

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 175/2023

LOTTO UNICO

Comune di San Polo di Piave (TV)

**Immobile residenziale unifamiliare
con area scoperta esclusiva**



Fronti sud ed est



Fronte nord

Elaborato

PERIZIA DI STIMA

C.T.U.

Arch. Alberto Sartorello

Data

Treviso, 2 ottobre 2024



INDICE

Premessa – Svolgimento operazioni peritali	pag. 3
Formazione dei lotti	pag. 3
1.1 Ubicazione e accessibilità dei beni	pag. 4
1.2 Identificazione catastale	pag. 5
1.3 Confini	pag. 5
1.4 Servitù	pag. 6
1.5 Provenienza dei beni	pag. 6
1.6 Formalità pregiudizievoli	pag. 6
1.7 Descrizione dei beni	Pag. 7
1.7.1 Consistenza immobiliare	pag. 7
1.7.2 Caratteristiche costruttive	pag. 10
1.8 Destinazione e utilizzazione urbanistica	pag. 11
1.9 Conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	pag. 12
1.10 Regolarità catastale	pag. 12
1.11 Conformità edilizia	pag. 12
1.12 Agibilità dei beni	pag. 17
1.13 Disponibilità dei beni	pag. 17
1.14 Divisibilità	pag. 18
1.15 Locazioni	pag. 18
1.16 Esistenza di vincoli	pag. 18
1.17 Certificazione energetica	pag. 18
1.18 Stima dei beni	pag. 18

ALLEGATI

Allegato A	Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
Allegato B	Atto di provenienza dei beni
Allegato C	Localizzazione dei beni
Allegato D	Documentazione fotografica
Allegato E	Documentazione catastale (visure, estratto di mappa, planimetrie)
Allegato F	Visure ipotecarie Conservatoria dei Registri Immobiliari
Allegato G	Estratto dello Strumento Urbanistico vigente e N.T.O.
Allegato H	Titoli edilizi
Allegato I	Certificato di Residenza
Allegato L	Esito verifica contratti locazione
Allegato M	Planimetria catastale di primo impianto

Scheda sintetica



PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, Arch. Alberto Sartorello, libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1149, con studio in Treviso, via Avogari n. 2, residente in Treviso, Via Pescatori n. 18, mail pec alberto.sartorello@archiworldpec.it, nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola Torresan in data 22/04/2024, ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 23/04/2024.

Accettato l'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, espletate le necessarie indagini e verifiche, il sottoscritto ha redatto il presente elaborato peritale tecnico-estimativo basandosi su quanto acquisito agli atti, su quanto verificato durante le visite in situ e sulla base delle informazioni raccolte nel mercato immobiliare locale.

In riferimento ai chiarimenti richiesti, lo scrivente procedeva al reperimento della documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico, acquisendo: presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, le mappe censuarie e le planimetrie catastali necessarie per la corretta identificazione dei beni; presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Polo di Piave i titoli abilitativi per le verifiche della regolarità edilizia e dell'esistenza del Certificato di Agibilità dei beni.

Ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., l'esperto predisponendo, sulla base della Certificazione Notarile in atti, e sulla scorta degli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 09.05.2024, l'elenco delle formalità pregiudizievoli.

L'esperto accertava altresì: - la provenienza ventennale dei beni, provvedendo alla verifica della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. e acquisendo l'atto di provenienza presso lo studio Notarile del Notaio Dott. Forte Gianluca di Treviso; - la sussistenza di eventuali contratti di locazione mediante istanza all'Ufficio del Registro in data 16/08/2024.

Il sopralluogo degli immobili ha avuto luogo in data 11/07/2024 alla presenza del custode nominato.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa, ubicato a San Polo di Piave (TV), Via S. Michele n. 13, costituito dai seguenti beni immobili:

Immobile residenziale con area scoperta esclusiva

Comune di San Polo di Piave, Via S. Michele 13

CATASTO FABBRICATI

Sez. B, Foglio 3, M.N. 148, **Sub 3, A/3** (Abitazione)

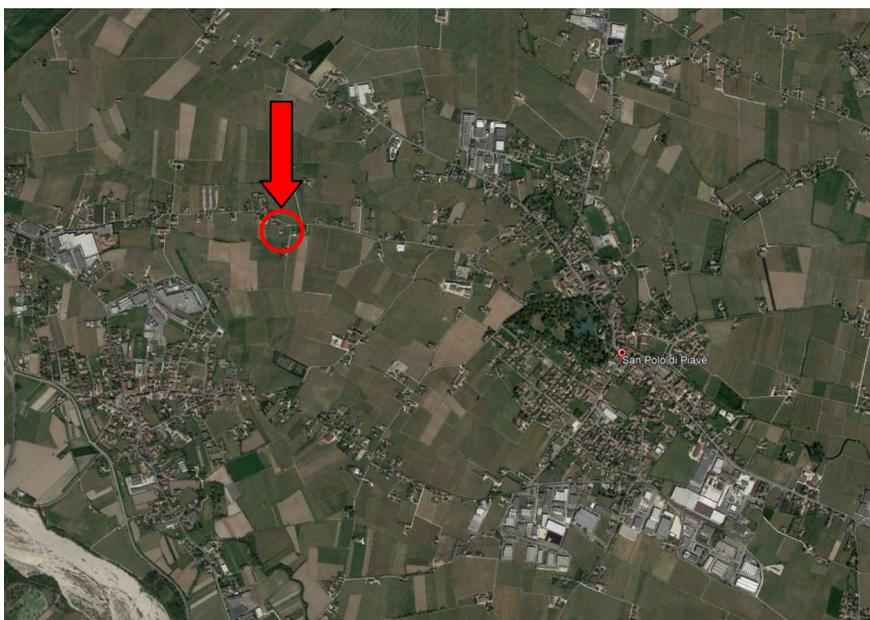
costituisce un **LOTTO UNICO** di vendita.



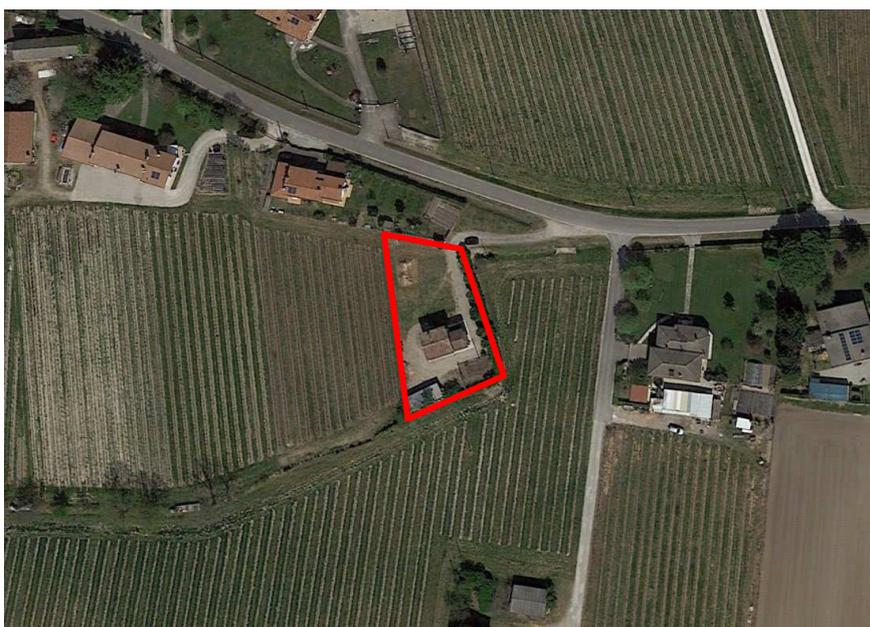
LOTTO UNICO
UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE CON CORTE ESCLUSIVA

1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEI BENI

L'immobile di tipo residenziale unifamiliare è ubicato in una zona a vocazione agricola ad ovest del territorio comunale di San Polo di Piave, e più precisamente al civico 13 di Via San Michele, strada pubblica di collegamento con il centro del paese in direzione est e con la località di San Michele di Piave (frazione di Cimadolmo) in direzione ovest.



Veduta aerea del Comune di San Polo di Piave



Veduta aerea del lotto oggetto di perizia



I principali servizi pubblici (scuole, presidi sanitari, luoghi di culto, uffici pubblici, etc.) e di prima necessità sono ubicati nel centro abitato del Comune di San Polo.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni, ubicati nel Comune di San Polo di Piave (TV), Via San Michele n. 13, risultano così censiti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso (**Allegato E**):

COMUNE DI SAN POLO DI PIAVE

Catasto Fabbricati

Sez. Urbana B - Foglio 3

- **M.N. 148 sub 3**, Via San Michele n. 13, Categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale m² 162, Rendita euro 403,61, in ditta agli esecutati per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni. Abitazione di tipo economico con corte esclusiva (area scoperta) di m² 1105.

Dati derivanti da:

- Denuncia di variazione per fusione e demolizione parziale n. 2864.1 del 29/01/2013, Prot. n. TV0014631 in atti dal 29/01/2013 (n. 2864.1/2013) con soppressione del sub 1 e del sub 2;
- Le unità mappali 148 sub 1 e sub 2 sono state originate dai mappali 148 e 299 (graffati), giusta denuncia di variazione per ampliamento del 07/02/1994, prot. n. 1140.

L'area coperta e scoperta dell'intero fabbricato è descritta al **CATASTO TERRENI** del Comune di San Polo di Piave con i seguenti identificativi:

- **Foglio 8, particella 148**, Ente Urbano di m² 1185, derivante dalla riunificazione del mappale 148 di m² 435 e del mappale 744 (soppresso) di m² 750, giusta Tipo Mappale del 25/01/2013, protocollo n. n. 12063;

Note:

- il mappale 148 di m² 435 deriva dalla riunificazione del mappale 148 di m² 314 e del mappale 552 di m² 121, giusta tipo mappale del 26/11/1993, protocollo n. 70556;
- il mappale 744 di m² 750 deriva dal frazionamento del mappale 551 di m² 3285 25/01/2013 prot. n. 12063.

1.3 CONFINI

Il fondo, identificato al **Foglio 8, particella 148** del **Catasto Terreni**, su cui insistono i beni oggetto di stima, confina:

- a nord con particelle 344 e 478;
- ad est con particelle 630 e 668;
- a sud con particelle 668 e 160;
- ad ovest con particella 743



1.4 SERVITU'

Dall'esame dell'atto di compravendita e dalle relative note di trascrizione non risultano specificate e trascritte servitù relative ai beni oggetto di perizia.

L'accesso ai beni identificati avviene direttamente dalla pubblica via.

1.5 PROVENIENZA DEI BENI

La proprietà del compendio immobiliare è pervenuta agli esecutati, per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di:

- **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio Dott. Forte Gianluca di Treviso in data 07/02/2013, rep. n. 201652/16781, trascritto presso la Conservatoria di Treviso in data 18/02/2013 ai n.ri 6003/3643; **(Allegato B)**

Ai precedenti proprietari gli immobili sono pervenuti in forza di:

- Successione legale apertasi il 20/01/1983, giusta denuncia del 01/07/1983 num. 8 vol. 597, trascritta presso la Conservatoria di Treviso in data 11/02/1985 ai nn. 3050/2574, e relativa accettazione tacita di eredità, con atto del notaio Forte Gianluca in data 07/02/2013, rep. 201652/16781, trascritta presso la Conservatoria di Treviso il 18/02/2013 ai nn. 6002/3642;
- Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Guglielmo Santomauro in data 14/01/1970, repertorio n. 34269, trascritto presso la Conservatoria di Treviso il 13/02/1970 ai nn. 2691/2393.

La continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. risulta essere osservata.

1.6 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il sottoscritto perito, sulla scorta del Certificato Notarile in atti, nonché sulla scorta degli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, riporta, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli gravanti sui beni immobiliari oggetto di pignoramento **(Allegato A)**:

a tutto il 09 maggio 2024

- **ISCRIZIONE nn. 6005/645 del 18/02/2013** - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, atto notarile del Notaio Forte Gianluca (Treviso) del 07/02/2013, Rep. 201653/16782 a favore di BANCA NAZIONLE DEL LAVORO SPA con sede in Roma.
- **TRASCRIZIONE nn. 19687/14139 del 30/05/2023**, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 15/05/2023, rep. 2912, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma.



1.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di **immobile residenziale** unifamiliare dotato di un'ampia **area scoperta esclusiva di 1105 m²**, articolato su due piani, il piano terra in cui è ubicata la zona giorno e il piano 1° in cui è situata la zona notte. L'edificio, che si sviluppa su una superficie coperta di circa 80 m², di impianto planimetrico rettangolare, è costituito da un nucleo originario edificato prima del 01/09/1967, che è stato successivamente oggetto di un intervento di ampliamento nel 1970.

L'immobile, con esposizione principale nord-sud, e con ingresso principale sul fronte sud (opposto all'accesso carraio), presenta una superficie lorda commerciale di complessivi 153.00 m².

Nell'angolo sud-ovest del lotto insiste un manufatto edilizio abusivamente realizzato a ridosso della linea di confine, costituito da una struttura di sostegno, tamponamenti laterali e copertura metallici, utilizzato in parte come magazzino e in parte per il ricovero delle auto.



1.7.1 CONSISTENZA IMMOBILIARE

Superfici Interne Nette (SIN)

La superficie interna netta dell'immobile, ovvero la superficie misurata al netto dei muri perimetrali e delle pareti divisorie interne è pari a complessivi m² 117,20, così distribuita:

Piano terra: 1 - ingresso/vano scale (m² 12.40); 2 – pranzo (m² 19.00); 3 – Cucinino (m² 9,50); 4 - Tinello (m² 14.00); 5 – CT/bagno (m² 8.30);

L'altezza interna dei locali misura ml 2.75, ad eccezione del tinello che misura ml 2.36.

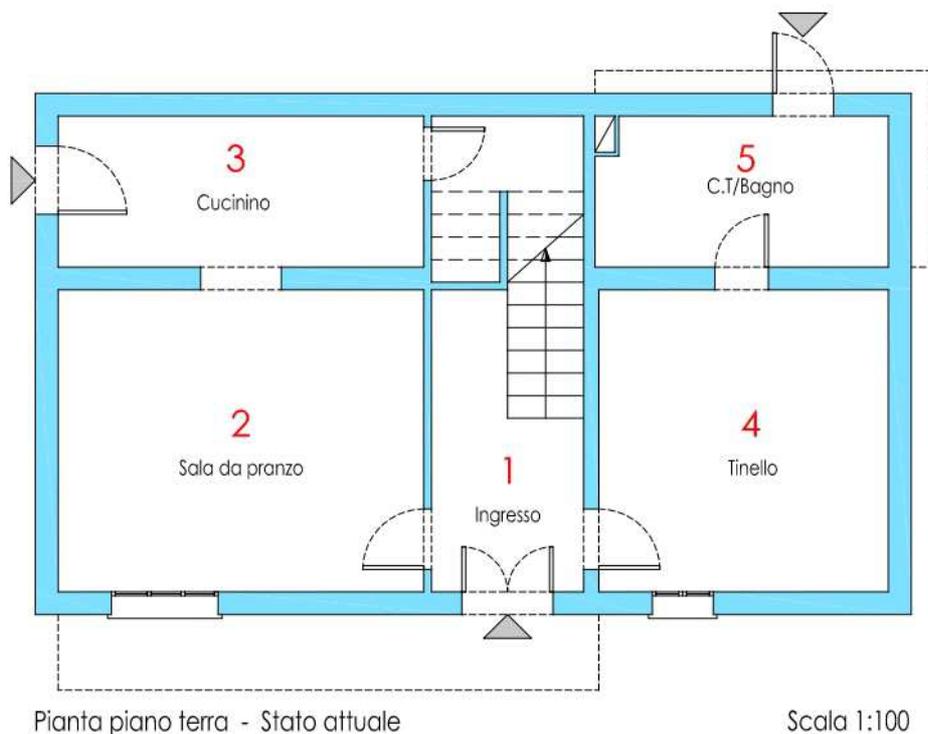
Piano 1°: 6 - disimpegno (m² 7,40); 7 – camera (m² 16.00); 8 – Camera (m² 7,50); 9 - Bagno (m² 5.40); 10 – Camera (m² 13.70); 11 – Vano scale (m² 4.00); Terrazza (m² 7.00);

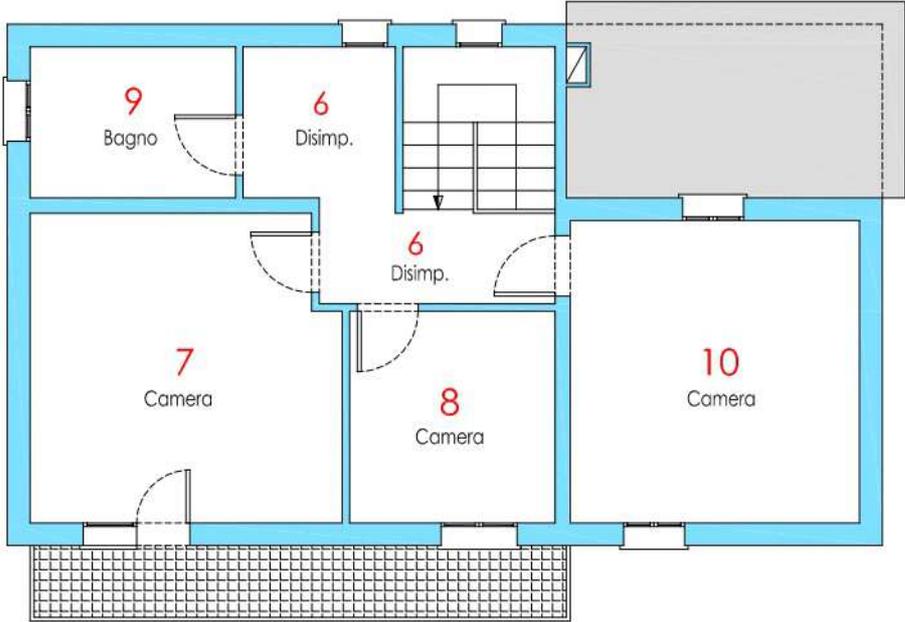
L'altezza interna dei locali è pari a ml 2.87, ad eccezione della stanza n. 8 in cui l'altezza media è pari a ml 2.61.

Area scoperta esclusiva: m² 1.105,00



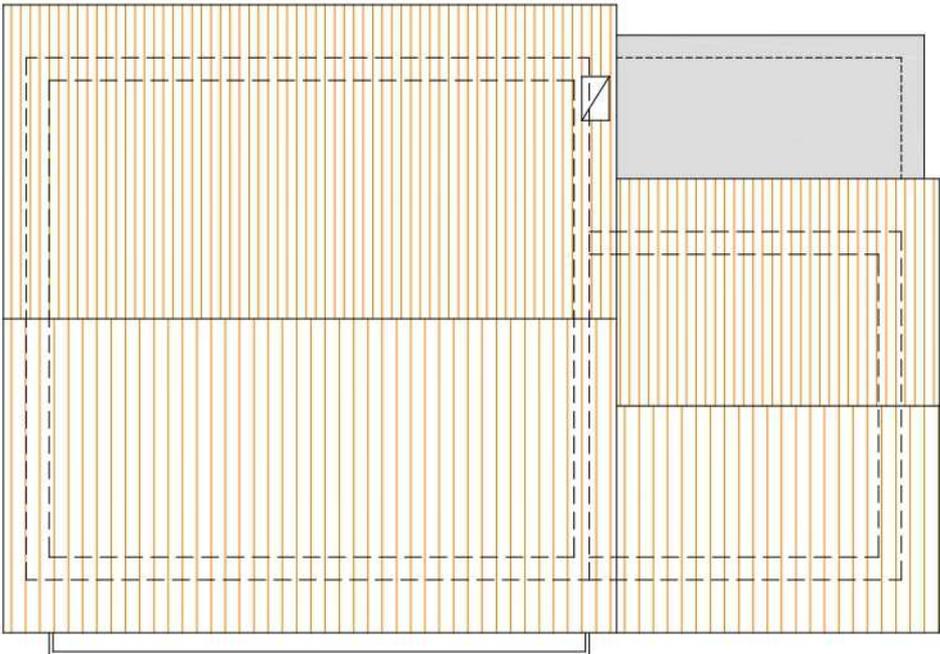
Tabella delle Superfici Interne Nette (SIN)				
Piano	N	Vano	Sup. nette dei vani (m ²)	Totale sup. netta (m ²)
Terra	1	Ingresso/vano scale	12,40	63,20
	2	Pranzo	19,00	
	3	Cucinino	9,50	
	4	Tinello	14,00	
	5	Bagno/C.T.	8,30	
Primo	6	Disimpegno	7,40	54,00
	7	Camera	16,00	
	8	Camera	7,50	
	9	Bagno	5,40	
	10	Camera	13,70	
	11	Vano scale	4,00	
	13	Camera	13,69	
Totale superficie interna netta				117,20
Primo		Terrazza	7,00	
		Area scoperta esclusiva	1.105,00	





Pianta piano primo - Stato attuale

Scala 1:100



Pianta copertura - Stato attuale

Scala 1:100



1.7.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Strutture in elevazione: le strutture in elevazione, sia quelle perimetrali portanti, sia le tramezzature interne sono realizzate in laterizio (cotto) intonacato. I muri maestri perimetrali, privi di isolamento, hanno uno spessore di circa 30 cm, mentre le tramezzature interne hanno spessore di circa 11-12 cm.
- Strutture orizzontali: i solai orizzontali e i solai inclinati del tetto sono in latero cemento.

Finiture interne

- Pareti: le tramezzature interne sono realizzate in laterizio ed intonacate su ambo i lati.
- Pavimenti: l'intera superficie del piano terra presenta pavimentazioni in piastrelle di gres porcellanato di grande formato complessivamente in buono stato conservativo. Al piano primo sono presenti pavimenti in legno nelle camere, pavimenti costituiti da piastrelle di piccolo formato nel bagno e nel disimpegno. Si tratta di finiture modeste risalenti all'epoca della realizzazione dell'immobile.
- Bagni: i bagni, dotati di aerazione e illuminazione naturali, presentano finiture (pavimenti e rivestimenti) modeste costituite da piastrelle di piccolo formato risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio.
- Porte interne: le porte interne sono in legno tamburato, di modesta finitura ma in discreto stato di conservazione;
- Serramenti: i serramenti sono costituiti da profili in legno alcuni con avvolgibili esterni in PVC e cassonetti interni in legno, altri con oscuri in legno. I serramenti, datati e complessivamente in cattivo stato di manutenzione (soprattutto esternamente), hanno vetro singolo privo di caratteristiche di isolamento termico.

Dotazioni impiantistiche:

- Impianto elettrico: i proprietari riferiscono che l'impianto elettrico è stato rifatto/adequato verso la fine del 2013. Non sono state fornite certificazioni e/o dichiarazioni di conformità rilasciate a valle degli interventi di adeguamento e/o messa a norma del 2013.
- Impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria: l'impianto di riscaldamento e quello di produzione di acqua calda sanitaria è a gasolio, con serbatoio esterno. La caldaia della ditta Thermital, modello Wind 29B B risalente al 1998, non subisce da anni la manutenzione prevista per legge in quanto non utilizzata. Il riscaldamento avviene mediante impiego di n. 3 stufe a pellet di cui una ubicata al piano terra e due al piano 1°. Sono presenti radiatori di tipo tradizionale non utilizzati e in pessime condizioni di conservazione. Non sono state fornite dichiarazioni di conformità dell'impianto.

La cucina è alimentata da una bombola di gas che viene periodicamente sostituita poiché l'immobile non è allacciato alla rete di distribuzione del gas metano.



- Impianto di condizionamento: l'impianto di climatizzazione estiva, di cui non è stata fornita la certificazione di conformità, installato nel 2012-2013, è costituito da un'unità interna inverter Panasonic ubicata al piano primo, e da un'unità esterna ubicata a parete sul fronte nord.
- Impianto antintrusione: l'unità immobiliare NON è dotata di impianto d'allarme;
- Approvvigionamento idrico: l'approvvigionamento idrico viene garantito dall'acquedotto comunale alla cui rete l'immobile risulta allacciato.
- Smaltimento acque reflue: l'immobile non è allacciato alla rete pubblica di smaltimento dei reflui. In data 23/09/2013 il Comune di S. Polo di Piave rilasciava Autorizzazione allo Scarico dei reflui di tipo domestico in sub-irrigazione.

Stato di conservazione e condizione degli immobili

L'immobile versa nel suo complesso in mediocre stato di conservazione. Le finiture interne dei locali sono modeste e risalgono in buona parte all'epoca di costruzione dell'immobile. Gli impianti sono datati e in parte non mantenuti, i serramenti esterni sono in cattivo stato e privi di vetrocamera.

Da quanto si è potuto osservare, non si rilevano lesioni strutturali né significativi fenomeni di deterioramento delle murature dovuti alla presenza di umidità.

I proprietari riferiscono che dal 2013 ad oggi l'immobile non è stato interessato da alcun intervento di tipo manutentivo.

1.8 DESTINAZIONE E UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico, dall'analisi del Piano degli Interventi del Comune di San Polo di Piave - Variante n. 1, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 29/12/2022 l'area su cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione, è così classificata:

Z.T.O. E3 – Zona Agricola E3 (TAV. 1.1 – Elaborato 01 – “P.I. 2021– Zonizzazione Intero Territorio Comunale - NORD”) disciplinata dall'art. 37 delle N.T.O.

All'interno di tali aree, sugli edifici esistenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- **interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia**, come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, che si attuano con intervento edilizio diretto (IED);
- **ampliamento fino ad un limite massimo di 800 m³ fuori terra** (comprensivo dell'esistente) delle case di abitazioni **agibili**, con la possibilità di ricavare una sola ulteriore unità immobiliare oltre a quella esistente. Pertanto, nel caso in esame, poiché il volume esistente è di circa 420,00 m³, la capacità edificatoria residua del lotto è pari a circa 400,00 m³, che potranno essere eventualmente realizzati previa acquisizione del Certificato di Agibilità di cui l'immobile, ad oggi, non dispone.

L'eventuale ampliamento ammesso dallo strumento urbanistico è dunque subordinato al possesso dell'agibilità dell'immobile. **(Allegato G)**



- **Demolizione e ricostruzione fino ad un limite massimo di 800 m³.** Il piano ammette dunque anche la possibilità della totale demolizione dell'edificio esistente e della costruzione di un nuovo fabbricato residenziale avente una volumetria massima di 800 m³.

Si segnala altresì che l'area ricade all'interno della "fascia di rispetto idraulica" di ml 2,50 (art. 51 delle N.T.O.) per la presenza, lungo il confine sud del lotto, di una "condotta irrigua principale" facente parte della rete consortile. **(Allegato G)**

1.9 CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

All'esito delle verifiche eseguite al fine di accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel provvedimento di espropriazione immobiliare, i dati indicati nel pignoramento, con particolare riferimento a quelli catastali - sezione, foglio, particella, subalterni, categoria, intestati, quote di proprietà, indirizzo, n. civico - consentono la corretta ed univoca individuazione dei beni.

1.10 REGOLARITA' CATASTALE

In esito alle verifiche esperite presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, sotto il profilo catastale i beni sono correttamente accatastrati e identificati. Le planimetrie catastali, quanto a distribuzione interna dei vani, risultano conformi allo stato dei luoghi. Rispetto allo stato legittimo rappresentato nelle planimetrie di cui alla Licenza Edilizia n. 284/76 del 13/01/1977, si rileva un disallineamento di destinazione d'uso del locale "Soffitta" al piano 1° che il titolo edilizio aveva legittimato come vano "camera".

Il corpo di fabbrica abusivo ubicato nell'area sud-ovest del lotto non risulta denunciato presso il Catasto Fabbricati.

1.11 CONFORMITA' EDILIZIA

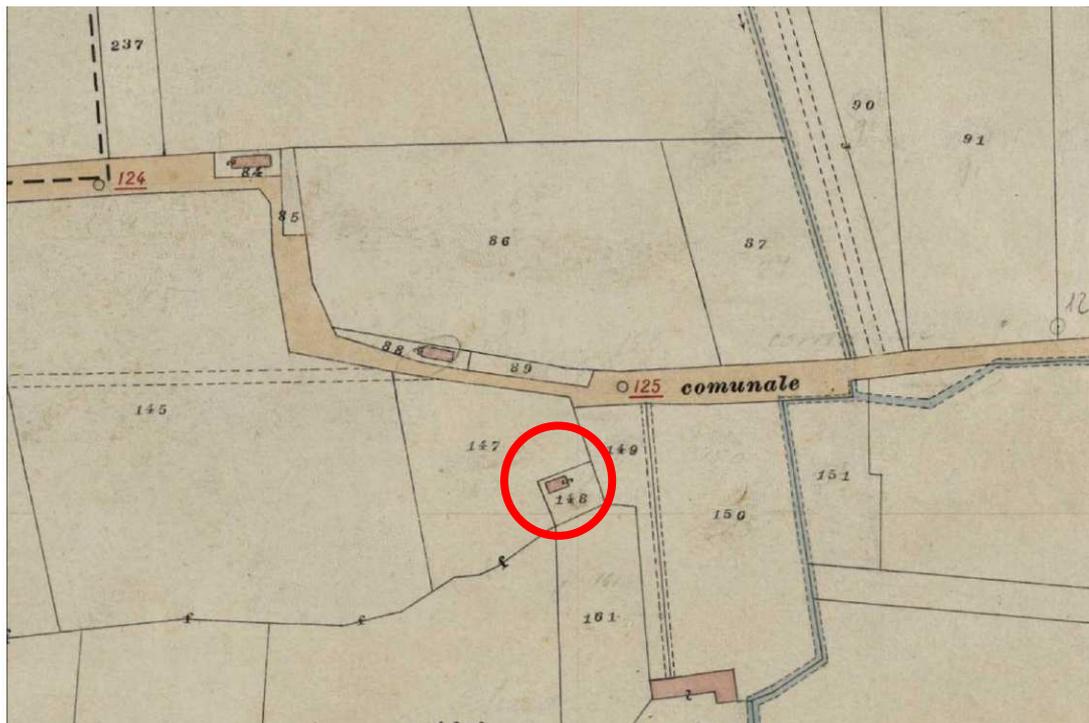
1.11.1 – Stato legittimo dei beni – Titoli edilizi

Sulla scorta della documentazione tecnico amministrativa acquisita c/o lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Polo di Piave in data 19/06/2024 prot. n. 6726, giusta istanza in data 15/05/2024 prot. n. 5271, finalizzato all'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e dell'esistenza della certificazione di agibilità, i beni sono stati edificati in forza dei seguenti **TITOLI EDILIZI** (in ordine cronologico – **Allegato H**):

- 1** **Approvazione della Commissione Edilizia del 17/04/1970, pratica n. 254**, del progetto di "Ampliamento di una casa di civile abitazione" giusta istanza di rilascio della Licenza Edilizia del 04/04/1970. Non vi è traccia in atti del provvedimento autorizzativo finale che probabilmente non è stato rilasciato o che è andato smarrito.



Per quanto concerne il **nucleo originario e di prima formazione**, non si conosce la data certa della sua realizzazione, in quanto non risulta documentata da un titolo abilitativo emesso dal Comune di San Polo di Piave. In ogni caso **la sua costruzione è sicuramente antecedente al 01.09.1967**, come dimostra la planimetria catastale di primo impianto depositata al Catasto Urbano di San Polo di Piave in data 17.03.1955, protocollo n. 15 (**Allegato M**). Il fabbricato risulta inoltre rappresentato nell'originale d'impianto" catastale (foglio 8) estratto c/o il Catasto Terreni, anch'esso antecedente al 1967.



Originale d'impianto estratto al Catasto Terreni del Comune di S. Polo di Piave – Foglio 8

2- Licenza Edilizia n. 284/76 rilasciata in data 13/01/1977, giusta istanza prot. 4121 del 10/12/1976, per *“Ampliamento (sopraelevazione) e restauro di fabbricato di civile abitazione”*.

Trattasi del titolo edilizio più recente riferito all'intero fabbricato che costituisce lo “stato legittimo” di riferimento ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia.

Oltre ai principali titoli edilizi sopra richiamati, si riportano, per completezza, gli ulteriori titoli abilitativi in atti presso gli archivi comunali:

- **Autorizzazione Edilizia n. 78/77 rilasciata in data 05/07/1977**, giusta istanza prot. 2017 del 22/06/1977, per *“Costruzione di tratto recinzione in muratura di blocchi di cemento”* realizzata sul confine sud del lotto.



- **Denuncia di Inizio Attività Edilizia** prot. n. 2756 del 15/03/2013, Pratica . 18/2013, ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001 per *“Installazione di pompeiana a cielo aperto da adibirsi a posto auto scoperto, di una casetta in legno da adibirsi a deposito attrezzature da giardinaggio e alla realizzazione della recinzione”*. L'intervento, rimasto solo sulla carta, non è mai stato eseguito, ed in luogo della prevista costruzione insiste un manufatto abusivo preesistente. Il titolo non ha più efficacia essendo decorsi i termini di legge per l'inizio ed il termine dei lavori.
- **Attività Edilizia Libera – Comunicazione Preventiva prot. n. 8426 del 06/09/2013** per *“Interventi di manutenzione straordinaria”* comprendenti, tra gli altri, la formazione di un nuovo bagno al piano terra”, per la cui realizzazione l'Amministrazione Comunale ha rilasciato preventivamente l'**Autorizzazione allo Scarico dei Reflui** ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, prot. n. 8427/2013, Prat. n. 83/2013 del 23/09/2013.

Ad oggi non risulta essere mai stata rilasciata alcuna Certificazione di Agibilità dell'immobile.

1.11.2 Conformità e regolarità edilizia

All'esito delle indagini e delle verifiche finalizzate all'accertamento della conformità urbanistico edilizia dei beni, rispetto allo stato legittimo di cui alla Licenza Edilizia n. 284 del 13/01/1977, i beni, nella loro configurazione attuale, presentano le seguenti difformità e irregolarità:

- a) **Difformità volumetrica e della sagoma dell'edificio**: nel caso di specie trattasi di una variazione volumetrica *“per sottrazione”*, non di un incremento di volume, poiché l'immobile, nella sua configurazione attuale, presenta una cubatura inferiore e una diversa sagoma rispetto al progetto approvato dello stato legittimo. Il titolo abilitativo del 1977 prevedeva infatti la sopraelevazione della parte più bassa del fabbricato allineando la sua linea di colmo a quella del corpo di fabbrica principale, più alto, e la creazione di un volume aggiunto costituito da un locale *“ripostiglio”* ubicato al piano primo nell'angolo nord-est del fabbricato. Confrontando lo stato legittimo con lo stato dei luoghi emerge una situazione di palese difformità derivante dal fatto che gli interventi di sopraelevazione e aumento di volume previsti dal progetto del 1977 non stati di fatto mai eseguiti, nè si è provveduto, all'epoca, all'adeguamento del progetto mediante la presentazione di una variante. Pertanto lo stato dei luoghi non può ritenersi conforme con lo stato legittimo dei beni, rendendosi di conseguenza necessario procedere alla conformazione edilizia dell'immobile dando corso ad un procedimento amministrativo in sanatoria.
- b) **Difformità planimetrica**, consistente sostanzialmente nella mancata realizzazione del locale *“ripostiglio”* al piano primo previsto nel progetto del 1977 (stato legittimo), in luogo del quale è presente la copertura della sottostante centrale termica.



- c) **Difformità prospettiche** consistenti:
- nel diverso numero, diversa posizione e differenti misure di alcuni fori finestra dei fronti nord e sud;
 - nelle differenti sagome dell'edificio per effetto delle variazioni volumetriche di cui al precedente punto a);
 - nella mancata realizzazione di un terrazzino sul fronte sud, anch'esso previsto dal progetto del 1977;
- d) **Camini**: i camini e le canne fumarie esistenti non risultano essere mai stati legittimati dai titoli edilizi rilasciati.

Le difformità di cui ai punti a), b), c) e d) **SONO SANABILI**

Manufatto angolo sud-ovest: trattasi del corpo di fabbrica ubicato nell'angolo sud-ovest del lotto, a ridosso delle recinzioni di confine, **abusivamente realizzato** in tempi non meglio precisati, di dimensioni in pianta di circa 10 m per 4, costituito da struttura portante, copertura e tamponamenti laterali metallici. Il manufatto, oltre ad essere sorto in assenza delle necessarie autorizzazioni, è ubicato a ridosso dei confini sud ed ovest del lotto e dunque in contrasto con quanto previsto e disciplinato dalle norme di piano e dal Codice Civile circa il rispetto delle distanze minime dai confini.

Pertanto, per le suddette ragioni, il manufatto **NON E' SANABILE**.



Manufatto realizzato in assenza di titolo edilizio e a confine - non sanabile



NB: Nel 2013 gli attuali proprietari hanno presentato, ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001, **Denuncia di Inizio Attività Edilizia** (D.I.A.) per la costruzione, in luogo dell'attuale manufatto abusivo, di una pompeiana per n. 2 posti auto e di una "casetta" in legno adibita al ricovero delle attrezzature per il giardinaggio. Il progetto, redatto nel rispetto delle distanze minime dai confini, avente dimensioni in pianta di 10,00 m x 5,00 ed un'altezza di circa 2.60 m., prevedeva una struttura aperta costituita da elementi verticali (colonne) e orizzontali (travi) in legno. L'intervento non è mai stato eseguito, ed essendo trascorsi molti anni, l'efficacia del titolo e del progetto presentati risulta essere decaduta. Rimane in ogni caso possibile la realizzazione della pompeiana previa presentazione del titolo abilitativo.

1.11.3 Iter per la regolarizzazione edilizia e catastale del compendio immobiliare

La conformazione urbanistico-edilizia dei beni si attua mediante il seguente iter tecnico-amministrativo:

- **Permesso di Costruire in Sanatoria** ai sensi dell'art 36-bis del D.P.R. 380/2001 "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali", che al comma 5, lett. a) prevede che "il rilascio del permesso in sanatoria sia subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'art. 16".

Nel caso di specie, poiché la difformità non consiste in un volume aggiunto, bensì in un volume non realizzato, e dunque in una riduzione della cubatura, l'oblazione si considererà assolta con il pagamento una sola volta del contributo di costruzione, la cui stima è riportata al successivo paragrafo 1.11.4 "Costi per la regolarizzazione edilizia e catastale".

- **Demolizione** del manufatto illegittimo non sanabile.

1.11.4 Costi per la regolarizzazione edilizia e catastale

Si riporta, di seguito, la stima dei costi tecnico-amministrativi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale dei beni:

1) Permesso di Costruire in Sanatoria:

(Art. 36-bis DPR 380/2001)

- Oblazione ¹ : contributo di costruzione	€	800,00
- Diritti di segreteria comunali:	€	100,00
- Stima costi professionali ² :	€	<u>3.500,00</u>
Totale (iva ed oneri accessori esclusi)	€	4.400,00



¹ Il contributo di costruzione, da pagarsi a titolo di oblazione, comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria, degli oneri di urbanizzazione secondaria e degli oneri relativi al costo di costruzione, si stimano in circa complessivi 800,00 euro, di cui circa € 300,00 relativi agli oneri di urbanizzazione e circa € 500,00 relativi al costo di costruzione, determinati in base ai valori unitari €/m³ ed €/m² attualmente in vigore presso il Comune di San Polo di Piave. Si precisa che il valore dell'oblazione è una stima di massima, poiché la determinazione esatta degli oneri deve essere effettuata sulla base di un rilievo del fabbricato e deve essere condivisa con l'amministrazione comunale.

² I costi professionali comprendono: rilievo dello stato di fatto, restituzione grafica, pratica edilizia da presentarsi telematicamente presso il SUE del Comune di San Polo di Piave fino al completamento del suo iter amministrativo.

2) Segnalazione certificata per Agibilità (S.C.A.) - art. 24 DPR 380/2001

- Diritti di segreteria comunali:	€	100,00
- Stima costi professionali:	€	<u>1.000,00</u>
Totale (iva e oneri accessori esclusi)	€	1.100,00

Si precisa che ai fini della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità potrebbe rendersi necessaria l'acquisizione delle Certificazioni di Conformità e/o Dichiarazioni di conformità degli impianti da parte di tecnici abilitati, e laddove gli impianti dovessero risultare non conformi alle vigenti normative, potrebbero rendersi necessari degli interventi di adeguamento, i cui costi sono oggi di difficile quantificazione poiché devono essere determinati in ragione di puntuali verifiche effettuate da tecnici impiantisti.

3) Rimozione opere abusive non sanabili	€	1.000,00
4) Eventuale aggiornamento catastale	€	1.000,00
Totale costi sanatoria	€	7.500,00

1.12 AGIBILITA'

In esito agli accertamenti eseguiti presso il SUE del Comune di S. Polo di Piave, non risulta essere mai stato rilasciato alcun Certificato di Abitabilità e/o Agibilità relativamente all'immobile interessato dalla procedura di esecuzione immobiliare.

1.13 DISPONIBILITA'

Gli immobili sono attualmente occupati e abitati dagli esecutati, pieni proprietari per la quota di ½ ciascuno, assieme alla figlia minorenni, i quali dal "Certificato di Residenza" rilasciato dal Comune di San Polo di Piave in data 26/09/2024, risultano risiedervi. **(Allegato I)**



1.14 DIVISIBILITA'

Il compendio immobiliare, pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà, composto da abitazione singola e area scoperta esclusiva, per conformazione e caratteristiche morfologiche si ritiene **non sia divisibile in natura.**

1.15 LOCAZIONI

All'esito delle ricerche e interrogazioni eseguite presso l'Anagrafe Tributaria, che si concretizza in una indagine "per soggetto" finalizzata a individuare gli estremi degli atti del registro presenti a sistema, non si registrano contratti di locazione attualmente in essere che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione. (**Allegato L**)

1.16 ESISTENZA DI VINCOLI

I beni non sono gravati da alcun tipo di vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004, né di natura storico-architettonica, né di natura paesaggistico - ambientale.

L'unico vincolo da segnalare è quello urbanistico "**fasce di rispetto idraulica**", nel caso di specie pari a m. 2.50, per la presenza, lungo il confine sud del lotto, di una "condotta irrigua principale" facente parte della rete consortile.

1.17 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, l'immobile non è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE). In considerazione dell'epoca di realizzazione, della sua struttura, della tipologia degli impianti, dei serramenti di cui è dotato e dell'assenza di coibentazione dell'involucro edilizio, si ritiene che lo stesso immobile possa essere classificato in **classe energetica G**.

1.18 STIMA DEI BENI

1.18.1 Criteri di stima

Obiettivo della presente perizia è di individuare la stima ed il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, costituito da **immobile residenziale unifamiliare con area scoperta esclusiva**.

La stima è un giudizio di previsione che consiste nella determinazione della quantità più probabile di moneta che si ritiene possa essere scambiata con un bene in una futura, potenziale compravendita.

La natura probabilistica del giudizio si fonda sull'osservazione di eventi economici verificatisi di recente relativamente a beni aventi simili caratteristiche a quello oggetto della valutazione.



Detti eventi si concretizzano nei prezzi pagati in occasione delle compravendite dei beni cui si riferiscono e rappresentano i dati storici che il mercato mette a disposizione come fonte delle osservazioni.

Nella determinazione del giudizio di valore più probabile di un bene, oltre alle sue caratteristiche intrinseche, risultano di fondamentale importanza tutti quegli aspetti che esulano dal valore intrinseco, che comunque determinano, spesso in modo rilevante, un valore in funzione delle cosiddette condizioni al contorno. Risultano altresì determinanti sia la conoscenza del mercato immobiliare locale e delle tendenze degli operatori del settore, sia la conoscenza dello scopo per cui la stima viene richiesta.

La stima del presente lotto si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, attraverso l'adozione del metodo sintetico consistente nell'applicazione del **parametro €/mq**, determinato attraverso comparazione e ponderati raffronti con beni aventi analoghe e simili caratteristiche, il tutto con riferimento ai normali valori di mercato della zona in cui i beni sono ubicati.

Si è proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche simili al bene oggetto di stima, confrontandole con le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2023, del Borsino Immobiliare, consultando operatori di settore della zona, recuperando atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni e consultando le seguenti fonti bibliografiche e normative: *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (Ed. Agenzia del Territorio), D.P.R. n. 138/98, Circolare Ministero LL.PP n. 12480/1966, Legge n. 392/1978, *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale è stato adottato quale criterio di misurazione la **Superficie Esterna Lorda (SEL)** come definita e descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ovvero l'area di un edificio o di un'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La **Superficie commerciale** è data dalla somma delle superfici principali e delle superfici secondarie o accessorie (comprendente delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali costituenti l'unità immobiliare), quest'ultime opportunamente ragguagliate a quella principale in ragione dei rapporti mercantili, intendendosi per:

Superfici principali: le superfici di maggiore importanza dell'immobile, ovvero le superfici dei vani principali e degli accessori funzionalmente e direttamente collegate a quelle principali;

Superfici secondarie: le superfici delle aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie all'attività primaria cui l'immobile è destinata (balconi, terrazze, soffitte, cantine, pertinenze, etc.).

Sulla scorta dunque di quanto sopra, si riportano, nella tabella che segue, le superfici commerciali determinate ai fini della stima dei beni:



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI				
	Sup. principale	Sup. secondaria	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Abitazione p.t - p.1°	m ² 153.00		1,00	m ² 153.00
Terrazza		m ² 7.00	0,15	m ² 1.05
Area scoperta		m ² 153.00	0,08	m ² 12.24
		m ² 952,00	0,02	m ² 19.04
Superficie commerciale totale				m² 185.33

Precisazioni:

Area scoperta: la superficie commerciale dell'area scoperta è stata determinata applicando i seguenti rapporti mercantili:

0,08 fino al raggiungimento della superficie principale dell'U.I. (m² 153,00);

0,02 per la superficie eccedente quella dell'U.I. (m² 952,00)

1.17.2 Determinazione del più probabile valore di mercato

A fronte dunque delle considerazioni in precedenza esposte in merito:

- alla connotazione della località e dell'area in cui sono ubicati gli immobili;
- alle caratteristiche del sito, collegamenti alla viabilità, presenza di attrezzature e servizi;
- alla connotazione tipologica e architettonica dei beni;
- alle caratteristiche dimensionali, distributive e formali proprie dei beni immobiliari;
- alla destinazione d'uso dei beni;
- all'età e allo stato generale degli immobili;
- alla qualità dei materiali e delle finiture esterne ed interne dell'immobile;
- alla consistenza e allo stato degli impianti;
- alla commerciabilità degli immobili;

e considerato:

- che i beni presentano diverse irregolarità e difformità, i cui costi tecnico-amministrativi di regolarizzazione edilizia e catastale si stimano in complessivi **7.500,00 euro** (IVA e oneri accessori esclusi), come meglio specificato al precedente paragrafo 11.1.4;

sulla scorta di tali requisiti e delle indagini di mercato, e precisando che la valutazione e la stima dei beni si riferiscono al diritto reale e allo stato in cui essi si trovano, il sottoscritto perito, assumendo congruo ed in linea con gli attuali prezzi di mercato il valore unitario di **700,00 €/m²**,

stima cautelativamente che il più probabile valore di mercato dei beni sia il seguente:



STIMA VALORE DI MERCATO (1/1)			
BENE N. 1 - Immobile residenziale con area scoperta			
<i>Tipologia immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>	<i>Valore immobile</i>
Immobile residenziale con area scoperta	m ² 185,00	700,00 €/mq	129.500,00 €
A dedurre costi per regolarizzazione edilizia e catastale			- 7.500,00 €
Valore di mercato			122.000,00 €

Determinato il valore di mercato del compendio immobiliare, si attribuisce un coefficiente di procedura pari a 0,80 che riduce del 20% il valore stimato in considerazione del deprezzamento dettato dalla vendita forzata.

VALORE BASE PER LA VENDITA FORZOSA (1/1)		
Valore di mercato 1/1	Deprezzamento	Valore per la vendita forzata (1/1)
122.000,00 €	0,80	97.600,00 €

Ovvero, ricapitolando ed arrotondando:

€ 98.000,00

Pertanto il sottoscritto stima che i beni pignorati pe la quota di 1/1 della piena proprietà alla data della presente relazione, abbiano un valore per la vendita forzata di complessivi euro 98.000,00 (diconsi euro novantottomila/00).

Quanto precede ad evasione dell'incarico conferito.

Treviso, addì 2 ottobre 2024

In fede
Arch. Alberto Sartorello

