

TRIBUNALE DI TREVISO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Seconda Sezione Civile  
N. 536/2021 R.G.E.

Promossa da AMCO S.p.a. Contro [REDACTED]

Ill.mo Sig. G.I. Dott. Leonardo Bianco

Nell'udienza del 05.11.2022 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco ha nominato lo scrivente, Arch. Alberto Corrocher, con studio in via Redipuglia n° 15 a Conegliano (TV) e regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Treviso dal 22.07.2002 al n° 1809 di posizione, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento sopraindicato e ponendo giuramento di rito.

In data 31/01/2023 veniva effettuata il primo sopralluogo alla presenza del custode del bene sig. Battistella Samuel dell'IVG di Treviso ed è stato rilevato quanto segue:

- l'edificio è stato dichiarato inagibile con ordinanza n° 33 del 10/07/2017 con divieto di accesso per locali pericolanti;
- non è allo stato attuale occupato da alcuno, la struttura della copertura è crollata e all'esterno del fabbricato nella corte esclusiva sono presenti rifiuti e rovinacci edili.

Ad una prima sommaria ricognizione, si provvedeva ad effettuare, i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Territorio – Servizi Catastali - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, acquisendo la documentazione catastale utile allo svolgimento dell'attività. In seguito, veniva effettuato un accesso agli atti dell'archivio del Comune di Sernaglia della Battaglia



per mezzo di pec mail in data 22/11/2022 prot. n. 15833, al fine di reperire le pratiche edilizie con le quali era stata assentita la costruzione del fabbricato, e la relativa agibilità. Il comune di Sernaglia della Battaglia risponde alla richiesta dello scrivente con comunicazione del 18/01/2023 prot. n. 722 riscontrando che non vi è alcuna pratica esistente relativa l'immobile in oggetto di interesse.

In occasione degli accessi all'immobile come sopra indicati è stato pure effettuato un rilievo fotografico ed è stata acquisita ogni utile informazione.

### **Descrizione**

#### **Descrizione al Catasto Fabbricati.**

La consistenza immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituita da una unità immobiliare slegate fra loro, ma con destinazioni diverse: si tratta di un'abitazione con area scoperta pertinenziale e di un capannone artigianale, così descritti al censo:

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Provinciale - Territorio  
- Servizi Catastali

Comune di Sernaglia della Battaglia

Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 2

M.N° 18 sub 3      Categoria A/4 – Cl. 2 – Vani 8.

M.N° 18 sub 4      Area urbana.

L'intestazione catastale risulta essere la seguente:

-

– proprietà per 1/2;



- [REDACTED]  
proprietà per 1/2;

### **Accertamento della provenienza e attuale intestazione**

Esaminata la documentazione a disposizione, è emerso che, in forza di:

Atto di Vendita del 22/09/2000, presentazione n. 63, nota di trascrizione R.G. n. 35559 R.P. n. 25206, repertorio n. 48951 presentata all’Agenzia delle Entrate presso lo sportello territoriale di Treviso.

L’attuale assetto proprietario dell’immobile risulta essere:

- [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà per 1/2;

- [REDACTED]  
proprietà per 1/2;

### **Ubicazione e descrizione dell’immobile**

La proprietà immobiliare oggetto di stima è costituita da un’abitazione insistente nella frazione di Fontigo, a sud dell’abitato di Sernaglia della Battaglia, in ambito di un piccolo borgo storico sorto ante 1967.

L’area è servita direttamente dalla via pubblica, via Chiesa, al civico 18.

### **Ubicazione**

La consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione è ubicata alla periferia Sud di Sernaglia della Battaglia, a circa 2 km dalla sede municipale.

Si tratta di una zona che è stata urbanizzata a partire dalla fine del 1600, è stata oggetto di uno sviluppo urbanistico con destinazioni principalmente residenziali anche se con vocazione rurale.



## **Descrizione del fondo**

Il fondo, su cui sorge il piccolo complesso immobiliare è catastalmente identificato dal mappale n° 18.

Si tratta di un fondo con superficie scoperta esclusiva di circa 121 mq e superficie coperta di 80 mq circa facente parte di un complesso rurale.

L'immobile si affaccia sulla via Chiesa, strada comunale.

## **La descrizione del fabbricato residenziale**

La porzione residenziale del complesso immobiliare è formata da un'abitazione facente parte di un fabbricato in linea di origine rurale, con corte esclusiva ed entrata indipendente, distinta dal civico n° 18 di Via Chiesa.

Sotto l'aspetto compositivo, la porzione di edificio dell'unità abitativa presenta una pianta e dei prospetti relativamente semplici in quanto si tratta, in buona sostanza, di un unico volume di forma regolare, quadrata.

Le altezze del piano terra e primo sono pari a m. 2,60 circa, mentre quelle del piano sottotetto hanno altezza media di 2,95 m circa.

Sotto un aspetto strutturale, è da ritenere che si tratti un edificio con murature perimetrali e partizioni interne in tramezze, i solai interpiano sono in legno, il tetto è in legno con manto in coppi.

Le partizioni interne sono costituite da murature in laterizio forato intonacato e tinteggiato.

L'isolamento termico delle pareti perimetrali pare essere affidato unicamente allo spessore della muratura perimetrale e del relativo intonaco rifinito con tinteggiatura.

Una scala unisce i vari piani dell'abitazione.

Nel complesso si tratta di un edificio in pessime condizioni manutentive.



## **Descrizione dell'unità immobiliare abitativa oggetto di stima**

L'unità immobiliare, oggetto di stima, consiste, come già detto, in un edificio in linea, di cui fa parte anche l'unità immobiliare monofamiliare descritto al paragrafo precedente, ricordando che si tratta di un edificio costruito ante 1967. Il borgo è registrato al comune di Sernaglia della Battaglia come originario del 1700.

Le condizioni in cui versa l'immobile oggetto di stima sono di rovina, iniziata, secondo un verbale di intervento dei Vigili del Fuoco, con un principio di incendio, successivo abbandono dell'abitazione da parte dei proprietari e conseguente rovina per incuria. Per tale motivo si è verificato il crollo della copertura, tanto che il comune ha dichiarato l'immobile inagibile con ordinanza n° 33 del 10/07/2017.

Lo scrivente non ha potuto entrare nell'abitazione se non dall'esterno verificare lo stato della stessa.

## **Dati metrici dell'unità oggetto di stima**

Sulla scorta degli elaborati grafici progettuali rinvenuti nell'archivio del Comune di Fontanelle e sulla base dei dati Catastali è stato possibile determinare i seguenti dati metrici.

Per quanto riguarda l'abitazione:

- superficie lorda dell'abitazione al piano 80 mq circa;  
superficie esterna di pertinenza esclusiva 121 mq circa.

## **Libertà dell'immobile**

Nel corso dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente, si è potuto accertare che l'abitazione all'interno vi è la presenza di cose varie abbandonate, quali arredi vetusti, e altre chincaglierie.

Per quanto sopra, al fine della presente valutazione, l'immobile verrà considerato da ripulire con conseguente trasporto per smaltimento in discarica di quanto presente.



### **Destinazione urbanistica**

Secondo il Piano degli Interventi attualmente in vigore (allegato n° 8), la consistenza immobiliare, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, insiste su di un lotto di terreno che ricade in z.t.o. "A centro storico" località Fontigo, con riferimento all'art. 16 delle Norme Tecniche Operative del vigente P.I. E' presente un Piano di Recupero di natura pubblica, nel quale l'edificio in oggetto è stato schedato e nel quale viene indicato l'intervento da eseguire, ovvero il risanamento conservativo.

### **Conformità urbanistica e catastale**

L'accesso agli atti esperito dallo scrivente ha permesso di rinvenire la documentazione tecnico-urbanistica della consistenza immobiliare.

L'unità immobiliare è ante 1967, per la precisione già censita nel catasto del 1710. Non vi sono ulteriori notizie a riguardo se non la dichiarazione di inagibilità dichiarata nel 2017 e una dichiarazione scritta del comune ove comunica che non vi sono fascicoli disponibili per tale immobile. Il fabbricato è sempre stato utilizzato con destinazione di residenza.

Dal confronto tra l'elaborato grafico catastale e quello che resta dello stato di fatto, è emerso che non vi sono modifiche, relative i prospetti, le partizioni dei locali e, conseguentemente, del dimensionamento interno di alcuni locali.

Ai fini della presente valutazione, lo scrivente considera l'immobile urbanisticamente non in regola ma catastalmente conforme; è assente di qualsiasi titolo abitativo anche parziale quale agibilità, abitabilità o anche solo CILA, SCIA o Permesso di Costruire con comunicazione di Inizio Lavori, che comporta che per il recupero del fabbricato stesso è necessario riattivare il processo edilizio nella sua interezza, con i relativi costi. Per il recupero del fabbricato è necessario applicare le norme di zona contenute nello strumento attuativo attualmente valido nel Comune di Sernaglia della Battaglia. In tal



caso l'edificio ricade in zona "A centro storico" con la presenza di un piano di recupero di formazione pubblica con schedatura del fabbricato. Tale piano prevede il risanamento conservativo

### **Metodo di stima**

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia, lo scrivente adotta il sistema di comparazione avendo riguardo a recenti compravendite di immobili simili per poi raffrontare le caratteristiche peculiari degli immobili compravenduti con quelle dell'unità da stimare al fine di apportare le opportune aggiunte o detrazioni.

Immobili affini a quello in oggetto, da indagini immobiliari eseguite dalla scrivente, hanno una valutazione di circa 500 €/mq, pronti per essere fruiti nell'immediato. L'immobile oggetto di stima si presenta in rovina e senza alcun titolo abitativo: e questo è una prima condizione negativa ai fini della stima. A seguito di ciò sono da considerare i costi di progetto per regolarizzare i permessi presso il comune per eseguire i lavori atti al ripristino del fabbricato; tra l'altro con le attuali norme sulle costruzioni: essi risultano essere molto più onerosi di un eventuale acquisto di un bene simile in condizione di immediata fruizione (240 mq X 500 €/mq = 120.000 €). Si ritiene che per adeguare strutturalmente il fabbricato, ripristinando la copertura, siano necessari almeno 90.000 €, e per le finiture almeno 90.000 €. Un costo complessivo di circa 750 €/mq, molto al di sopra del valore attuale del fabbricato.

### **Valutazione della consistenza immobiliare**

Esaminata quindi l'unità residenziale oggetto della presente, ed accertato che: le unità immobiliari sono state edificate ante 1967, per la precisione ante 1710; si tratta di un'abitazione facente parte di un fabbricato in linea di medie dimensioni;



la consistenza immobiliare comprendente l'unità oggetto di stima, si colloca in una zona storica della periferia Sud di Sernaglia della Battaglia, con accesso da Via Chiesa;

- lo stato dell'abitazione è risultato in rovina con la struttura del tetto crollata e la rimanente da adeguare alle normative attuali (collabente);
- vi è la disponibilità di un'area scoperta esclusiva;
- che la possibilità edificatoria del fondo risulta data dal recupero dell'attuale fabbricato.

tutto ciò considerato, e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazione:

- superficie convenzionale dell'abitazione:  
mq. 240,00 x €. 125,00= €. 30.000,00

Totale valutazione €. 30.000,00 (trentamila/00)

Si precisa che l'incidenza dell'area scoperta è compresa nel valore esposto.

È altresì da ricordare, che prima di procedere ad un'eventuale vendita, necessita provvedere, a cura e spesa dell'attuale proprietà, alla regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile.

#### ALLEGATI:

- 1) Verbale di intervento dei Vigili del Fuoco, pag. 10;
- 2) Ordinanza di inagibilità del Comune di Sernaglia della Battaglia, pag. 12;
- 3) Risposta del Comune alla richiesta di accesso atti dell'immobile, pag. 15;
- 4) Estratto Piano di Recupero di natura pubblica ottobre 2010, pag. 16;
- 5) Scheda edificio Piano di Recupero di natura pubblica ottobre 2010, pag. 17;
- 6) Estratto P.I. 2018 vigente della frazione di Fontigo con evidenziato l'edificio, pag. 22;



- 7) Estratto mappa catastale, pag. 24;
- 8) Visura catastale, pag. 25;
- 9) Planimetria catastale, pag. 27;
- 10) Estratto mappa catastale del 1710, pag. 28;
- 11) Estratto ispezione ipotecaria, pag. 29;
- 12) Atto d'acquisto di provenienza, pag. 51;
- 13) Fotografie dell'immobile, pag. 59

Conegliano, 10/10/2023

Il perito

Architetto Alberto Corrocher

