

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n. **538/2021**

p r o m o s s a

Giudice Esecutore: Dott.ssa **Paola TORRESAN**

**RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**

**PREMESSA**

Il sottoscritto SOLDAN geom. Ennio domiciliato in Vittorio Veneto, viale Dante, 67, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 1310, nonché all'albo dei consulenti del Tribunale di Treviso al n. 229, con provvedimento datato 11.11.2022 del Giudice Esecutore del Tribunale di Treviso veniva nominato estimatore. La notifica della nomina avveniva in data 11.11.2022 tramite posta elettronica certificata da parte della cancelleria del Tribunale di Treviso, alla quale il consulente inoltrava la lettera di accettazione dell'incarico il giorno 14.11.2022, sempre tramite posta certificata; successivamente acquisiva la documentazione agli atti. Il provvedimento emesso dal signor Giudice stabilisce che la consulenza deve essere trasmessa ai creditori ed all'esecutato almeno 30 giorni prima dell'udienza, già fissata per il giorno 24.05.2023, risulta quindi che il termine per l'invio scade il 23.04.2023, mentre il deposito della consulenza potrà avvenire almeno dieci giorni prima dell'udienza.

Al fine della redazione della consulenza, l'ausiliario del Giudice ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Treviso, per eseguire le opportune visure catastali, ottenere l'estratto di mappa e le planimetrie catastali delle unità oggetto del pignoramento;
- Ufficio dei Registri Immobiliari di Treviso, per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- Ufficio Tecnico del Comune di CASTELFRANCO VENETO per ottenere copia



- della cospicua documentazione agli atti del Comune, comprensiva di Concessioni Edilizie, Autorizzazioni e Permesso di Costruire rilasciati, nonché consultare i funzionari dell'Ufficio Tecnico ai fini acquisire i dati necessari per quantificare i costi della “sanatoria edilizia” delle opere realizzate in difformità del progetto di ristrutturazione rilasciato;
- Studio del notaio Antonio FAVALORO di Paese, al fine di richiedere ed ottenere copia dell'atto di provenienza degli immobili.

### **SOPRALLUOGHI E VISITE AGLI IMMOBILI**

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice, lo scrivente inviava al custode nominato la documentazione del caso (estratto di mappa – planimetrie catastali) al fine di poter meglio identificare gli immobili oggetto d'esecuzione. Il primo sopralluogo agli immobili veniva effettuato il 25.01.2023 con la presenza di un incaricato del Custode e dell'esecutato; successivamente, stante la necessità di rilevare l'intero fabbricato, completamente difforme dalle planimetria catastale ottenuta dall'Agenzia delle Entrate in quanto oggetto di demolizione e ricostruzione e seguito di Permesso di Costruire rilasciato dal Comune, veniva effettuato ulteriore sopralluogo il 17.02.2023, con la presenza dell'esecutato e del tecnico incaricato ai lavori di ristrutturazione del fabbricato, convocato dall'esperto per verificare lo stato di lavori e la loro conformità rispetto al progetto approvato, nonché ottenere copia dei documenti relativi alla costruzione ed informazioni utili. Nello stesso sopralluogo venivano quindi verificate ed accertate le effettive dimensioni del fabbricato, la distribuzione interna dei vani e lo stato dei lavori; successivamente, in data 28.03.2023 veniva effettuato ulteriore sopralluogo, con la presenza dell'esecutato, per accertare la corrispondenza dello “stato di fatto” del fabbricato con gli elaborati grafici redatti dall'esperto estimatore, nonché effettuare ulteriori riprese fotografiche del fabbricato stesso.

### **DIVISIBILITA' ED EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI**

L'immobile risulta intestato unicamente all'esecutato, è quindi possibile trasferire l'intera proprietà e non necessita alcuna divisione. Relativamente all'eventuale formazione in più lotti dell'immobile, non risulta possibile suddividere l'abitazione dal garage e dall'area di pertinenza in quanto complementari ed indivisibili; viene quindi costituito UNICO LOTTO.



## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

### **LOTTO UNICO**

#### **AGENZIA DELLE ENTRATE**

Comune di **CASTELFRANCO VENETO per l'INTERO**

#### **CATASTO FABBRICATI**

#### **Sezione D - Foglio 5**

**mappale 701 sub 8** - Via Domenico Cimarosa - P.S1-T-1 - Cat. A/2 - Classe 1 –  
- Vani 11 - R.D. 596,51;

**mappale 701 sub 11** - Via Domenico Cimarosa - Cat. F/1 - Area Scop. di mq.692;  
con le corrispondenti quote di comproprietà su tutte le parti ed impianti comuni  
dell'edificio e su quanto altro previsto dall'art. 1117 e seguenti del C.C..

Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione con ampliamento; non essendo stati ultimati i lavori, al termine degli stessi dovranno essere presentati all'Agenzia delle Entrate, sia l'aggiornamento della mappa catastale in conformità all'ampliamento del fabbricato realizzato, sia le planimetrie di variazione con attribuita la nuova rendita.

Vengono allegati: le visure catastali, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (**Allegato A**).

### **CONFINI**

Il fabbricato e l'area di pertinenza confinano: a nord con la via pubblica (via Domenico Cimarosa), ad est altra abitazione (subalterni del mappale701) e mappale 2041, a sud con i mappali 503 e 710, ad ovest con i mappali 1193 e 1194.

### **SERVITU' ESISTENTI**

Le servitù attive e passive esistenti, così come genericamente richiamate nell'atto di compravendita del notaio ANTONIO FAVALORO di Paese, in data 24.10.2011 – repertorio 16.688.

### **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto alla ditta esecutata, in forza dell'atto di compravendita del notaio ANTONIO FAVALORO di Paese, in data 24.03.2011 – repertorio 16.688 – raccolta 9198 - registrato a Treviso l'11.04.2011 al n. 6644 – serie 1T (**Allegato B**).



## ACCERTAMENTO A' SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001

(già art. 17 L. 47/1985)

Il fabbricato, secondo quanto dichiarato nell'atto notarile, è stato costruito anteriormente alla data del 01.09.1967; successivamente a tale data, a seguito della richiesta di accesso agli atti e verificata parte dell'esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CASTELFRANCO VENETO, risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi (in parte non riportati nell'atto di acquisto):

- Domanda di sanatoria edilizia di cui alla legge n. 47/1985 – Modelli A e B - presentata in data 20.03.1986 – prot. 09141 con versamento dell'intera oblazione di Lire 1.164.000 in data 06.03.1986 e 01.12.1987;
- Concessione per costruzioni edili per “*modifica distribuzione interna fabbricato d'abitazione*”, rilasciata in data 12.08.1987 – prot. 11571 – spec. 439;
- S.C.I.A. per “*costruzione recinzione interna al lotto*” recepita dal Comune in data 12.07.2011 – prot. 21597;
- Permesso di Costruire per “*ristrutturazione ed ampliamento fabbricato residenziale ai sensi della L.R. 14/2009*” N. 108 del 30.04.2012;
- Autorizzazione per “*spostamento di passo carraio in via Cimarosa, 8*” rilasciata in data 04.02.2013 – prot. 4016.

Il vigente **Piano Regolatore Comunale - Piano degli Interventi**, adottato con delibera del C.C. n. 37 in data 27.05.2019, prevede che l'immobile ricade in “*Zona B - 148*”, regolamentato dall'art. 68 delle Norme Tecniche Operative, i cui parametri urbanistici sono definiti dall'ALLEGATO alla Norme Tecniche Operative – Repertorio Normativo – Zone B che, per detta zona, stabilisce: - “*Percentuale di area coperta 25% - Altezza massima degli edifici m. 12,5*”.

Vengono prodotti i titoli autorizzativi rilasciati dal Comune, la “Tavola 3. 9” del Piano degli Interventi” ed il “Repertorio Normativo – Zone B” con riportati gli indici di edificabilità ammessi “**Allegato C**”.

### PROCEDIMENTI SANZIONATORI

Dalle indagini svolte presso il Comune di CASTELFRANCO VENETO in data 25.01.2023, non risulta siano in corso da parte dell'Amministrazione provvedimenti sanzionatori previsti dal D.P.R. 380/2001.

### INDAGINI – ACCERTAMENTI ED ABUSI EDILIZI RILEVATI

Viene innanzitutto precisato che il Permesso di Costruire per eseguire le opere di ristrutturazione del fabbricato, che ha contemplato la totale demolizione e ricostruzione, è stato rilasciato dal Comune di CASTELFRANCO VENETO in





data 30.04.2012 ed i lavori, secondo il documento depositato in Comune, sono stati iniziati in data 28.11.2012; dalle dichiarazioni raccolte dall'esecutato e confermate dal tecnico incaricato alla direzione del cantiere, i lavori risultano sospesi dall'anno 2014. Alla data del sopralluogo eseguito dall'esperto per l'inizio delle operazioni, i lavori non risultavano ancora ultimati ed il cantiere "sospeso"; pertanto, essendo scaduti i termini di ultimazione dei lavori concessi dal P. di C. rilasciato, per la ripresa dei lavori dovrà essere richiesto un nuovo titolo autorizzativo per il completamento delle opere, nonché ottenere la "sanatoria edilizia" per le opere già realizzate ed eseguite in difformità dal progetto approvato dal Comune.

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, con la presenza del'esecutato e del tecnico incaricato per la ristrutturazione, è emerso che il fabbricato risulta difforme dal progetto approvato, in quanto:

- è stata aumentata la larghezza del fabbricato che prospetta sul fronte strada, da ml. 12,05 a ml 13,05 e conseguente aumento della superficie coperta e del volume;
- è stata abbassata la quota di calpestio del piano terra, rispetto alla quota del terreno, da + ml. 1,58 a + ml. 1,25;
- è stata aumentata l'altezza del piano terra da ml. 2,70 a ml. 2,80, compresa la veranda, e quella media del piano primo da ml. 3,07 a ml. 3,65; l'altezza massima fuori terra del fabbricato è stata aumentata da ml. 8,94 a ml. 9,05;
- a seguito dell'aumento del volume e della superficie coperta, sono stati modificati anche i tre prospetti del fabbricato (ad est appoggia su altro fabbricato);
- è stata inoltre modificata la distribuzione interna dei vani dell'abitazione e la loro conformazione.

#### VERIFICA DELLA POSSIBILE SANATORIA

Prima di verificare la possibilità di sanatoria edilizia dell'intervento sotto l'aspetto edilizio urbanistico, è stato accertato che l'ampliamento realizzato rispetta le distanze dalla strada fronte state, dai confini di proprietà e dai fabbricati, anche sotto l'aspetto civilistico ed urbanistico.

Per la regolarizzare delle opere eseguite in difformità ed ampliamento rispetto al progetto approvato dal Comune ed ottenere il rilascio del Permesso a Costruire "in sanatoria", è necessario verificare se gli "abusi" commessi rientrano nell' applicazione dell' **art 36 (L) del D.P.R. - n. 380 del 06.06.2001** che sancisce:



### **Art. 36 (L) - Accertamento di conformità**

1. *"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)"*

oppure, rientrano nell'art 34 (L) dello stesso D.P.R. - n. 380/2001 che recita:

### **Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**

2. *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 N. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinata a cura dell'Agenzia delle Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."*

2.-ter *"Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."*

Per verificare questo, si è reso necessario eseguire il rilievo dell'attuale stato del fabbricato, redigere il relativo grafico, calcolare le superfici ed i volumi totali realizzati, determinare la superficie ed il volume realizzati senza il prescritto permesso (parti abusive), confrontarlo con il progetto autorizzato, per poi poter stabilire quale dei su citati articoli è possibile applicare e, successivamente, quantificare la sanzione da versare al Comune per il rilascio del Permesso di Costruire in "sanatoria".

Secondo l'attuale Piano Regolatore Comunale ed il Piano degli Interventi del Comune di CASTELFRANCO VENETO, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 83 del 28.09.2018, l'immobile ricade all'interno della "Zona B-148" e per questa "Zona" sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

- percentuale di copertura del 25%;
- altezza massima dei fabbricati m. 12,50.

La superficie del lotto da considerare (area di proprietà) è di mq. 817 (secondo i



dati riportati nella planimetria catastale), pertanto la superficie coperta consentita risulta pari a mq. 204,25. Sulla base di tali dati è valutato:

- che la superficie coperta dall'attuale fabbricato risulta di mq. 174, inferiore a quella ammissibile;
- che l'altezza del fabbricato risulta pari a ml. 9,05, inferiore anch'essa a quella consentita di m. 12,50;

si può affermare che, secondo il vigente Piano Regolatore Comunale, la superficie coperta, il volume e l'altezza realizzati in assenza di Permesso di Costruire, possono essere autorizzati.

Dal documento depositato in Comune è stato accertato che le opere di demolizione del fabbricato sono state iniziate in data 28.11.2012; in sede di sopralluogo l'esecutato ha confermato che i lavori di ricostruzione si sono protratti fino all'anno 2014 per poi essere sospesi e non più completati.

Il Piano Regolatore Generale vigente al momento della realizzazione dei lavori sospesi ed approvato dalla Giunta regionale con delibera n. 4035 del 10.12.2004 e n. 3672 del 29.11.2005, prevedeva che l'immobile ricadesse all'interno della Zona Territoriale Omogenea B1(n.97) ove era possibile, ai sensi degli 13.2 e 13.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, un aumento di volume pari mc. 150. Al momento del rilascio del Permesso di Costruire, in applicazione della Legge Regionale n. 14/09 – Piano Casa – era possibile ottenere ulteriore aumento del 20% della cubatura già esistente; pertanto, considerato che il volume del fabbricato presente era di mc. 796,92 (**Allegato D – Tavola 1**), l'aumento risultava di ulteriori mc. 159,38. Sommando il volume del fabbricato originario (mc. 796,92) con quello concesso dalla norma comunale (mc. 150) e quello concesso dalla Legge Regionale (mc. 159,38), risulta che il volume massimo consentito nell'anno di realizzazione dei lavori (2014) era di mc. 1.106,30.

Dal rilievo del fabbricato realizzato e lo sviluppo della dimensioni con il calcolo del volume (**Allegato D - Tavola 3**) è risultato che il fabbricato ha un volume, al netto dell'isolamento termico esterno (cappotto), di mc. 1.242,88, superiore di mc. 136,58 al volume allora possibile.

A seguito dei dati sopra riportati si può affermare che, secondo il Piano Regolatore Generale vigente al momento della realizzazione dell'intervento, il volume realizzato non poteva essere autorizzato.

Accertato che non sussistono le condizioni per l'applicazione dell'art. 36 (L), **il rilascio del “Permesso di Costruire in sanatoria” potrà essere richiesto in base**



**all'art. 34 (L) del D.P.R. 380/202, confermato anche dalla Legge Regionale n. 61/1985 art. 93 – primo comma.**

L'art. 34 – comma 2-ter, prevede che: - *“non si ha parziale difformità del titolo abilitativo”*, nel caso in cui: *“...altezza , distacchi, cubatura o superficie coperta non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.”* Considerato che il volume di progetto consentito risulta di mc. 1.106,30, la percentuale di tolleranza del 2% risulta pari a mc. 22,13; accertato inoltre che la volumetria realizzata in eccesso è di mc. 136,58, la difformità non rientra nella tolleranza consentita. Viene quindi esaminata e valutata l'applicazione dell'art. 34 comma 2.

L'intervento realizzato non consente di fatto la demolizione delle parti realizzate in difformità, in conformità all'art. 34 – comma 2, che stabilisce: *“non può avvenire senza (creare) pregiudizio della parte eseguita in conformità”*, pertanto, *“...il dirigente o responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 N. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire ...”* .

Per il calcolo del costo di produzione, in applicazione della legge 392/78, è stato consultato l'Ufficio Tecnico comunale che ha comunicato in €. 1.265,00 il costo di produzione (base), su cui applicare i coefficienti stabiliti dalla legge citata; tali coefficienti, ricercati e rilevati tramite i documenti dell'Agenzia delle Entrate, del Comune, nonché rilevabili dalle tavole redatte dall'esperto estimatore, risultano:

- Tipologia Catastale - A/2	- Coefficiente	1,25
- Demografia Abitanti – Superiori a 10.000	- Coefficiente	0,90
- Ubicazione Zona – Semicentrale	- Coefficiente	1,20
- Livello Piano – Seminterrato - Terra - Primo	- Coefficiente	0,90
- Vetusta (anno 2014)	- Coefficiente	0,96
- Conservazione Stato (normale)	- Coefficiente	1,00

$€. 1.265,00 \times 1,25 \times 0,90 \times 1,20 \times 0,90 \times 0,96 \times 1,00 = €. 1.475,50$

Il calcolo della superficie realizzata in ampliamento dal progetto approvato dal Comune e soggetta al pagamento sanzione amministrativa, avviene mediante l'applicazione dei coefficienti di ragguglio, sempre stabili dalla L. 392/78; queste misure sono dettagliatamente riportate nell'**Allegato D - Tavola 4** redatta dall'esperto, calcolate per ogni singolo vano, locale accessorio, garage e terrazza; detta superficie è stata quantificata nella misura di mq. 22,91 e, moltiplicando la



superficie da “regolarizzare” per il doppio del costo di produzione, come stabilito dell’art 34 del D.P.R. 380/2001, si ricava l’importo della sanzione da versare: -  
Mq. 22.91 x €. 1.475,50 = €. 33.803,70 x 2 = €. 67.607,40.

**La sanzione da versare al Comune risulta di €. 67.607,40**

Quantificata la sanzione da versare al Comune, dovrà inoltre versato il “contributo di concessione” stabilito dalla Legge Regionale n. 61/1985 art. 93 – ultimo comma, che sancisce: “*E’ comunque dovuto il contributo di concessione, di cui all’art. 81, o il suo conguaglio.*” Il “contributo di concessione” viene forfettariamente quantificato dall’esperto in **€. 4.000,00.**

La richiesta per il rilascio del “Permesso di Costruire in sanatoria” da parte dell’aggiudicatario dell’immobile dovrà essere inoltrata, in applicazione di quanto disposto dall’art. 46 - comma 5 - del D.P.R. 380/2001, entro il termine di “.....centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall’autorità giudiziaria”.

In riferimento alla pratica edilizia intrapresa e non ultimata presso il Comune di CASTELFRANCO VENETO, essendo ancora da ultimare i lavori e non essendo stata richiesta ulteriore P.di C. per il completamento, viene precisato che dai documenti acquisiti, in parte presso il l’Ufficio Tecnico del Comune ed in parte forniti dal tecnico incaricato per la ristrutturazione, è stato accertato che:

- il deposito della “Opere Strutturali” (previsto dal D.P.R. 380/2001 art. 93 – L.R. n. 27/2003 art. 66 – L.R.n. 13/2004 art. 1) è avvenuta in data 30.08.2012 – prot. 1147, comprensivo della Nomina del Collaudatore;
- la Relazione Tecnica prevista dal D.L. n. 192/2005 e successivi D.L. n. 311/2006 – n. 115/2008 e D.P.R. n. 59/2009 è stata redatta e depositata in cantiere (rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico);
- che non è stato ancora depositato in Comune il collaudo delle opere in c.a. da parte dell’ingegnere incaricato e non è stato possibile accertare se sia stato redatto.

Dopo aver ottenuto il Permesso di Costruire ed aver eseguito le opere di completamento del fabbricato, al fine di completare la pratica edilizia ed ottenere l’agibilità del fabbricato sarà necessario:

- rilevare, redigere e presentare all’Agenzia delle Entrate l’introduzione nella mappa catastale della nuova sagoma del fabbricato (Tipo Mappale);
- redigere e depositare presso l’Agenzia delle Entrate le variazioni catastali con redazione delle planimetrie ed attribuzione della rendita catastale (DOCFA);
- redigere e depositare in Comune la S.C.I.A. per l’Agibilità del fabbricato, corredata di tutta la documentazione, certificazioni ed allegati previsti.



A seguito di quanto sopra elencato vengono quantificate, in via preventiva, le spese da sostenere per la redazione dei grafici, l'espletamento delle pratiche edilizie per il rilascio del "P.di C. in sanatoria", le pratiche catastali per l'aggiornamento della mappa ed accatastamento dell'abitazione, nonché le sanzioni ed i diritti da versare agli uffici preposti.

#### SPESE DA SOSTENERE PER LA PRATICA EDILIZIA E CATASTALE

- Sanzione amministrativa D.P.R. 380/2001 art. 34	€. 67.607,40
- Oneri concessori L.R n. 61/1985 – art. 93 (indicativi)	€. 4.000,00
- Prestazioni tecniche per il rilievo del fabbricato, la redazione delle tavole grafiche necessarie e previste dal Comune, la redazione della richiesta e relazione, nonché quanto necessario per il rilascio del "P. di C. in sanatoria", spese per collaudo delle opere eseguite, acquisizione certificazione degli impianti rilasciate dagli esecutori, redazione della SCIA per agibilità	€. 14.000,00
- Rilievi, redazione "tipo mappale", versamento dei diritti con introduzione in mappa del fabbricato; redazione delle planimetrie catastali, compilazione programma catastale DOCFA e presentazione alla Agenzia delle Entrate, versamento diritti catastali	€. 3.900,00

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Nei sopralluoghi eseguiti nell'immobile da parte dell'esperto estimatore nei giorni 25.01.2023, 17.02.2023 e 28.03.2023, il fabbricato è risultato in fase di ristrutturazione e di fatto inagibile; l'immobile risulta comunque nella disponibilità dell'esecutato.

#### ATTESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO

L'abitazione, essendo ancora in fase di ristrutturazione, risulta sprovvista del Certificato di Prestazione Energetica, di cui al D.Lgl 115 del 30.05.2008, dalla Legge n. 113 del 06.08.2008 e successive modifiche; il certificato potrà essere redatto solo al termine delle opere di ristrutturazione. Per quanto è stato possibile accertare, stante la mancanza di serramenti, della caldaia e parte degli impianti, è ipotizzabile possa essere attribuita la



**“Classe Energetica A o B”.**

### **DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE E DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Viene innanzitutto precisato, che la stima è riferita allo stato attuale del fabbricato in conformità dei lavori e delle opere fin ora eseguiti e rilevate alla data dei sopralluoghi dell’esperto; al valore attribuito saranno detratte le spese da sostenere per ottenere la “sanatoria edilizia”, nonché per ottenere il titolo autorizzativo per il completamento delle opere, l’eventuale redazione del collaudo statico, l’introduzione in mappa del fabbricato e l’acatastamento dell’abitazione; infine redigere e depositare la S.C.I.A. per l’agibilità con i relativi allegati.

L’immobile oggetto di valutazione è costituito da un fabbricato, collegato con altra abitazione situato in Comune di **CASTELFRANCO VENETO - via Domenico Cimarosa, 8**, a poche centinaia di metri dalla Stazione Ferroviaria dalla Scuola secondaria di 1° grado G. Sarto ed a circa un chilometro dal centro città. La zona è caratterizzata da fabbricati ad uso abitativo per lo più unifamiliari e bifamiliari, come appunto il fabbricato sede dell’abitazione da periziare, che presenta un piano seminterrato, due piani fuori terra ed area scoperta di pertinenza utilizzata, sia per l’accesso al garage ed all’abitazione, sia come verde privato e giardino (**foto n. 1-2-3-4**).

Il fabbricato originario, che trova ancora riscontro nella planimetria catastale rilasciata dall’Agenzia delle Entrate, è stato oggetto di totale demolizione con ricostruzione ed ampliamento, l’inizio dei lavori è avvenuto in data 28.11.2012 (P. di Costruire n. 198 del 30.04.2012), interrotti nel 2014 e non ancora completati.

Le opere fino ad ora eseguite, in parziale difformità ed ampliamento rispetto al Permesso di Costruire rilasciato da Comune, hanno contemplato la totale demolizione e la ricostruzione mediante il completamento delle seguenti opere:

- demolizione del fabbricato originario, scavo di sbancamento per adeguamento alla nuova sagoma, realizzazione della scantinato in calcestruzzo armato, della struttura portante verticale del fabbricato del tipo a telaio in pilastri di calcestruzzo armato con tamponamento esterno in muratura di laterizio e “cappotto” esterno in materiale termoacustico nella parte emergente - realizzazione delle terrazze e terrazzini, delle scale esterne ed interne in calcestruzzo armato - della struttura orizzontale con travi di collegamento in calcestruzzo armato e solai in laterizio armato - tetto, a due falde inclinate con manto di copertura in tegole, in orditura lignea con travi e tavolato “a vista”, provvisto di isolamento termico - inserimento di canne fumarie e torrette per la caldaia di riscaldamento e caminetti.



Relativamente alla parte strutturale dell'edificio risulta che sia stato depositato in Comune di Castelfranco Veneto il progetto delle Opere Strutturali in data 30.08.2012 – prot. 1147; dalla documentazione esaminata non è dato a sapere se sia stato redatto e depositato il collaudo statico da parte del tecnico incaricato.

Il progetto per la “rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico” previsto dal D.L. 192/2005 e D.P.R. n. 59/2009, comprensivo della relazione tecnica è stato depositato in Comune prima dell'inizio dei lavori.

La demolizione e ricostruzione del fabbricato con la realizzazione delle opere sopra descritte è iniziata in data 28.11.2012 e proseguita fino al 2014; dalle indagini svolte nei sopralluoghi eseguiti da parte dell'estimatore, è stato accertato il completamento di tutta la parte strutturale, il tamponamento esterno dell'edificio in mattoni di cotto ed inoltre sono state eseguite le seguenti opere:

- realizzazione di isolamento esterno in materiale termo-acustico dello spessore di cm. 8-10, compresa l'applicazione dell'intonachino esterno;
- realizzazione della suddivisione interna dei vani in tramezze di cotto, a doppia parete con posa di materiale termoacustico e carton-gesso nei bagni e nel servizio igienico (alcune pareti non sono state completate);
- realizzazione canne fumarie della caldaia e dei caminetti con le soprastanti torrette (**foto n. 1-2-4**);
- posa in opera delle grondaie per lo scarico delle acque piovane (**foto n. 1-4**);
- realizzazione degli intonaci interni al grezzo e fino su tutti e tre i piani (**foto n. 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14**);
- posa in opera degli scarichi di conduttura dell'impianto fognario e predisposizione del collegamento allo scarico di raccolta;
- realizzazione di tutti i massetti di supporto dei pavimenti su tutti e tre i piani (escluso il locale cantina) (**foto n. 5-6-7-8-10-12-**);
- realizzazione della distribuzione dell'impianto di riscaldamento, in tutto il fabbricato, del tipo “a pavimento”, completo di tutte le condutture e dei collettori di distribuzione sui tre piani (**foto n. 15-16-17**);
- realizzazione della distribuzione dell'impianto idrico, sanitario e di scarico per la lavanderia, il servizio igienico, la cantina ed il garage (p. interrato), del servizio igienico e cucina (p. terra) e dei bagni (p. primo), nonché di servizio per l'area scoperta (sotto il portico) (**foto n. 18**);
- realizzazione dell'impianto elettrico sottotraccia su tutti i piani, completo di scatole di derivazione e punti di comando, sia per illuminazione, sia di forza





- motrice, compreso l'inserimento dei fili conduttori **(foto n. 7-8-9-10-11-12)**;
- realizzazione dell'impianto d'allarme su tutto il fabbricato, predisposto sulle aperture esterne, compresa la posa dei fili conduttori **(foto n. 19-13)**;
  - realizzazione della distribuzione dell'impianto di climatizzazione nei piani terra e primo con posa delle tubazioni e scarichi fino al punto d'installazione dei motori **(foto n. 20-21)**;
  - realizzazione della distribuzione dell'impianto di aspirapolvere sui piani terra e primo, collegati al centro di raccolta interno per lo smaltimento;
  - realizzazione del pavimento del piano terra in graniglia di marmo, compresa la levigatura al grezzo **(foto n. 7-8-9)**;
  - fornitura e posa in opera di davanzali e soglie in marmo sui fori esterni (porte e finestre) e sui terrazzini **(foto n. 3-4-21)**;
  - fornitura e posa in opera delle "casce matte" in legno per porte e finestre interne ed esterne su tutti i piani **(foto n. 5-6-22)**;
  - fornitura e posa in opere delle "scurette" esterne ai piani terra e primo, complete di ferramenta **(foto n. 1-4-14-18-21-22)**.

Le opere realizzate ed accertate alla data dei sopralluoghi eseguiti dall'esperto estimatore, possono essere quantificate nella misure del 70% (settanta per cento) rispetto all'intera opera finita.

La distribuzione dei vani dell'abitazione, come da progetto, prevede:

- al Piano Interrato, garage con possibilità di parcheggio per più auto, una cantina, un disimpegno, un magazzino, la centrale termica, un ampia lavanderia con servizio igienico; la superficie dei locali abitati è di circa mq. 165; l'altezza dei locali è di circa ml. 2.50;
- al Piano Terra, terrazzo antistante l'ingresso, ingresso, soggiorno, salotto, sala da pranzo, disimpegno, angolo cottura, veranda coperta e chiusa, servizio igienico, portico di collegamento con il giardino, scala di collegamento con l'interrato ed il piano primo; la superficie dei locali abitati è di circa mq. 137, quella della veranda mq. 25, del portico mq. 12, dei terrazzini mq. 11; l'altezza dei locali abitati e veranda è di circa ml. 2.80, quella del portico ml. 4,00;
- al Piano Primo, disimpegno, tre camere da letto (matrimoniali), un ripostiglio, un bagno (con possibilità del secondo), tre terrazzini ed una terrazza; la superficie lorda è di circa un mq. 137, l'altezza variabile da ml. 2,70 a ml. 3,10; quella dei terrazzi mq. 36.



La struttura portante del fabbricato non presenta alcun particolare segno di lesione, fessurazione o assestamento ed è da ritenersi in ottimo stato; i materiali impiegati nella realizzazione, gli impianti in genere e le finiture realizzate presentano un buon grado di esecuzione, seppure non sia stato possibile verificare il funzionamento degli impianti a causa della mancata completa realizzazione. Non sono stati ancora realizzati o completati diversi lavori di state finitura e completamento dell'intervento, quali: pavimenti (eccetto quello del piano terra), rivestimenti in genere (bagni servizi, scale), finiture ed accessori dei bagni, serramenti interni (finestre e finestroni), porte interne, portoncini interni ed esterni, portone del garage, ringhiere, parapetti, interruttori, derivazioni o altro, caldaia e qualsiasi altro impianto e macchinario se non quelli già sopra elencato.

L'area scoperta di pertinenza del fabbricato si sviluppa sui lati nord, sud ed ovest, essendo confinante sul lato est con altra abitazione e risulta recintata su tre lati, mentre sul fronte strada è stata installata una recinzione provvisoria ad uso cantiere; attuale tutto il terreno è coltivato a prato stabile, stante l'inutilizzo da diversi anni, con la presenza di alcune alberature a ridosso del fabbricato sul lato sud; la superficie scoperta risulta di mq. 643 (**foto n. 4-23-24**).

Viene allegata documentazione fotografica, sia esterna dell'edificio, sia interna dei locali (**Allegato E**).

### **VALUTAZIONE**

La valutazione richiesta dal Giudice ha lo scopo di stabilire il più probabile valore dell'immobile al fine della vendita alla pubblica asta e, conseguentemente, della particolarità di questo tipo di vendita; questo valore è determinato dagli Standard Internazionali, chiamato "valore di liquidazione o di vendita forzata", e si ottiene mediante una riduzione percentuale sul valore di mercato a seguito delle differenti condizioni, come appunto nel caso in questione della vendita mediante Pubblica Asta, rispetto ad una libera compra-vendita.

In riferimento al criterio di misurazione degli immobili, viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, in quanto normalmente applicato nel mercato immobiliare locale che, specificatamente, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprese le murature interne e perimetrali di proprietà esclusiva, nonché della metà delle murature poste a confine con proprietà di terzi.

Per quanto concerne la superficie commerciale, viene considerata quella che comprende la superficie principale e quelle secondarie in ragione dei coefficienti di



ragguaglio così come stabiliti dalla legge in materia di esecuzioni immobiliari, nonché degli usi locali ed in particolare nel caso in esame:

- Garage - locali acc. p. interrato (Sup. Secondaria S2)	mq. 165 x 0,50	mq. 82,50	
- Abitazione - piani terra, primo (Sup. Principale SIL)	mq. 274 x 1,00	mq. 274,00	
- Terrazze piani terra e primo (Sup. Secondaria S3)	mq. 47 x 0,25	mq. 11,75	
- Portico piano terra (Sup. Secondaria S2)	mq. 12 x 0,50	mq. 6,00	
- Veranda piano terra (Sup. Secondaria S2)	mq. 25 x 0,90	mq. 22,50	
- Area scoperta al netto del fabbricato	mq. 643 di cui	mq. 274 x 0,10	mq. 27,40
		mq. 396 x 0,04	<u>mq. 15,84</u>
			Totale <u>mq. 439,99</u>

**La SUPERFICIE COMMERCIALE dell'immobile risulta di mq. 439,99.**

Come già sopra riportato, l'immobile è costituito da una abitazione situata a sud del centro città, in prossimità della stazione ferroviaria, confinante con altra abitazione sul lato est; il fabbricato in proprietà è stato demolito e ricostruito tra gli anni 2012 e 2014, comprensivo di area scoperta adibita a verde, giardino e parcheggio. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato, aventi struttura portante intelaiata in cemento armato, con tamponamenti provvisti di adeguato isolamento termo-acustico; allo stato attuale sono stati eseguiti buona parte degli interventi, anche se le opere non sono state ultimate ed i lavori siano stati eseguiti in difformità dal progetto approvato. L'abitazione si trova inoltre inserita in una zona residenziale, con la vicinanza delle scuola, della stazione ferroviaria e dei servizi primari, con facile collegamento la viabilità principale.

La richiesta nel mercato immobiliare di questo tipo di immobili, risulta appetibile per molti fattori, tra i quali: - le buone caratteristiche strutturali del fabbricato - la consona distribuzione dei vani dell'abitazione - la cospicua e buona realizzazione degli impianti - la vicinanza dell'immobile con il centro città, negozi, scuole e servizi primari - la disponibilità di giardino e verde autonomo - la possibilità di completare i lavori (serramenti, pavimenti, pitture e finiture) in risposta ai propri gusti ed esigenze - la limitata offerta nel mercato immobiliare di questo tipo di abitazioni - infine, la limitata spesa per l'acquisto; risultano aspetti negativi: - la necessità di ottenere il P. di C. in sanatoria prima della ripresa dei lavori - il costo da sopportare ed i tempi necessari per il completamento dei lavori e l'ottenimento dell'abitabilità.

La esigua presenza di riferimenti per immobili simili sul mercato immobiliare, per questo specifico tipo di fabbricati bifamiliari e stato dei lavori, non consentono



l'acquisizione di "comparabili" da poter reperire ed utilizzare, ovvero non vi sono "comparabili" simili per questa tipologia, a quello oggetto di stima, al fine di poter applicare il metodo di confronto con modalità analitiche.

A seguito di quanto sopra, sulla base dei valori recepiti da operatori immobiliari della zona, e riferiti ad immobili consimili recentemente compravenduti ed anche in fase di trattativa per la compra-vendita, dopo aver applicato i correttivi dovuti alle caratteristiche costruttive, ed allo stato dei lavori, lo scrivente ritiene che possa essere applicato il valore di 2.500,00 €. /mq. di superficie commerciale nel caso in cui fosse completata la ristrutturazione, che, ridotto al 70% sulla base delle opere realizzate, risulta pari ad € 1.750,00 al mq.; il valore di mercato dell'immobile può essere così determinato:

Superficie commerciale mq. 439,99 x Prezzo unitario €/mq. 1.750,00.

- Valore dell'immobile	€.	769.982,50
- Sanzione amministrativa per rilascio "P. di C. in sanatoria"	€.	- 67.607,40
- Oneri concessori L.R. 61/1985 – art. 93	€.	- 4.000,00
- Prestazioni tecniche ed amministrative per ottenimento P. di C. in sanatoria ed agibilità	€.	- 14.000,00
- Prestazioni tecniche per accatastamento e diritti catastali	€.	- 3.900,00
<b><u>VALORE DI MERCATO dell'immobile</u></b>	€.	<b>680.475,10</b>

Considerato che trattasi di vendita forzata, che potrebbero verificarsi degli imprevisti per la "sanatoria edilizia" e successivo rilascio dell'abitabilità, infine che deve essere tenuto in dovuto conto della mancanza di garanzia di eventuali vizi; tanto precisato, lo scrivente ritiene possa essere applicata una **riduzione del 18%** rispetto al valore di mercato, aggiornando il **VALORE DELLA VENDITA FORZATA dell'immobile (€. 680.475,10 – 18%) arrotondato ad €. 558.000,00. (cinquecentocinquantottomila/00).**

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

accertate in data 14.11.2022 a carico dell'immobile (**Allegato F**).

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – per atto del notaio Rita DOMINIJANNI di Castelfranco Veneto, in data 19.09.2007 - rep. 27.129/8966, per la somma di Lire 760.000,00 – capitale 380.000,00 a favore della [REDACTED]





Agli atti risulta allegata la documentazione di cui all'art. 567 - 2° comma C.P.C., redatta dal notaio Giulia MESSINA VITRANO di Palermo.

Con ciò il sottoscritto perito ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli.

Vittorio Veneto lì 03 aprile 2023

Il Perito Estimatore

- geom. Emilio SOLDANO



ALLEGATI:

SCHEDA SINTETICA CON TUTTI I DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA.

A - VISURE CATASTALI , ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIE CATASTALI;

B - COPIA DELL' ATTO DI PROVENIENZA NOTAIO ANTONIO FAVALORO;

C – CONCESSIONI EDILIZIE – AUTORIZZAZIONI – PERMESSO di COSTRUIRE;

D – QUATTRO TAVOLE GRAFICHE con STATO ORIGINARIO – STATO AUTORIZZATO – STATO RILEVATO – STATO COMPARATIVO;

E - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPOSTA di VENTiquattro FOTO;

F - ISPEZIONE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI in data 14.11.202

(Cinque Iscrizioni – Tre Trascrizioni);

G - NOTA DI TRASCRIZIONE COMPILATA NEI QUADRI B – C.

