglio 3.

- Mapp 284, sub 1, bene comune non censibile, area scoperta di mq 1521;
- Mapp 284, sub 2, cat A/2, cl 2, vani 4,5, R.C. € 395,09, via Castellana, piani T, 1;
- Mapp 284, sub 3, cat C/6, cl 2, mq 5, R.C. € 13,17, via Castellana 77/B, piano T;

Catasto Terreni, Comune di Istrana, foglio 30.

- Mapp 284, ente urbano di mq 1644.

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.

## 3. CONFINI

Con riferimento alla mappa del catasto terreni (All.06), il mappale 284 dove insiste il fabbricato, confina da nord in senso orario con mapp 51, 285, 234, via Castellana, mapp 54.

-----



#### 4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto notarile di provenienza, all'articolo 7 precisazioni riporta che "nei negozi sopra descritti sono compresi tutti i connessi, diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché le servitù attive e passive afferenti a quanto trasferito con questo atto".

Dalla lettura della Certificazione notarile non risultano servitù trascritte.

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

L'atto di mutuo dissenso di donazione e compravendita in data 07.11.2008, rep. n. 198549, Notaio Antonio D'Urso, è stato reperito presso lo Studio Notarile (All.09).

Dalla lettura dell'atto risulta che l'esecutata ha acquistato, la piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto Fabbricati, Comune di Istrana, sez E, foglio 3

- Mapp 266, via Castellana n. 77, piano T, area urbana di mq 39

Catasto Terreni, Comune di Istrana, fog 30

- Mapp 264, semin. Arb., cl 1, mq 5;
- Mapp 55, semin. Arb., cl 1, mq 1350;
- Mapp 74, fabbr. Rurale, mq 250.

La data dell'atto (07.11.2008) risulta anteriore a quella della trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Treviso ai n. R.G. 5606 e R.P. 3997 del 15.02.2023.

#### 5.1 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, 12.06.2024 i beni oggetto di esecuzione risultavano occupati dalla esecutata e da una terza persona occupante.

In data 04.03.2024, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Treviso, ufficio del Registro, se risultino registrati contratti di locazione inerenti l'immobile



oggetto di stima. L'ufficio ha risposto che non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione (All.07).

Su richiesta del sottoscritto perito in data 04.03.2024 circa comunicazioni di cessioni fabbricato ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978 n. 59 convertito in legge 18/05/1978 n. 191, l'ufficio di Istrana del corpo intercomunale di P.L. - Comuni di Istrana e Morgano, con PEC in data 05.03.2024 ha reso noto che "presso questo Comune non è stata presentata alcuna comunicazione di cessione fabbricato ex lege 191/78 relativamente al fabbricato indicato nella richiesta.

Si fa presente, altresì, che presso lo stesso indirizzo di residenza della esecutata, via Castellana 77/B di Istrana (TV) è residente un occupante e che in precedenza tali persone erano inserite presso lo stesso stato di famiglia e successivamente, dopo comunicazione della esecutata, su due stati di famiglia distinti, come da allegato" (all. 08).

Nel citato allegato l'esecutata chiede infatti scissione dello stato di famiglia, confermando che l'occupante mantiene la residenza in via Castellana 77/B ma con un regolare contratto d'affitto.

Su richiesta del sottoscritto perito il Comune di Istrana ha fornito quanto in suo possesso, ovvero la prima e l'ultima pagina del contratto di affitto. Si è quindi contattato il custode Aste 33 che riferiva di aver allegato alla relazione sulle operazioni svolte datate 20.06.2024, una copia del contratto di affitto, anch'essa incompleta mancando la pag. 2.

Si tratta di un contratto di locazione commerciale tra l'esecutata e l'occupante relativa ad "una porzione di immobile specificamente individuata e delimitata in rosso nella piantina allegata al sub. A, al piano primo, il tutto sito a Istrana in via



Castellana n. 77/B da destinarsi ad uso esclusivo di abitazione e laboratorio

identificato catastalmente come segue:

sez. E, fog. 3, mapp. 284 sub. 2, R.C. € 395,09”.

“La locazione sarà regolata dalle seguenti condizioni:

art. 1) Essa è stipulata per la durata di anni 6 con inizio dalla data di stipula del presente contratto, salvo quanto previsto dagli art. 28 e 29 della legge 392/78 e da eventuali modificazioni intervenute in corso di locazione. In ogni caso il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso a mezzo raccomandata A.R. almeno sei mesi prima.

Art. 2) Il canone di locazione viene in comune accordo sin d’ora pattuito e stabilito in € 2.400,00 annuali....”

Si rimanda al documento all. 12.

## 6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore ha allegato al ricorso Certificazione notarile aggiornata a tutto il 10.03.2023, da cui risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ***Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario, atto Notaio D’Urso Antonio di Mogliano Veneto, repertorio n. 200077/10358 stipulato in data 22.01.2010 ed iscritta presso l’Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Treviso (TV) in data 03 febbraio 2010 al numero registro generale 3764 e numero particolare 757 a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede ad Istrana (TV) a carico della esecutata gravante gli immobili di cui alla procedura.***

- ***Ipoteca Giudiziale derivante da lodo arbitrale, atto del Tribunale di Treviso, repertorio n. 7712/2012 stipulato in data 11.12.2012 ed iscritta presso l’Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Treviso (TV) in data 29 maggio 2013 al numero***



registro generale 16856 e numero particolare 2180 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede ad Istrana (TV) a carico della esecutata gravante gli immobili di cui alla procedura.

- **Ipoteca Legale** ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, atto di [REDACTED] repertorio n. 157952/11313 in data 03.09.2013 ed iscritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Treviso (TV) in data 06 settembre 2013 al numero registro generale 26896 e numero particolare 3707 a favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI) a carico della esecutata gravante gli immobili di cui alla procedura.

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, atto Uff. Giud. Unep, presso il Tribunale di Treviso (TV) repertorio n. 589 in data 24 gennaio 2023 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Treviso (TV) ai numeri di registro generale 5606 e registro particolare 3997 in data 15 febbraio 2023 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Conegliano (TV), contro l'esecutata gravante gli immobili di cui alla procedura.

In data 13.09.2024 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 10.03.2023, aggiornamento della Certificazione Notarile allegata al fascicolo della procedura. E' risultata la seguente:

- **Annotazione per cancellazione totale**, atto [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma (RM), repertorio n. 4360215/11324 in data 23.07.2024 ed iscritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Treviso (TV) in data 01.08.2024 al numero registro generale 29350 e numero particolare 3491 a favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI) a carico della esecutata



*gravante gli immobili di cui alla procedura.*

Si allegano alla presente la certificazione notarile, le visure di conservatoria e l'ulteriore formalità pregiudizievole (All. 05).

## **7. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

### **7.1 ESTERNO**

L'abitazione con il proprio scoperto esclusivo è ubicata in zona periferica della frazione di Villanova di Istrana, a circa 100 m dal Santuario della Madonna dell'Albera, in contesto di zona rurale con presenza di piccoli agglomerati urbani (f. 01, 02).

Si descrivono di seguito i limiti e le zone circostanti l'immobile:

- A sud il lotto fronteggia la viabilità pubblica (f. 01, 02); è presente l'accesso carraio al fondo (f.03)
- Ad est lo scoperto è delimitato da recinzione e confina con area di pertinenza di fabbricato residenziale di altra proprietà (f. 06);
- A nord, oltre la recinzione si trova un appezzamento agricolo di altra ditta;
- Ad ovest, sempre oltre la recinzione vi è un'ulteriore area rurale di altra proprietà (f. 01, 03, 12).

Il lotto è di forma pressoché rettangolare con dimensioni massime di circa 96x16m e risulta completamente individuato dalle recinzioni, nonché da fosso lungo il limite sud. Tali recinzioni, in genere, nei limiti ovest, nord e nord-est sono in rete metallica plastificata h 125 cm oltre ad un filo tirante posizionato circa 25 cm sopra la rete, posizionati su stanti del tipo a "T" infissi nel terreno. La rimanente porzione a sud-est è in zoccolo di calcestruzzo con rete metallica h 100 cm; la zona sud fronte strada presenta anch'essa zoccolo in calcestruzzo, ma con rete di altezza 80 cm.

Il fabbricato, di recente costruzione, ha forma rettangolare con dimensioni massime



di circa m 9 x m 10 oltre ad una zona portico annessa con forma assimilabile ad una "L" di dimensioni m 6 x m 13.

La muratura perimetrale del fabbricato è in blocchi di laterizio da 25 cm, isolamento in EPS 5 cm, tramezza da 8 cm oltre alla finitura ad intonaco su entrambe le facce per uno spessore totale medio di 41 cm.

Il tetto è del tipo a due falde con struttura portante in legno, assito in legno, 14 cm di isolamento, guaina bituminosa e manto di copertura in coppi; in particolare la cornice è composta dalle stesse travi della falda a sbalzo per circa 50 cm., con teste leggermente rastremate.

I fori esterni sono dotati di oscuri in legno e serramenti pure in legno con vetrocamera. I davanzali sono in sassi del Piave levigati. Le pareti sono rifinite con intonaco civile e pittura.

In generale l'aspetto esteriore dell'edificio si presenta in buono stato conservativo dovuto alla recente costruzione e continua manutenzione dell'immobile, come si nota dalla documentazione fotografica.

A nord del fabbricato principale, circa al centro del lotto in perizia, risultano realizzate delle costruzioni con struttura leggera, quali pergolato coperto e casetta in legno di cui si rimanda al capitolo "regolarità edilizia" (f. 10, 11).

## **7.2 INTERNO**

L'accesso principale all'immobile avviene da sud attraverso lo scoperto esclusivo.

L'immobile si sviluppa su due piani; il piano terra di altezza media pari a cm 270 è composto da ingresso-soggiorno di mq 29,54 (f. 13,14), cucina di mq 24,13 (f. 15,16), disimpegno di mq 2,99 (f.17), bagno di mq 5,48 (f. 18), lavanderia di mq 6,37 (f. 19,20). Dall'ingresso-soggiorno, attraverso la scala (f. 21), si accede al piano primo autorizzato come sottotetto praticabile ma non abitabile, composto da due



stanze adibite a camera rispettivamente di mq 14,68, hm 1,93 (f. 25, 26), mq 10,53, hm 1,77 (f. 28), ripostiglio di mq 2,48, hm 2,54 (f. 27), sottotetto di mq 33,97, hm 1,96 (f. 22, 23) e accessibile da quest'ultimo, una loggia di 4,57 mq (f.24).

I pavimenti e rivestimenti, sia del piano terra che del piano primo, sono in piastrelle.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato.

Le pareti sono intonacate e dipinte.

Il solaio tra i due piani è del tipo in laterocemento.

La copertura come precedentemente indicato al punto 7.1 è composta da struttura in legno oltre a pacchetto superiore con finitura interna in assito di legno.

### **7.3 IMPIANTI**

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che il fabbricato è dotato dei servizi di energia elettrica, acquedotto comunale, fognatura composta da vasche biologiche di depurazione a svuotamento periodico.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia a gasolio e radiatori. Al piano terra nel locale cucina, oltre ai fornelli a gas, è presente una cucina economica a legna.

L'impianto elettrico, risalente alla costruzione del 2008, è dotato di certificato di conformità, depositato in Comune con l'agibilità del fabbricato (All.04); il vano contatore è posizionato all'esterno del lotto in corrispondenza del muro di destra dell'accesso carraio (f.03).

### **8. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Nel Comune di Istrana lo strumento urbanistico vigente dal 2014 è il Piano Interventi, con le successive varianti.

#### **8.1 PIANO INTERVENTI**

L'area occupata dagli immobili oggetto di stima secondo il piano interventi vigente è



ricompresa all'interno della perimetrazione dei centri abitati secondo il d. lgs..

285/1992 ed è classificata come zona agricola; più precisamente viene indicata nelle

Norme tecniche d'attuazione con:

*Art. 48 – Nuclei residenziali frazionali in zona agricola (ambiti di edificazione diffusa).*

*Trattasi di ambiti con caratteristiche di nucleo, ai quali non va applicata direttamente la disciplina per l'edificabilità in zona agricola (art. 44 L.R. n. 11/2004 e s.m.i.), a cui attribuire obiettivi di riqualificazione urbanistica; sono per lo più sorti spontaneamente, senza una particolare disciplina urbanistica, in alcuni casi dotati di opere di urbanizzazione primaria, per tramite di processi di trasformazione avvenuti in modo consequenziale, ma nei quali si è radicato un forte senso identitario riconoscibile anche attraverso la toponomastica locale; essi sono sostanzialmente caratterizzati dalla frammentazione fondiaria con destinazioni prevalentemente non agricole e sono costituiti da:*

- *aree edificate insediate lungo il reticolo stradale;*
- *aggregazioni di edifici formanti nuclei rurali.*

*Tali nuclei che conservano una specifica connessione con il territorio agricolo; sono, peraltro, pressoché completamente edificati, con prevalente tipologia unifamiliare.*

*L'edificazione è ammessa secondo le quantità predeterminate per i lotti tipo "A" e "B":*

*H = 6,50 ml.*

*Ds = h, con un minimo di 5,00 mt.*

*Dc = 0,5 h, con un minimo di 5,00 mt.*

*Df = h del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 mt.*

*Per gli edifici residenziali stabilmente abitati alla data del 31 dicembre 1983 è*



*ammessa in ogni caso la ristrutturazione e l'ampliamento fino ad un massimo di 800*

*mc.*

*Nei nuclei residenziali in zona agricola sono ammesse le destinazioni di cui al*

*precedente articolo 33 e quelle di agriturismo. Sono altresì ammesse le attività*

*commerciali, nella misura in cui consentita ai sensi della L.R. n. 50/2012 e Reg. n.*

*1/2013.*

*Ogni singola abitazione dovrà essere provvista di un garage incorporato nella*

*costruzione o nelle immediate vicinanze o analoga superficie a parcheggio*

*pertinenziale con le caratteristiche di cui all'art. III.II.4 del R.E.C. [...]*

Si Segnala che, a sud del lotto in esame, lo strumento urbanistico prevede una

distanza di rispetto dalle strade pari a 20 m; è inoltre riportata la previsione di

realizzazione di pista ciclabile.

## **9. CONFORMITÀ EDILIZIA**

### **9.1 ACCERTAMENTI EFFETTUATI**

A seguito di accesso atti è stata reperita la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n. 2 del 07.01.2008 per ampliamento di fabbricato per ricavo di nuova unità abitativa; inizio lavori del 08.04.2008;
- Permesso di costruire in variante n. 125 del 14.11.2008;
- Certificato di agibilità rilasciato il 25.05.2009;
- Certificato di collaudo statico;
- Dichiarazione congiunta, del titolare, direttore dei lavori ed impresa;
- Autorizzazione allo scarico n. 452/2009;
- Attestato di qualificazione energetica;
- Dichiarazione di conformità impianti;
- Permesso di costruire n. 195 del 15.06.2004 per ripristino accesso carraio;



- Autorizzazione n. 13 del 02.04.1993 per costruzione di nuova recinzione.

Il sottoscritto perito ha eseguito un rilievo integrale del fabbricato e dello scoperto, operato un raffronto con la documentazione reperita in Comune da cui sono emerse le difformità di seguito descritte:

#### Abitazione piano terra

- Demolizione del tramezzo di separazione tra camera ed ingresso, realizzazione di un tratto di muretto basso in cotto a faccia vista e uso della zona camera come soggiorno;
- eliminazione di una alzata e realizzazione di scilino "piè d'oca" nella scala che porta al sottotetto;
- realizzazione di una pensilina sopra la porta esterna del locale lavanderia con dimensioni di m. 0,90 x m. 2,00;
- non risulta presente la copertura del garage, quale elemento di collegamento tra l'abitazione originaria e l'ampliamento (parte eseguita);
- al momento della cessione del lotto di terreno alla figlia (eseguita) fu definito il limite dello scoperto ad est del previsto fabbricato a circa m 0,90 dal muro. La porzione di copertura di competenza della abitazione eseguita ha quindi una larghezza di circa m 0,90 (in senso est-ovest) e una lunghezza di m 5,38 (in senso nord-sud).

#### Abitazione piano primo

- Realizzazione di partizioni interne nel sottotetto

#### Esterno

- Nella zona a nord della abitazione è stata costruita senza titolo una struttura di tipo pergolato coperto e una casetta da giardino, come da allegati (grafici e foto). Il pergolato ha struttura interamente in legno, con guaina in



copertura, dimensioni in pianta pari a m 4,28 x m 5,36, altezza massima sotto travetti pari a m 2,33, minima m 2,12. Sono presenti tamponamenti sempre in legno su tre lati. Anche la casetta in legno è interamente in legno, dimensioni in pianta pari a m 3,58 x m 3,57, altezza massima m 2,73, minima m 2,15, con tamponamento su tutti i lati;

- La recinzione sud è autorizzata con zoccolo h.=cm. 40 e rete h=cm. 100, mentre nella realtà è stata realizzata con zoccolo di altezza pari a circa cm. 20 e rete h=cm. 80;

- La recinzione ovest è autorizzata con rete h=cm. 140, nella realtà è stata realizzata con rete h=cm. 125 e sovrastante filo metallico per un totale di cm. 150;

- La recinzione nord e nord-est non è autorizzata, realizzata con rete h=cm. 125 e sovrastante filo metallico per un totale di cm 150;

- La recinzione sud-est, non è autorizzata e realizzata con zoccolo h=cm. 20 e rete h=cm. 100.

- Rispetto alla planimetria di progetto è stata riscontrata una rotazione dell'immobile eseguito, previsto ad una distanza dal confine ovest variabile tra m 6,50 e m 7,00.

Nella realtà è stato realizzato in posizione parallela al confine ovest, alla distanza di circa m 5,20.

## 9.2 VERIFICA SANABILITA'

Il sottoscritto perito ha effettuato tre accessi all'Ufficio Tecnico del Comune ed ha ricevuto le seguenti indicazioni circa le difformità riscontrate.

### 9.2.1 DIFFORMITÀ FABBRICATO PRINCIPALE

Ai fini della regolarità edilizia è necessario ripristinare il tramezzo di separazione tra



ingresso e camera, non avendo l'abitazione altri locali adibiti a tale destinazione. Si potrebbe percorrere la strada del monolocale, ma per tale tipologia di immobile è vantaggioso ai fini della valutazione ripristinare la camera.

Si prevede un costo per la realizzazione di parete isolata in cartongesso comprensivo della demolizione del muretto in faccia vista e trasporto a discarica materiale, pari ad € 1500,00.

L'alzata della scala è sanabile.

La pensilina esterna nella zona a nord del fabbricato non è sanabile, perché non conforme con la normativa in zona agricola. Si prevede un costo per la demolizione e trasporto a discarica pari ad € 300,00.

Le partizioni al piano sottotetto sono sanabili.

Ai fini della regolarità edilizia, per la rispondenza tra progetto e stato realizzato, dovrà essere ripristinata la parte di copertura del garage in proprietà; **resta inteso che l'azione di ripristino, seppur necessaria, non garantisce la conformità igienico-sanitaria essendo il fabbricato posto a distanza inferiore a 10 ml da quello confinante, con presenza di pareti finestrate antistanti, compromettendo quindi i caratteri di agibilità dell'immobile.** Pertanto ai fini della regolarità, considerato che l'immobile risultava edificato sulla base della L.11/2004 e che per tale normativa l'ampliamento (in quanto tale) non poteva essere eseguito su corpo staccato, risulta quindi necessario provvedere alla richiesta, alla proprietà limitrofa, della messa in pristino della restante parte di copertura. Se ciò dovesse essere disatteso si dovrà eseguire segnalazione al Comune di Istrana il quale ottempererà un procedimento di vigilanza edilizia che come esito avrà l'emissione di ordinanza di messa in pristino alla proprietà confinante con la quale si avrà anche potere per eventuale azione legale privata.



Si prevede una spesa di € 4.000,00 per la costruzione della copertura di porzione garage di pertinenza della abitazione eseguita, delle dimensioni in pianta pari a circa m 0,90 x m 5,38; si farà riferimento ai grafici architettonici approvati.

## **9.2.2 DIFFORMITÀ PERTINENZE**

Le pertinenze descritte al precedente punto 7 e 9.1 sono realizzabili in edilizia libera ma nello stato di fatto in cui si trovano non risultano regolari perché non conformi alla normativa. Altresì possono essere adeguate nel rispetto dei parametri di cui all'Articolo III.VI.10 – “Disposizioni relative alle aree di pertinenza” del regolamento edilizio.

### **9.2.2.1 PERGOLATO**

Il pergolato come già indicato ha struttura lignea, superficie di 23 mq con altezza massima di circa 240 cm, è coperto da assito di legno con sovrastante guaina bituminosa e chiuso in tre lati da assito in legno e/o graticcio ligneo. Il regolamento concede, come edilizia libera, un pergolato per unità abitativa con le seguenti caratteristiche: aperti su almeno tre lati e nella parte superiore, altezza massima non superiore a m 3,00 all'estradosso e massimo 25,00 mq in pianta. Pertanto ai fini della regolarizzazione risulta necessario rimuovere la copertura ed almeno due dei tre assiti perimetrali; tutte le altre caratteristiche risultano rispettate.

Non si considera il costo per l'adeguamento. La superficie del manufatto è considerata nello scoperto e il potenziale acquirente potrà decidere se adeguare o demolire.

### **9.2.2.2 CASSETTA DA GIARDINO**

La casetta da giardino, ha struttura lignea smontabile, superficie complessiva di 13 mq con altezza massima di circa 270 cm e distanza dai confini pari a ml 1,00. Il regolamento concede, come per i pergolati, che possa esserne installata in edilizia



libera una per unità abitativa, avente le seguenti caratteristiche: superficie massima 25,00 mq; tetto preferibilmente a due falde; altezza massima: 2,40 m (nel punto più alto) oltre che rispettare la distanza minima di m 1,00 dai confini come comunicato in sede di accertamento con il tecnico comunale. Le condizioni ivi riportate sono quasi totalmente rispettate ad eccezione dell'altezza massima. Pertanto se si vorrà mantenere la struttura si dovrà provvedere alla riduzione dell'altezza massima in modo tale che risulti pari od inferiore a quella prevista.

Non si considera il costo per l'adeguamento. La superficie del manufatto è considerata nello scoperto e il potenziale acquirente potrà decidere se adeguare o demolire.

### **9.2.2.3 RECINZIONI – MODIFICA PLANIMETRICA**

Risultano sanabili sia le recinzioni realizzate in parziale difformità, sia quelle senza titolo.

Anche la rotazione planimetrica è sanabile, rispettando la distanza minima dai confini di m 5,00.

### **9.2.3. COSTI PER SANATORIA**

Per la sanatoria dovrà essere presentata pratica edilizia, con il pagamento della sanzione di € 1.032,00.

Le spese tecniche per la redazione delle pratiche edilizie in sanatoria complete di variazione catastale vengono previste in € 3.000,00.

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 da 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 esecutata e da una terza persona sulla base di contratto di affitto commerciale, (all. 12), registrato alla Agenzia delle Entrate di Treviso il 19.12.2012 al N. 14474.

Tale contratto è stato parzialmente reperito presso il Comando di P.L. di Istrana e sempre parzialmente mancando una pagina, quale allegato alla relazione del custode.

Si tratta di un contratto riferito ad una sola porzione di sottotetto al piano primo, come da pianta allegata al documento stesso, con decorrenza 19/11/2012, durata di anni 6 e canone annuo € 2.400,00. Alla prima scadenza del 19.11.2018 il contratto si è tacitamente rinnovato e si rinnoverà anche alla seconda scadenza, quindi fino al 19.11.2030, mancando la disdetta da parte della proprietaria da comunicare almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il contratto si ritiene quindi opponibile, fatte salve le determinazioni dell'III.mo Sig. Giudice.

Come detto, la locazione si riferisce ad una sola posizione di sottotetto, che il conduttore può raggiungere attraversando lo scoperto, accedendo quindi al portico sud, alla zona ingresso dove si trova la scala per raggiungere il piano sottotetto; la porzione di cui trattasi si trova in corrispondenza dell'angolo nord-est.

Tale contratto costituisce una importante limitazione rispetto alla possibilità di fruire liberamente di tutto l'immobile.

Infatti, per le abitazioni la domanda nasce soprattutto dal bisogno di possesso per l'uso proprio e si rivolge preferibilmente ad alloggi liberi ed immediatamente disponibili.

Per contro pur assegnando all'inquilino gli spazi sopracitati, l'abitazione può



mantenere una propria autonomia e funzionalità utilizzando l'accesso al locale cucina, dal portico ovest. Attraverso la scala in "comune" si potranno in ogni caso raggiungere le zone non locatate del piano sottotetto.

Alla luce di quanto esposto e della durata del contratto di almeno altri 6 anni, si ritiene di ridurre il valore già corretto sulla base delle difformità riscontrate, di un ulteriore 10%.

Solo dal punto di vista tecnico si vuole precisare che l'immobile al piano primo ha destinazione di sottotetto accessibile ma non abitabile, come risulta dal permesso di costruire. In generale l'altezza minima sotto trave è pari a m 1,22, quella massima in colmo pari a m 2,70, con una media di m 1,96.

Nello specifico la zona locata ha altezza minima di m 1,21 e massima di m 2,32 con una media di m 1,765. La posizione locata, nel contratto è definita "da destinarsi ad uso esclusivo di abitazione e laboratorio".

Tali destinazioni sono in contrasto sia con la destinazione autorizzata "sottotetto praticabile ma non abitabile" sia con la normativa igienico sanitaria, considerate le altezze inferiori alle minime e la carenza di aria e luce.

## **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 piano terra mq 98,31

- Sottotetto piano primo mq 66,45

## 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 terra sono conteggiati al 100%, il portico e loggia al 33%, il piano sottotetto al 50%, lo scoperto si considera al 2%.

La superficie commerciale risulta quindi pari a **168,00 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 sette 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 1.500,00. Lo scrivente concorda con tale valutazione considerato che:

- L'immobile è di recente costruzione, con elementi costruttivi e finiture di qualità, mantenuto in buono stato conservativo;
- Si tratta di un immobile con standards qualitativi superiori alla media di zona;
- L'area esterna risulta particolarmente definita e curata;
- Sulla base della normativa vigente vi è la possibilità di recuperare parte del sottotetto da destinare ad uso abitativo, nel rispetto di altezza media m 2,40 per locali abitabili, m 2,20 per locali accessori, aria e luce pari ad 1/16



della superficie, altezza minima m 1,60 (per calcolare le medie). E' dovuto il

pagamento degli oneri comunali;

- Non è presente il garage ma si può parcheggiare agevolmente nello scoperto di pertinenza.

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 168 x €/mq 1.500,00= € 252.000,00

A detrarre i costi per:

- sanatoria difformità riscontrate € 4.032,00

- demolizioni e ripristini € 5.800,00

Totale spese - € 9.832,00

Resta € 242.168,00

- riduzione del 10% per presenza del contratto di locazione - € 24.217,00

Valore di mercato al netto degli adeguamenti € 217.951,00

### 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 un valore per la piena proprietà pari ad € 196.155,00 che si arrotonda ad € **196.000,00** (centonovantaseimila/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;

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

11. Nuovi intervenuti;

12. Contratto di affitto (reperito nella relazione del custode).

13. Osservazioni alla perizia e controdeduzioni

Quinto di Treviso, 04.10.2024

Il perito estimatore

Geom. Graziano Cendron

