

RENZO BONAN architetto
Viale IV Novembre, 10A
31100 TREVISO
Tel. 351 6790540

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n°181/2021
promossa da [REDACTED] in Bolzano (BZ)

UNICO LOTTO IN VENDITA
Fabbricato di civile abitazione con accessori residenziali,
annesso rustico e terreni circostanti
Cappella Maggiore (TV), Via Rive Anzano, 6/D
Integrazione alla perizia depositata in data 3/11/2023

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan
Giuramento Perito Stimatore: 19/4/2024
Udienza di comparizione delle parti: 2/10/2024

Data: 26/8/2024



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

All'udienza del 17/04/2024 innanzi al G.E. dott.ssa Paola Torresan sono comparsi: per il creditore procedente l'avv. Sara Telese in sost. dell'avv. Rampini e l'avv.to Vascellari per i debitori. I procuratori delle parti danno atto di non aver ricevuto dal perito alcuna bozza di integrazione della perizia di stima, che non risulta depositata neppure nel fascicolo telematico. Si rimettono alla decisione del Giudice in relazione al rinvio della causa e alla nomina di un nuovo perito.

Il Giudice dell'esecuzione, rilevato che il perito, senza alcuna motivazione, non ha depositato alcuna integrazione della perizia di stima, così come disposto dal Giudice con provvedimento del 5 /1/2024, revoca l'incarico di perito stimatore conferito al geom. Diego Zussa e nomina quale nuovo esperto stimatore l'arch. Renzo Bonan, al fine di integrare la perizia di stima con l'indicazione dei costi delle sanatorie necessarie ai fini della messa in vendita del bene pignorato. Rinvia la causa all'udienza del 2/10/2024 ore 11:10.

Premessa

Lo scrivente, presa visione della documentazione depositata nel fascicolo, ha effettuato il 18/6/2024 un accesso atti amministrativi presso il Comune di Cappella Maggiore e conferito con il responsabile tecnico dell'ufficio Edilizia Privata.

Successivamente ho effettuato il sopralluogo alla proprietà, in data 23/7/2024, assieme al custode giudiziario I.V.G., presenti gli esecutati e un collaboratore di studio.

Le operazioni peritali si sono strettamente focalizzate sul quesito posto dal Giudice Paola Torresan, ossia **“integrare la perizia di stima con l'indicazione dei costi delle sanatorie necessarie ai fini della messa in vendita del bene pignorato”**.

1.1 Ubicazione del bene

31012 Cappella Maggiore, Via Rive Anzano 6.

1.2 Identificazione catastale

Comune di CAPPELLA MAGGIORE, Cod. Comune: B678

Catasto Fabbricati

Sez	Fg.	Mapp.	Sub	Ubicazione	Categ.	Cl.	Cons.	Rendita
A	2	881	1	Via Rive Anzano	BCNC Area scoperta di mq 3375			
A	2	881	2	Via Rive Anzano	A/2	1	5,5	426,08
A	2	881	3	Via Rive Anzano	F/3			
A	2	931		Via Rive Anzano	Ente Urbano di mq 2.065			

Catasto Terreni

Fg	Mappale	Superficie	Qualità	Cl.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
2	936	137	Prato	3	0,42	0,35
2	884	1.311	Prato	4	3,05	3,05
2	886	39	Prato	4	0,09	0,09
2	888	713	Sem. Arb.	5	1,47	1,47
2	32	2.133	Vigneto	u	25,89	14,32
2	40	459	Sem. Arb.	5	0,95	0,95
2	929	1.341	Prato	4	3,12	3,12



2	931	2.065	Ente Urbano			
2	881	2.734	Ente Urbano			
	TOTALE	10.932				

2. Conformità urbanistica ed edilizia

Elenco delle pratiche edilizie come indicate nella precedente perizia.

Cronologia licenze e concessioni

- Concessione edilizia n. 3645 del 05.11.1999 prot. 6508 rilasciata per “Costruzione di annesso rustico uso deposito attrezzi agricoli con demolizione dell’esistente
- Pratica 4063/2003 – Archiviata
- Pratica 4382/2003 – Costruzione di annesso rustico - Respinta
- Pratica 4583/2003 – Ampliamento di annesso rustico
- Pratica 326/03/2004 – Condono edilizio – Concessione in sanatoria prot. 3251 del 17.03.2008, pratica 01/03 per “Cambio d’uso da annesso rustico a residenza”
- Pratica 4646/2004 – PdC n. 4646 del 04/08/2004 prot. 2732/8326 per “Ampliamento residenziale per annesso rustico”
- Pratica 3645/2005 – Demolizione e ricostruzione di annesso rustico
- Pratica 4953/2005 – Recinzione
- Pratica 5165/2006 – Ampliamento annesso rustico - Annullata
- Pratica 5273/2007 – Respinta
- **Pratica 5285/2007 – PdC n. 5285 del 13/08/2007 prot. 2570/8762**
“Ampliamento fabbricato residenziale ai sensi L.R. 18/2006”
- Pratica 5285/V1/2008 – Variante 1 a PdC n. 5285 del 13/08/2007 prot. 2570/8762
“Ampliamento fabbricato residenziale ai sensi L.R. 18/2006”
- **Pratica 5973/PC/2011 – PdC n. 5973/PC del 27/01/2011 prot. 949**
“Lavori di completamento del Pdc 5285 con cambio d’uso da annesso rustico ad abitazione ai sensi L.R. 11/2004 e L.R. 14/2009.
- **Pratica n. 7008/2015 – SCIA del 21/9/2015 prot. n. 9433/9661**
“Realizzazione di parete divisoria interna (disimpegno tra cucina e camera) e posa di una porzione di pavimentazione esterna.
- Pratica 7517/2018 – del 08/11/2018 prot. 11687 – Archiviata
- **Pratica 7524/2018 – SCIA del 28/11/2018 prot. 12694**
 Presa atto di “Completamento dei lavori e variante al PdC 5973/PC del 27/01/2011 per lavori di cambio della destinazione d’uso da annesso rustico ad abitazione ai sensi della L.R. n. 11/2004”
 Non risulta presentata la S.C.A. - Segnalazione Certificata di Agibilità

Sopralluogo

Durante il sopralluogo sono state verificate le misure indicate nella precedente perizia.

Il calcolo del volume è stato eseguito, come da regolamento edilizio, con altezze rilevate sotto la tavella del tetto in falda (inclinato).

Considerazioni sullo stato di progetto

Il progetto di riferimento è relativo alla **Pratica 5973/PC/2011** nel quale, per il calcolo del volume autorizzabile, è stata applicata la L.R. n°11/2004 e Piano Casa con un incremento, rispetto al volume esistente di m³ 681, rispettivamente di m³ 119 e m³ 156.

Come riportato nella tavola progettuale Ao3 della stessa pratica il volume autorizzato è di m³ (681+119+156) = m³ 955, inferiore al volume allora disponibile di m³ 960.

Per quanto riguarda le altezze il volume autorizzato di m³ 955 prevedeva, oltre al resto:



- il garage al piano terra contro soffittato ad un'altezza di m 2,70;
- la zona camera, disimpegno e bagno contro soffittata ad un'altezza di m 2,70;
- i rimanenti vani invece autorizzati a tutta altezza.

Considerazioni sullo stato di fatto

Il rilievo ha evidenziato un incremento di m³ 125 della volumetria complessiva dell'edificio, per un totale di m³ 1080.

Al valore su indicato non è stata applicata la tolleranza costruttiva del 4% prevista dalla legge 24 luglio 2024 n. 105, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27-7-2024 ed in vigore dal 28 luglio 2024.

Al fine di rientrare nella volumetria autorizzata originariamente, pari a m³ 955, riducendo la volumetria abitabile di m³ 143 è necessario procedere come segue:

- 1) contro soffittare ad un'altezza di m 2,70 la camera-disimpegno e bagno ottenendo una riduzione di m³ 44;
- 2) contro soffittare ad un'altezza di m 2,70 la seconda camera - sempre al piano terra - chiudendo la porta di collegamento al resto dell'abitazione riportandola all'originaria destinazione d'uso di annesso rustico, ottenendo così una riduzione di volume residenziale pari a m³ 99.

La riduzione complessiva di m³ 143, sottratti al rilevato di m³ 1080, riporta l'insieme alla dimensione autorizzata di m³ 937, inferiore m³ 955.

Si segnala che il garage fuori terra, a quota soffitto, presenta un solaio portante con una superficie di circa m² 41, costituito da travi in legno e putrelle in ferro, in appoggio perimetrale est-ovest, e pavimento in legno, quindi una struttura pensata per essere resa praticabile.

Il manufatto è staccato dalla muratura perimetrale a nord e a sud, ossia in corrispondenza della scala prevista in salita dal piano interrato e dal lato del portone d'ingresso.

Il progetto del 2011 indica chiaramente che il sottotetto del garage non può essere utilizzato. In questa fase la struttura sarà considerata alla stregua di un contro soffitto da completare; altre determinazioni - ora non prevedibili - saranno a seguito del provvedimento autorizzativo.

Il tecnico comunale si è espresso chiaramente in tal senso: ciò che è stato a suo tempo autorizzato può esser mantenuto solo attraverso la riproposizione integrale del progetto originario approvato.

Qualora fossero chieste variazioni di spazio o destinazione, la valutazione urbanistica si rifarà necessariamente alla normativa vigente e alle nuove modalità di calcolo per portici e sottotetti.

Regolarizzazione edilizia

E' necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, da concordare con l'Ufficio, che preveda la realizzazione delle opere mancanti (contro soffittature, divisorio tra camera e bagno, cambio di destinazione d'uso della seconda camera al piano terra, chiusura della porta di collegamento, eventuali demolizioni, ecc.) in modo da regolarizzare l'insieme edilizio entro il perimetro progettuale già previsto.

Successivamente va ottenuta l'agibilità dell'insieme attraverso la presentazione di una S.C.A - Segnalazione certificata di abitabilità - alla quale vanno allegati:

- copia della dichiarazione di accatastamento dell'edificio sottoscritto dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;
- dichiarazione restituita dall'ufficio del Catasto con la relativa attestazione di avvenuta presentazione.



- dichiarazioni delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti installati negli edifici alle leggi vigenti in materia, oppure dichiarazione di conformità sottoscritta da un tecnico abilitato.
- documentazione relativa all'isolamento termico dell'edificio.
- documentazione relativa al rispetto delle norme di prevenzione incendi completa del certificato di prevenzione incendi, se necessario.
- certificato di collaudo statico.
- certificato attestante la conformità alle norme vigenti delle opere strutturali eseguite nelle zone sismiche.
- dichiarazione relativa al rispetto delle norme di igiene edilizia , in particolare allo scarico dei reflui.
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche

Opere materiali da realizzare

1)Realizzazione di contro soffitto con le seguenti dimensioni:

- a) camera-disimpegno-bagno m² 41;
- b) seconda camera da mutare in annesso rustico m² 27;
- c) residuo soffitto del garage m² 20.

per complessivi m² 88.

2)Realizzazione di divisorio tra camera e bagno, già previsto nel progetto;

3)Chiusura della porta tra le due camere per cambio di destinazione d'uso.

Si precisa che queste opere di completamento sono indicate ai soli fini della regolarizzazione edilizia; il resto delle finiture o parti mancanti non entrano in questo conteggio perché si ritiene siano state considerate dal precedente perito nella sua valutazione economica complessiva.

Costi di regolarizzazione

- Costo stimato comprensivo di onorari professionali per le pratiche edilizie, catastali, le autorizzazioni, le spese, il pagamento di sanzioni e diritti pari a Euro 16.000,00.

- Costo complessivo stimato per opere materiali da eseguire (controsoffitti, altro) pari a Euro 14.000,00;

- Costo complessivo stimato per opere di adeguamento dell'immobile, certificazioni statiche e impiantistiche ai fini del conseguimento dell'agibilità pari a Euro 20.000,00.

L'importo complessivo di € 50.000,00 è da considerarsi il risultato di un semplice parere di stima per orientare l'acquirente; l'importo è largamente di massima e può contenere degli attivi o dei passivi.

L'acquirente provvederà a proprie spese a mettere in atto le disposizioni previste dall'Ente Locale e dagli Organi di Controllo nonché a provvedere a tutto quanto necessario ad ottenere l'agibilità.

Valutazione di mercato precedente perito			€ 598.475,00
Deprezzamento per vendita forzosa 20%(1)			€ 119.695,00
Restano			€ 478.780,00
A sottrarre le spese di regolarizzazione			€ 50.000,00



Prezzo a base d'asta arrotondato			€ 429.000,00
----------------------------------	--	--	---------------------

⁽¹⁾: percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

3 Riepilogo - Prezzo base d'asta

Piena proprietà per l'intero

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 429.000,00

(Euro quattrocentoventinovemila/00).

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Data: 26/8/2024

Il perito stimatore

Elenco Allegati

1) **Pratica 5285/2007 – PdC n. 5285 del 13/08/2007 prot. 2570/8762**

“Ampliamento fabbricato residenziale ai sensi L.R. 18/2006”

2) **Pratica 5973/PC/2011 – PdC n. 5973/PC del 27/01/2011 prot. 949**

“Lavori di completamento del Pdc 5285 con cambio d'uso da annesso rustico ad abitazione ai sensi L.R. 11/2004 e L.R. 14/2009.

3) **Pratica n. 7008/2015 – SCIA del 21/9/2015 prot. n. 9433/9661**

“Realizzazione di parete divisoria interna (disimpegno tra cucina e camera) e posa di una porzione di pavimentazione esterna.

4) **Allegato fotografico.**

