

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 466/2022 R.E., promossa da

CREDITORE UNICO

in qualità di creditore procedente, rappresentato e difeso da

Avv.to Cristina Lucchesi

c o n t r o

SOGGETTO ESECUTATO UNICO

Debitore

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

INDICE

1)	<i>INCARICO E QUESITO</i>	Pag.	3
2)	<i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	Pag.	3
3)	<i>REGOLARITA' DELLA DOCUMENTAZIONE AGL ATTI</i>	Pag.	8
4)	<i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag.	9
5)	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	Pag.	10
5.1)	<i>Storia catastale e variazioni catastali intervenute</i>	Pag.	12
6)	<i>TITOLI DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE</i>	Pag.	13
7)	<i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag.	15



7.1)	<i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 15
7.2)	<i>Le iscrizioni a carico</i>	Pag. 17
7.3)	<i>I vincoli accessori e le precisazioni</i>	Pag. 20
8)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 5) E 7)</i>	Pag. 20
9)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 20
9.1)	<i>L'ubicazione della consistenza immobiliare</i>	Pag. 21
10)	<i>DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE</i>	Pag. 22
11)	<i>DATI METRICI PER LA VALUTAZIONE</i>	Pag. 24
12)	<i>L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>	Pag. 26
13)	<i>LIBERTA' DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 26
14)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'</i>	Pag. 27
15)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	Pag. 28
16)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE</i>	Pag. 28
17)	<i>METODO DI STIMA</i>	Pag. 38
18)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 40
19)	<i>OSSERVAZIONE DELLE PARTI</i>	Pag. 43
20)	<i>ALLEGATI</i>	Pag. 44



1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del 14/10/2023, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr. Leonardo Bianco -, nominava il sottoscritto Geom Biasuzzi Alessandro, con studio in Treviso quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Successivamente in data 20/10/2023, lo scrivente accettava l'incarico dichiarando di attenersi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C., prestando anche giuramento ai sensi dell'art. 161 disp. att. C.P.C.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 19/10/2023 ed in data 20/09/2024 venivano esperite le necessarie visure catastali con richiesta e copia dell'estratto di mappa, e delle planimetrie catastali attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio;
- all'esito dell'esame della documentazione catastale acquisita, era emersa la necessità di richiedere un Tipo di Frazionamento ed allo scopo, in data 26/10/2023, veniva inoltrata istanza al Catasto Terreni, che rispondeva fornendo il documento richiesto in data 06/11/2023;
- in data 20/10/2023, si provvedeva a depositare, presso il protocollo del Comune di Veduggio, formale richiesta di accesso agli atti per visione e rilascio copia delle pratiche edilizie



riguardanti la consistenza immobiliare colpita da pignoramento;

- all'esito dell'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago emergeva la necessità di eseguire un rilievo di dettaglio di tutta la consistenza immobiliare e, di conseguenza, lo scrivente si recava presso l'immobile con tre successivi accessi, coadiuvato dal personale di studio;

- con la successiva resa grafica del rilievo di dettaglio lo scrivente si recava, previo appuntamento, nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago in data 30/04/2024, per un approfondimento della situazione emersa e per la discussione con il tecnico comunale sulle numerose difformità rilevate;

Il confronto con il tecnico comunale faceva emergere la necessità di un ulteriore rilievo in loco, avendo riguardo alla specifica difformità di mancato rispetto delle altezze e dell'interasse delle travature in legno;

- Lo scrivente si recava nuovamente in sopralluogo presso l'immobile e, con ausilio del personale di studio, venivano verificate tutte le quote indicate dal tecnico comunale.

Si precisa che tale ultima verifica si è resa necessaria, per ottemperare ad una specifica richiesta del tecnico comunale, il quale aveva evidenziato la necessità di presentare un'istanza di parere preventivo, corredata di tavole di progetto, per ottenere un pronunciamento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale sulla sanabilità delle difformità rilevate dallo scrivente.



- in data 25/10/2023, a mezzo del servizio di P.E.C. veniva depositata all’Agenzia delle Entrate una domanda di verifica di sussistenza di contratti di affitto sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia;
- con propria nota datata 23/01/2024 l’Agenzia delle Entrate di Treviso dava risposta all’istanza depositata in ordine all’esistenza di contratti di affitto;
- in data 20/10/202 e 02/08/2024 venivano esperite le necessarie ispezioni ipotecarie ed è stato acquisito il titolo di provenienza, attraverso il portale on-line dell’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- in data 26/10/2023 veniva richiesto un titolo all’Archivio Notarile di Treviso per la costituzione di servitù di passaggio e l’amministrazione interpellata ha risposto fornendo il documento richiesto in data 08/11/2023;
- in data 22/05/2024 veniva presentata richiesta di parere preventivo al Comune di Vedelago;
- in data 12/07/2024 lo scrivente, su richiesta del Tecnico Istruttore, si recava presso il Comune di Vedelago per un confronto sulla pratica presentata ai fini dell’ottenimento del parere preventivo;
- in data 19/07/2024 il Comune di Vedelago rilasciava il Parere Preventivo;
- in data 06/09/2024 lo scrivente provvedeva a presentare la variazione catastale (D.O.C.F.A.) che veniva approvata in data



10/09/2024 con pratica numero TV0156513.

Per quanto attiene all'ispezione degli immobili pignorati, è da riferire che in data 20/10/2023 ed in data 23/01/2024 lo scrivente si è attivato per raccogliere la preventiva disponibilità dell'esecutato per mezzo del Custode Giudiziale.

Con questa premessa, il giorno 12/02/2024, ad ore 9,30=, lo scrivente si è recato presso la consistenza immobiliare oggetto della presente relazione di stima, situata in via Munaron, - frazione di Casacorba - in Comune di Vedelago, Provincia di Treviso, riscontrando la presenza del Custode Giudiziale.

Nella data ed ora sopra indicate lo scrivente ha potuto dar corso al solo rilievo fotografico, mentre il rilievo plano-altimetrico della consistenza immobiliare è stato differito ad altre date, a causa della situazione meteo avversa e della complessità della situazione riscontrata in loco sia sotto il profilo urbanistico/edilizio, sia sotto il profilo catastale.

Il fabbricato visionato è risultato essere allo stato grezzo, suddiviso in due unità abitative, con un ampliamento accessorio e partizioni interne totalmente diverse rispetto a quanto riportato nella documentazione tecnica acquisita dal Comune di Vedelago, tanto da richiedere un rilievo di dettaglio integrale del fabbricato sia interno che esterno, nonché una verifica mediante rilievo topografico del corretto inserimento in mappa catastale rispetto a confini e rispetto ai fabbricati finitimi.

All'esito del primo sopralluogo presso la consistenza colpita da



pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno sottoporre al giudizio del G.E. la situazione emersa proponendo un'approfondita attività di verifica finalizzata alla corretta vendita all'asta della consistenza immobiliare, previo accertamento della possibilità di regolarizzare lo stato di fatto dell'immobile,

Il Sig. G.E. ha quindi autorizzato, in data 26/02/2024, la suddetta istanza di attività istruttoria tecnica, culminata con la presentazione al Comune di Vedelago di un'istanza di parere preventivo corredata di progetto completo.

All'esito dell'autorizzazione emessa dal Sig. G.E. lo scrivente si è recato in sopralluogo presso l'immobile oggetto di verifica in data 08/03/2024 unitamente all'ausiliario autorizzato dal G.E., Geom Bernardi Domenico ed al personale di studio per eseguire il rilievo di dettaglio dell'immobile e dell'intorno "agganciando" i punti battuti ai punti fiduciali catastali.

In precedenza, avendo la necessità di accertare la situazione dei luoghi in data anteriore al 1967, al fine di poter invocare una sanatoria edilizia, era stata acquisita dall'Istituto Geografico Militare di Firenze la resa aerofotogrammetrica riferita alla sequenza fotografica eseguita con il volo dell'anno 1961.

Nelle date 09/04/2024, 30/04/2024 e 10/05/2024 si rendevano necessari ulteriori accessi in loco ed accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago rispettivamente per controllo delle misure e quote rese graficamente e per conferire con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, Arch. Guidolin.



Nel corso dei sopralluoghi venivano attentamente esaminati gli immobili sottoposti a pignoramento nella loro attuale consistenza, l'area scoperta pertinenziale, rilevandone, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e catastale, la rispondenza dei confini sotto il profilo civilistico e lo stato generale dei luoghi.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

Ultimate tutte le verifiche tecniche e documentali presso i pubblici uffici ed eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari, tutti preordinati a dare risposta al quesito formulato, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1 della presente relazione.

Lo scrivente deve precisare che, ad ultimazione della propria attività, è stata anticipata al soggetto creditore unico, al Custode Giudiziale ed al soggetto esecutato unico la copia della presente perizia, per raccogliere la formulazione delle rispettive eventuali osservazioni.

3) REGOLARITA' DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Da esame della documentazione agli atti depositata dal creditore precedente è emersa la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, del C.C.

È tuttavia da segnalare che, in seguito all'attività svolta dallo scrivente, giusta autorizzazione del G.E., ed in particolare alla



variazione catastale, gli identificativi catastali della consistenza pignorata sono stati variati.

4) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in un fabbricato, catastalmente denominato "da definire", mappale n° 1516 sub. 4, che è stato oggetto di un complessivo intervento di ristrutturazione, attuato in totale assenza del prescritto titolo edilizio abilitativo, intervento questo peraltro non completato.

L'immobile, attualmente "al grezzo", è ubicato in posizione periferica a Sud della frazione di Casacorba, in Comune di Vedelago, ai margini di una zona agricola ed in fregio al lato Ovest della strada comunale denominata Via Munaron.

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento, con i rispettivi accessori, gode di propria autonomia funzionale, di accesso dalla pubblica Via Munaron.

In considerazione dello stato in cui versa la consistenza immobiliare, delle difformità urbanistiche, della tipologia edilizia residenziale con accessori ed area scoperta pertinenziale, insistente in Comune di Vedelago - frazione di Casacorba -, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore, ovvero ancora per un utilizzatore interessato all'acquisto, sia più appropriato proporre alla vendita la consistenza immobiliare oggetto della presente relazione in un unico lotto.

Si precisa che la consistenza pignorata, come meglio si dirà in seguito, comprende anche il mappale n° 1748 (derivante dall'ex.



originario m.n. 1516), seppur formalmente di proprietà del soggetto
esecutato, di fatto, tale particella rappresenta l'area coperta e
scoperta facente parte della consistenza adiacente, di proprietà di
terzi estranei alla procedura esecutiva.

Per quanto sopra, è da ritenere più conveniente, per la procedura
esecutiva, proporre alla vendita le unità immobiliari colpite da
pignoramento, individuando, da subito, il seguente lotto:

- **Lotto unico:** fabbricato attualmente al grezzo suddiviso in due
porzioni, entrambe al piano terra e primo, con corpo accessorio
anch'esso al piano terra e primo ed area scoperta pertinenziale
identificati al Catasto Fabbricati dal M.N. 1516 sub 4 in Sezione F
- Foglio 3 del Comune di Vedelago. Nel presente lotto si è
ritenuto opportuno ricomprendere anche la consistenza di cui al
M.N. 1748 in Sezione F - Foglio 3 del Comune di Vedelago, che
seppur di proprietà del soggetto esecutato, si ricorda, essere di
fatto parte della consistenza adiacente, di terzi estranei alla
procedura esecutiva.

5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale della consistenza immobiliare sottoposta a
pignoramento, da parte dell'esecutante procedente, è stata modificata
dallo scrivente, rispetto all'identificazione esposta nell'atto di
pignoramento, in forza di autorizzazione del G.E., al fine di adeguare
la situazione catastale della consistenza immobiliare a quella di fatto
In data 06/09/2024 si è quindi presentata la variazione catastale
(D.O.C.F.A.), approvata in data 10/09/2024 pratica n. TV0156513



(allegato n° 1).

Per quanto sopra, all'attualità, le unità immobiliari risultano identificate presso la banca dati della P.A. come segue:

Lotto unico

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1)

Comune di Vedelago (TV)

Sezione F – Foglio 3

M.N. 1516 sub 4 Via Munaron, SNC piano T.- 1° - Cat. F/4
(allegati n° 1);

M.N. 1748 Via Munaron, SNC piano T.- 1° - Cat. F/4
(allegati n° 1);

La consistenza immobiliare, sopra individuata risulta essere intestata, al Catasto Fabbricati, come segue:

Ditta catastale:

1. SOGGETTO ESECUTATO UNICO - in proprietà per quota di 1/1,
in regime di separazione dei beni.

Si segnala che la consistenza del mappale n° 1748 risulta essere di proprietà del soggetto debitore esecutato unico, tuttavia la relativa superficie risulta, di fatto, parte della consistenza adiacente di terzi confinanti estranei alla procedura esecutiva.

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento appena sopra identificata, è parte di un fabbricato con la relativa area scoperta pertinenziale, che insiste su di un fondo così catastalmente



identificabile:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegato n° 2 e 3)

Comune di Vedelago (TV)

Foglio 50

M.N° 1516 di Ha. 0.09.38 - Ente Urbano;

M.N° 1748 di Ha. 0.00.40 - Ente Urbano;

Da esame della mappa catastale è emerso che il fondo costituito dai mappali n° 1516 e n° M.N. 1748 del Catasto Terreni è delimitato dai seguenti confini partendo da Nord in senso orario: mappale n° 305, Via Munaron, mappale 1515, mappale n° 317, mappale n° 317, mappale n° 1646.

5.1) Storia catastale e variazioni catastali intervenute

Dall'esame delle visure storiche esperite al Catasto Fabbricati e degli accertamenti esperiti presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali è emerso quanto segue: dall'elenco dei subalterni, relativo all'elaborato planimetrico presentato in data 18/04/2011 - prot. TV0138610 (penultimo presentato al Catasto Fabbricati), risultava che il mappale n° 1516 sub 1 era censito come B.C.N.C. ai subb. 2 e 3 del predetto mappale (area scoperta di mq. 829).

Il fondo risultava in allora della superficie catastale complessiva di mq. 978 con una superficie coperta di mq. 149.

Successivamente, in forza di Tipo di Frazionamento presentato al Catasto Terreni in data 13/09/2021 con prot. TV0101178 l'originario



mappale n° 1516 è stato frazionato per originare i mappali n° 1748 di mq. 40 (Ente Urbano) e l'attuale mappale n° 1516 della superficie di mq. 938.

Tale variazione al Catasto Terreni non risultava essere stata introdotta al Catasto Fabbricati e pertanto non vi era corrispondenza tra le due banche dati censuarie.

Inoltre, dalla sovrapposizione del rilievo effettuato dallo scrivente alla mappa del Catasto Terreni è emerso che la consistenza, di cui al mappale n° 1748, è di fatto parte del fabbricato adiacente, di proprietà di terzi.

Oltre a ciò il fabbricato attuale non corrispondeva a quello rappresentato nelle planimetrie catastali agli atti, avendo subito un intervento di completa ristrutturazione, anche con demolizioni ed ampliamenti, il tutto in totale assenza di titolo edilizio abilitativo.

All'esito di tali risultanze lo scrivente provvedeva a presentare in data 26/02/2024 apposita istanza al Sig. G.E. che veniva accolta in pari data.

Premesso ciò, lo scrivente all'esito del Parere espresso dal Comune di Veduggio, provvedeva in data 06/09/2024 a presentare la variazione catastale (D.O.C.F.A.), che veniva approvata in data 10/09/2024 - pratica n. TV015613 – (allegato n° 1).

6) TITOLI DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

La consistenza immobiliare sopra descritta, è pervenuta in capo al soggetto debitore esecutato unico in forza del seguente titolo:



- atto di compravendita del 22/06/2017 n° 16.233 di rep. e n° 7137 di racc. del notaio Andrea Dominijanni di Vedelago (TV), registrato a Montebelluna in data 29/06/2017 al n° 5051 serie 1T - atti pubblici - e trascritto a Treviso in data 29/06/2017 al nn° 22.283/15.527 (allegato n° 4).

In precedenza, la consistenza immobiliare era pervenuta ai soggetti danti causa del debitore esecutato in forza dei seguenti titoli traslativi:

- Atto di cessione di quote, compravendita e divisione in data 05/10/1965 n° 26.822 di rep. del Notaio Francesco Chiavacci, registrato a Castelfranco Veneto in data 22/10/1965 al n° 1652 - vol. 77 - atti pubblici e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Treviso in data 26/10/1965 ai numeri 15320 - 15321 - 15322 - 15323 - 15324 - 15325/13947 - 13948 - 13949 - 13590 - 13951 - 13952 (allegato n° 5);
- Dichiarazione di successione legittima apertasi in data 14/08/1996, registrata a Castelfranco Veneto in data 13/01/1997 al n° 20 - vol. 193 e trascritta a Treviso in data 23/03/2000 al n° 11779/8448 (si precisa che per detta successione non risulta trascritto il relativo atto di accettazione di eredità da parte delle eredi).
- Dichiarazione di successione legittima apertasi in data 13/07/2010, registrata a Castelfranco Veneto al n° 452 - vol. 9990 in data 09/11/2010 e trascritta a Treviso in data 29/12/2010 al n° 47477/29656.



- Atto di cessione di quota in data 21/07/2015 n° 84.245 di rep. del Notaio Francesco Giopato di Treviso, ivi trascritto all' Agenzia del Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2015 ai numeri 21708/15454.

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario della consistenza immobiliare colpita da pignoramento, di cui ai mappali n° 1516 subalterni 4 e 1748 entrambi in Sezione F - Foglio 3 del Catasto Fabbricati in Comune di Vedelago insistenti sul fondo costituito dai mappali n° 1516 e 1748 censiti al Catasto Terreni in Foglio 50 del Comune di Vedelago è il seguente:

- SOGGETTO DEBITORE ESECUTATO UNICO - in proprietà per la quota di 1/1;

7) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della certificazione notarile, datata 23/04/2021 ed aggiornata al 30/01/2023, prodotta dal creditore procedente, e dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 20/10/2023 e successivo aggiornamento del 23/09/2024, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti trascrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

7.1) Le trascrizioni a carico

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 01/12/2022 n. 7772/2022 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 04/01/2023 ai numeri:



Reg. Gen. n. 332 Reg. Part. n. 257

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1 Immobile n. 1

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione F Foglio: 3 Particella: 1516 Sub 1

Natura: E - Ente Comune - Indirizzo Via Munaron – Piano T.

1.2 Immobile n. 2

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione F Foglio: 3 Particella: 1516 Sub 2

Natura: A3 Abitazione di tipo economico - Consistenza vani 2 -

Indirizzo Via Munaron – Piano T.

1.3 Immobile n. 3

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione F Foglio: 3 Particella: 1516 Sub 3

Natura: C2 Magazzini e locali di deposito - Consistenza mq. 131 -

Indirizzo Via Munaron – Piano 1°-T.

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO CREDITORE

C.F.: 00176640266

Relativamente all'unità negoziale n. 1 - per la quota di 1/1



Indirizzo Via Munaron – Piano 1°-T.

1.3 Immobile n. 3

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione F Foglio: 3 Particella: 1516 Sub 1

Natura: T - Terreno - Indirizzo Via Munaron – Piano T.

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO CREDITORE PROCEDENTE

C.F.: 002226370278

Relativamente all'unità negoziale n. 1 - per la quota di 1/1 della proprietà;

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO ESECUTATO UNICO - Relativamente all'unità negoziale n. 1 - per la quota di 1/1 della proprietà.

II) Titolo: Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del 03/10/2022 n. 5.304/2.022 di rep. del Tribunale di Treviso (TV)

Capitale €. 68.679,03

Somma €. 80.000,00

Iscritta a Treviso in data 29/06/2017 ai numeri:

Reg. Gen. n. 52.344

Reg. Part. n. 9.122

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1 Immobile n. 1

Comune: L706 – Vedelago (TV)



Catasto: Fabbricati

Sezione F Foglio: 3 Particella: 1516 Sub 3

Natura: C2 Magazzini e locali di deposito - Consistenza mq. 131 -

Indirizzo Via Munaron – Piano 1°-T.

1.2 Immobile n. 2

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione F Foglio: 3 Particella: 1516 Sub 2

Natura: A3 Abitazione di tipo economico - Consistenza vani 2 -

Indirizzo Via Munaron – Piano T.

1.3 Immobile n. 3

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione F Foglio: 3 Particella: 1516 Sub 1

Natura: E – Ente Comune - Indirizzo Via Munaron

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO CREDITORE PROCEDENTE

C.F.: 00176640266

Relativamente all'unità negoziale n. 1 - per la quota di 1/1 della proprietà;

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO ESECUTATO UNICO - Relativamente all'unità negoziale n. 1 - per la quota di 1/1 della proprietà.



7.3) I vincoli accessori e le precisazioni

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento è pervenuta al soggetto debitore esecutato in forza dell'atto di compravendita del 22/06/2017 n° 16233 di repertorio del Notaio Andrea Dominijanni in Vedelago (allegato n° 4).

All'art. "2) *PRECISAZIONI IMMOBILIARI*" del suddetto atto si legge: "*La vendita viene effettuata ed accertata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e con le eventuali servitù attive e passive esistenti ed, in particolare, con la servitù di passaggio di cui alla trascrizione del giorno 26 ottobre 1965 ai nn. 15322/13949, se e per quanto ancora sussistente*".

8) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 5) E 7)

Quanto indicato al paragrafo 5) della relazione, risulta aggiornato alla data del 19/10/2023 e successivamente in data 20/09/2024.

Quanto indicato al paragrafo 7) della relazione, risulta aggiornato alla data del 30/01/2023 come da documentazione depositata dalla creditrice procedente in Cancelleria e successivamente in data 20/10/2023 ed in data 23/09/2024 come da successive ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente.

9) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Effettuato il necessario sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate, lo scrivente riferisce quanto segue.



9.1) L'ubicazione della consistenza immobiliare

La consistenza immobiliare oggetto di stima è formata dalla porzione Est di un fabbricato "in linea", a sua volta suddivisa in tre distinte porzioni, individuate dallo scrivente negli elaborati grafici con le lettere "A", "B" e "C", oltre all'area scoperta pertinenziale.

Il fabbricato insiste in una zona agricola marginale del Comune di Vedelago e precisamente a Sud della frazione di Casacorba, ove vi è una rada presenza di fabbricati.

Si tratta di un fondo situato in fregio al lato Ovest della Via Munaron delimitato a Nord ed a Sud da due laterali Ovest della stessa Via Munaron.

Il fabbricato risulta dotato di accesso dalla Via pubblica lungo il fronte Sud di una laterale Ovest di Via Munaron.

La toponomastica comunale individua sia l'accesso pedonale, che l'accesso carrabile dalla laterale Sud della Via Munaron.

Il sito si trova a circa 500 ml. a Sud del centro della frazione di Casacorba ed a circa 700 ml. a Sud della S.P. n° 5, che collega la città di Treviso alla città di Castelfranco Veneto.

La città di Treviso, capoluogo di provincia, dista circa 16 km. in direzione Est.

Si tratta di una zona pianeggiante, priva di elementi morfologici di rilievo, in ambito di un piccolo aggregato residenziale sorto in aperta campagna, che vede la presenza di fabbricati prevalentemente costruiti su due livelli fuori terra con area scoperta pertinenziale e disposti in fregio alla viabilità principale.



Il maggior centro di riferimento del comprensorio è da individuare nella città di Castelfranco Veneto, che dista circa 9 km. in direzione Ovest, dove è presente un'ampia offerta di servizi di supporto alla residenza sia pubblici che privati.

10) DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

L'edificio distinto dal civico n° 8 di Via Munaron in Comune di Vedelago, si trova attualmente "al grezzo", a seguito di un completo intervento di ristrutturazione, anche con demolizioni ed ampliamenti, realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo.

La ristrutturazione eseguita ha portato alla suddivisione del fabbricato in tre porzioni, identificate dallo scrivente, sotto un mero aspetto grafico, con le lettere "A", "B" e "C" (allegato n° 7), che, nelle intenzioni di chi ha dato avvio ai lavori, dovevano configurare, con ogni probabilità, due autonome abitazioni ed alcuni locali accessori.

La costruzione originaria del fabbricato è da far risalire in data anteriore al 01/09/1967 ed in particolare, la verifica effettuata sulla cartografia dell'I.G.M. di Firenze, ha consentito di accertare che l'originario impianto dell'edificio era già stato ripreso da un "sorvolo" risalente al 1961 (allegato n° 7).

Sotto l'aspetto compositivo, l'edificio presenta una pianta e dei prospetti relativamente articolati in quanto si tratta, in buona sostanza, dell'accostamento di due distinti volumi residenziali e di un volume destinato a vani accessori e tecnici tutti con una forma sostanzialmente regolare (foto n° 1, 2, 3, 4 e 5).



Nella porzione “C” (settore Est del fabbricato), delimitata da due porticati rispettivamente a Nord ed a Sud, sono presenti al piano terra un locale C.T. e lavanderia ed un magazzino (foto n° 23, 24, 25 e 26), quest’ultimo a doppia altezza, mentre al piano primo si trova solo un vano situato a Nord del fabbricato e dotato di finestra posta ad Est (foto n° 27 e 28).

Nella porzione “B” (settore centrale del fabbricato), è stata ricavata una piccola unità residenziale formata da un piano terra, dove è riconoscibile una zona giorno, in vano unico dotato di ingressi sul lato Nord e sul lato Sud del fabbricato, e da un piccolo bagno (foto n° 19 e 20).

Al piano primo è stata ricavata quella che, presumibilmente, doveva essere la zona notte, con disimpegno in posizione mediana e due camere con affaccio rispettivamente sul lato Nord e sul lato Sud del fabbricato (foto n° 21, 22 e 23).

Si segnala che dal disimpegno della zona notte è possibile accedere al vano tecnico dell’unità accessoria posta ad Est (porzione “C”) (foto n° 21 e n° 28).

Al momento mancano le scale interne di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, essendo solamente predisposto il foro sul solaio.

Nella porzione “A” (settore Ovest del fabbricato), è stata ricavata quella che, presumibilmente, doveva essere un’unità residenziale di maggiori dimensioni, dove è riconoscibile un piano terra con vano di ingresso da Nord, un piccolo bagno e da un ampio vano unico a



pranzo soggiorno con angolo cottura (foto n° 9, 10, 11, 12, 13 e 14).

Al piano primo è stata ricavata quella che, presumibilmente, avrebbe dovuto essere la zona notte, con disimpegno in posizione mediana, tre camere tutte dotate di guardaroba ed un bagno (foto n° 15, 16, 17 e 18).

Al momento mancano le scale interne di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, essendo solamente predisposto il foro sul solaio.

Completa la consistenza immobiliare l'area scoperta posta lungo i lati Nord, Est e Sud del fabbricato.

I materiali impiegati e le caratteristiche degli stessi, fanno comprendere che l'intervento, attuato in totale assenza di titolo edilizio, ha interessato anche elementi strutturali del fabbricato, poiché sono stati introdotti nuovi solai in legno, un nuovo tetto in legno, nuove travi e pilastri in c.a. e nuove strutture portanti in acciaio.

11) DATI METRICI PER LA VALUTAZIONE

Dal rilievo esperito, è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento come sopra descritta, esprime i dati metrici che, di seguito, verranno esposti.

- Le superfici calpestabili

• Mappale n° 1516

- Porzione "A" a residenziale:	mq.	106,81
- Porzione "B" locali accessori:	mq.	62,83
- Porzione "C" da demolire	mq.	0,00



- area scoperta della parte recintata compresa		
l'area di sedime della porzione "C":	mq.	444,00
- l'area scoperta esterna alla recinzione (passaggi, fossi, sede stradale, ecc...) superficie catastale	mq.	370,09
• Mappale n° 1748		
- superficie coperta e scoperta in possesso di proprietà di terzi di superficie catastale	mq.	40,00
- <u>Le superfici lorde commerciali:</u>		
• Mappale n° 1516		
- Porzione "A" a residenziale:	mq. 151,91 x 100%=	mq. 151,91
- Porzione "B" locali accessori:	mq. 95,90 x 50%	mq. 47,95
- Porzione "C" da demolire:	mq.	0,00
- area scoperta (della parte recintata compresa l'area di sedime della porzione "C"):		
mq. 151,91 x 10%	mq.	15,19
mq. 292,09 x 2%	mq.	5,84
- l'area scoperta esterna alla recinzione (passaggi, fossi, sede stradale, ecc...)		
mq. 370,09 x 1%	<u>mq.</u>	<u>3,70</u>
Sommano	mq.	220,89
Le superfici lorde, effettivamente rilevate ed opportunamente ragguagliate, per mezzo dei consueti coefficienti di omogeneizzazione, come dal conteggio sopra riportato consentono di ottenere, per la consistenza di cui al mappale n°		



1516 del Catasto Terreni, la complessiva superficie
convenzionale pari a mq. 220,89=.

- Mappale n° 1748

- superficie coperta e scoperta in possesso

di terzi di superficie catastale pari a **mq. 40,00**

12) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che l'immobile colpito da pignoramento immobiliare è risultato al grezzo, privo di abitabilità e pertanto privo anche della certificazione energetica.

La certificazione energetica dovrà essere prodotta in uno con la presentazione di Segnalazione certificata per l'agibilità.

In ottemperanza alle recenti disposizioni del Tribunale di Treviso lo scrivente non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (in sigla APE).

13) LIBERTA' DEGLI IMMOBILI

Nel corso del sopralluogo del 12/02/2023 e successivi accessi, lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, di cui al mappale n° 1516 sub 4, ed insistente in Via Munaron non è occupata da alcuno, segnalando che al sopralluogo sono stati cambiati i cilindri delle serrature a cura del Custode e pertanto il fabbricato è nella disponibilità del Custode Giudiziale.

Per quanto già precisato in precedenza la consistenza, di cui al mappale n° 1748, è di fatto parte della consistenza adiacente di terzi.



La consistenza colpita da pignoramento (mappale n° 1516 sub. 4) è formata da un fabbricato residenziale suddiviso in tre porzioni identificate dallo scrivente con le lettere “A”, “B” e “C”.

Il fabbricato, a seguito dei lavori ivi condotti in assenza di titolo edilizio, è risultato al grezzo.

Lo scrivente ha comunque effettuato gli accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso, per verificarne lo stato occupazionale e ciò ha permesso di stabilire che, per l’immobile oggetto della presente, non risulta esser stato registrato alcun contratto di locazione e/o di comodato (allegato n° 8).

In considerazione dello stato dell’immobile non è stato condotto alcun accertamento in relazione alla sussistenza di eventuali dichiarazioni di ospitalità.

14) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA’

In merito all’accertamento della comoda divisibilità, considerato che:

- il fabbricato è risultato al grezzo, con numerose difformità di carattere urbanistico, tanto da dover richiedere un parere preventivo al Comune di Vedelago;
- dall’esame del parere redatto dal Comune di Vedelago è emerso che solamente la porzione “A” del fabbricato potrà avere una destinazione residenziale, mentre la porzione “B” potrà essere solamente accessoria e la porzione “C” dovrà subire un intervento di messa in pristino stato;
- è dunque da considerarsi fruibile per un solo nucleo abitativo con



locali accessori ed area scoperta di pertinenza;

- il lotto oggetto della procedura esecutiva è in proprietà al soggetto debitore unico per la quota dell'intero;
- si ritiene il lotto non comodamente divisibile.

15) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano degli Interventi attualmente in vigore, la proprietà immobiliare oggetto della presente relazione, insiste su di un lotto di terreno, che ricade in z.t.o. "*Area agricola integra*", per la quale vale quanto prescritto all'art. 39 delle N.T.O.

Inoltre il fondo, che comprende il fabbricato, è inserito in ambito di un'"*area di completamento del nucleo*", per la quale vale quanto disposto dall'art. 80 delle N.T.O.

16) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Dall'esame della documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago non è stato possibile accertare la data di costruzione originaria dell'immobile oggetto della presente e nemmeno dall'esame della documentazione catastale acquisita è stato possibile definire una data certa della costruzione originaria del bene colpito da pignoramento.

Lo scrivente ha dovuto pertanto ricorrere alla documentazione reperibile presso l'I.G.M. di Firenze, dalla quale è emerso che la consistenza immobiliare colpita da pignoramento è risultata già esistente alla data del 01/09/1967: infatti la verifica condotta sulla documentazione acquisita presso l'I.G.M. di Firenze ha permesso di



visionare la fotogrammetria eseguita con “volo” del 1961 ed è stato quindi accertato che la consistenza immobiliare era già presente nella sua originaria costruzione già dal 1961 e successivamente è stata oggetto solamente del seguente titolo edilizio abilitativo:

- *SCIA per manutenzione straordinaria (“pesante”), restauro e risanamento conservativo (“pesante”), ristrutturazione edilizia semplice o “leggera” e varianti in corso d’opera e ai permessi di costruire protocollata in data 04/08/2017 al n° 17576 – pratica UNIPASS N. CTRGTN79S21A717K-04082017-1007 (Allegato n° 9).*

Da esame del suddetto titolo abilitativo e della documentazione allegata, emerge l’esistenza di una relazione tecnica illustrativa dell’intervento redatta dal tecnico progettista.

Con detta relazione viene descritto un intervento di ristrutturazione della sola copertura, mediante la *“sostituzione di alcune travi portanti e inserimento di isolante termico e impermeabile con relativa sostituzione di tutto il manto di copertura in coppi”*.

Dal confronto tra l’elaborato grafico presentato in occasione dell’intervento, di cui alla predetta SCIA, e lo stato di fatto del fabbricato, è emerso che quest’ultimo ha subito un completo intervento di ristrutturazione con demolizione e nuova ricostruzione con ampliamento della porzione posta ad Est, con lavori preordinati, molto probabilmente, al ricavo di una seconda unità abitativa.

In maniera assai sintetica si può affermare che il corpo di fabbrica principale è stato oggetto di una ristrutturazione pesante, che,



attraverso la demolizione ed il rifacimento di buona parte dei solai interpiano e del tetto, oltre che ad una diversa distribuzione interna e delle forometrie esterne, ha portato alla realizzazione di un organismo edilizio differente dal precedente e preordinato, molto probabilmente, al ricavo di due unità abitative, che lo scrivente ha identificato come porzioni “A” e “B”.

La porzione “C” è stata invece oggetto di una completa demolizione e ricostruzione con pianta ed alzato diversa da quella originaria.

Nella seguente tabella si riportano i dati della superficie totale e del volume totale dello stato ante intervento e dello stato di fatto rilevato dallo scrivente precisando che per le murature perimetrali dell’edificio principale si è tenuto conto anche dello spessore del materiale isolante posto in opera.

	Stato di fatto	Stato ante	Diff.
Superficie. tot.	300,86 mq.	243,59 mq.	+ 57,27 mq.
Volume tot.	965,50 mc.	847,47 mc.	+ 118,03 mc.

Rispetto alla situazione rappresentata negli elaborati grafici allegati alla SCIA del 2017, si sono rilevate molteplici difformità che, qui di seguito, si individuano più dettagliatamente:

- Relativamente alla porzione “A” del fabbricato principale
 - ristrutturazione con varianti prospettiche ed interne, cambio di destinazione d’uso del piano primo da magazzino/granaio a residenziale, con opere anche di carattere strutturale ed impiantistico (elettrico, idrico, termico e fognario);
 - al piano terra è presente una controsoffittatura in cartongesso



che riduce l'altezza utile, al finito, a m. 2,44 circa;

- il solaio esistente tra il piano terra ed il piano primo, considerata la tipologia "travetti varese", è probabilmente quello originario. Dal predetto solaio, i cui travetti hanno un interasse di cm. 76 circa l'altezza utile, al finito, è corrispondente a quella originaria m. 2,50 circa (sotto solaio);
- è stata alloggiata una stufa a legna in metallo con relativa canna fumaria anch'essa in metallo;
- un'altra canna fumaria risulta inserita nel muro perimetrale Sud;
- il piano terra risulta composto da: ingresso, bagno ed ampio locale a pranzo-soggiorno con angolo cottura;
- il piano primo risulta composto da: disimpegno, tre camere con vano a cabina armadio ed un bagno. Si precisa che la camera posta a Nord non possiede i requisiti di aero-illuminazione di 1/8 e che non vi è una camera della superficie minima di mq. 14;
- il solaio del piano primo corrisponde alla copertura inclinata a due falde del nuovo tetto in legno, con travi posti ad un interasse di cm. 64 circa;
- le altezze minima utili, dei vani al piano primo, variano da m. 2,81 circa (sotto tavolato) a m. 2,29 circa (sotto tavolato);
- le altezze medie utili, dei vani del piano primo, variano da m. 3,03 a m. 3,59 (sotto tavolato).
- Relativamente alla porzione "B" del fabbricato principale



- ristrutturazione con varianti prospettiche ed interne, cambio di destinazione d'uso del piano terra e del piano primo da depositi a residenziale, con ampliamento della superficie utile dell'unità e con opere anche di carattere strutturale ed impiantistico (elettrico, idrico, termico e fognario);
- al piano terra è presente un nuovo solaio in legno con travi posti ad un interasse di cm. 51;
- l'altezza utile, al finito, del piano terra, misurata sotto le travi del solaio in legno e di m. 2,51 circa (corrispondente a quella originaria m. 2,50 circa);
- è presente una canna fumaria in metallo posta in prossimità del lato confinante con l'unità "A";
- il piano terra risulta composto da: pranzo-soggiorno con angolo cottura ed un bagno. Si precisa che il bagno presenta una larghezza minima di m. 1,55 circa anziché quella consentita di m. 1,80 (art. 38.4, punto c, del Regolamento Edilizio);
- il piano primo risulta composto da: disimpegno, due camere e ripostiglio. Si precisa che entrambe le camere non possiedono i requisiti di aero-illuminazione di 1/8 e che non vi è una camera della superficie minima di mq. 14;
- il piano primo risulta realizzata una controsoffittatura in cartongesso;
- le altezze minima utili, dei vani al piano primo, vari da m. 2,36 circa (controsoffitto) a m. 1,93 circa (controsoffitto);
- l'altezza utile, al finito, del disimpegno e del ripostiglio, del



piano primo, è di m. 2,70 circa (sotto cartongesso);

- l'altezza media utile, al finito, della camera, posta a Nord, è di m. 2,31 circa (sotto cartongesso);

- l'altezza utile, al finito, della camera, posta a Sud, è di m. 2,70 circa (sotto cartongesso) ad eccezione di una piccola porzione avente un'altezza media utile, al finito, di m. 2, 53 circa (sotto cartongesso);

- il solaio di copertura in latero cemento, di un tetto a due falde, è posto, dalla quota pavimento del piano primo, ad un'altezza massima di m. 4,33 circa ed una minima variabile da m. 2,74 circa a m. 2,38 circa;

- dal disimpegno del piano primo, attraverso in foro porta realizzato lungo la parete Est si accede ad una stanza, quest'ultima rientrante nella consistenza della porzione "C".

- Relativamente alla porzione "C" del fabbricato accessorio

- demolizione del deposito attrezzi ad un piano fuori terra con tetto ad una falda e realizzazione di un corpo di fabbrica in muratura, addossato al lato Est del fabbricato principale, avente maggiori dimensioni sia in pianta che in altezza, con copertura a due falde;

- la porzione Nord risulta posta ad una distanza inferiore ai cinque metri dal confine catastale;

- la porzione in oggetto si compone di due portici a tutta altezza, un bagno/lavanderia e magazzino al piano terra ed una stanza al piano primo accessibile dal corpo "B";



- sia il solaio tra il piano terra ed il piano primo che la copertura sono in legno;
- il portico a Nord presenta un'altezza utile massima, sotto tavolato, di m. 5,51 circa ed una minima di m. 4,59 circa;
- il locale bagno/lavanderia presenta un'altezza utile sotto trave di m. 2,50 circa (sotto tavolato m. 2,70 circa);
- il magazzino presenta una piccola porzione ad un'altezza pari a quella del locale bagno/lavanderia e la maggior consistenza a tutta altezza, massima m. 6,67 circa e minima m. 5,58 circa;
- il portico a Sud presenta un'altezza utile massima, sotto tavolato, di m. 5,48 circa ed una minima di m. 5,06 circa.

Si precisa inoltre che:

- è stato realizzato un nuovo marciapiede lungo il perimetro dell'abitazione, di superficie maggiore a quello esistente in precedenza;
- nella consistenza catastale dell'ex. sub. 3 (ora soppresso) del mappale n° 1516 era indicato anche un pollaio, che, di fatto, non è più presente;
- la consistenza riportata al Catasto Fabbricati, variazione del 2011, non risultava aggiornata con quella indicata al Catasto Terreni;

tutto ciò considerato, si ritiene l'edificio **catastalmente conforme** (in seguito dell'attività dello scrivente), mentre **non risulta esservi la conformità urbanistica.**

Come in precedenza già riferito, considerata la particolare situazione dell'immobile da periziare, lo scrivente provvedeva ad effettuare,



previa autorizzazione da parte del Sig. Giudice, ad avvalersi di un Ausiliare topografo, un rilievo plani-altimetrico dei luoghi oltre che ad un rilievo di dettaglio mediante l'ausilio del personale del proprio studio.

Lo scrivente provvedeva quindi all'elaborazione dei predetti rilievi predisponendo una serie di elaborati grafici, e di una relazione tecnica illustrativa da allegare alla richiesta di parere preventivo presentata a mezzo posta elettronica certificata al Comune di Veduggio in data 22/05/2024 (allegato n° 7).

Successivamente, su richiesta dell'Istruttore Tecnico, lo scrivente si recava in data 12/07/2024 presso il Comune per un incontro di confronto.

Il Comune provvedeva ad inviare a mezzo posta elettronica certificata del 19/07/2024 il parere preventivo di protocollo AOO.C_L706.19/07/2024.0018254 (allegato n° 7).

Nel predetto parere si legge, tra l'altro: *“La richiesta di permesso di costruire per progetto in sanatoria atta a regolarizzare le opere edilizie eseguite sull'immobile in assenza di titolo autorizzativo, risulta ammissibile a condizione che vengano realizzati, da parte del richiedente, gli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate, come previsto dagli articoli 36 e 36 bis del*



D.P.R. 380/2001.”

Per quanto sopra esposto, appare dunque possibile presentare una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, che preveda anche l’elaborazione di progetto per l’adeguamento dell’immobile alla normativa vigente in materia, con la successiva esecuzione di tutte le opere di adeguamento per le porzioni di edificio sanabili e le opere di demolizione per quelle non sanabili.

In base alle altezze ed ai parametri igienici e sanitari, sarà possibile regolarizzare, ai fini residenziali, la sola porzione “A” del fabbricato, mentre la porzione “B”, che non è in grado di garantire i parametri minimi igienico sanitari, potrà essere regolarizzata, ma i locali di tale porzione potranno essere solamente degli accessori.

La porzione “C” invece dovrà essere demolita poiché essa è stata edificata diversamente da quella originaria ed in spregio ai confini di proprietà.

Una volta ottemperato alla predetta attività si dovrà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) previa presentazione della variazione catastale (DOCFA) per la regolarizzazione della rappresentazione catastale.

Ad avviso di chi scrive, la spesa quantificabile, in via presuntiva, per la presentazione dei necessari titoli abilitativi, comprensiva di sanzione amministrativa, competenze del tecnico e dell’ingegnere per la perizia di idoneità statica, variazione catastale planimetrica oltre ad accessori fiscali, viene determinata nella somma complessiva di €. 30.000,00= circa.



Nel predetto importo è da considerarsi anche la variazione catastale da presentarsi sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati per la corretta rappresentazione della consistenza dell'immobile.

Oltre al costo di regolarizzazione urbanistica e catastale, come sopra determinato, per l'intervento di demolizione della porzione di edificio non regolarizzabile, conferimento in discarica dei materiali speciali di risulta, ripristino dei luoghi con relativi oneri accessori lo scrivente stima un costo complessivo pari ad € 20.000,00.

In relazione alle verifiche sulla sanabilità delle difformità riscontrate sulla consistenza immobiliare oggetto di valutazione lo scrivente deve far presente che, pur nel rispetto dell'incarico ricevuto, non è stato possibile fornire un quadro dettagliato ed esaustivo in ordine alla conformità edilizia e catastale, poiché non è possibile, per questo consulente, sostituirsi alle funzioni che precipuamente competono per Legge agli organi a ciò deputati, con particolare riguardo alla quantificazione di sanzioni, oneri e pagamenti accessori, che gli organi stessi rimandano ad una puntuale istruttoria, completa di grafici progettuali di dettaglio, relazioni tecniche ecc.

Per quanto sopra esposto, nel rispetto del mandato ricevuto dall'esperto stimatore e nei limiti sopra esposti, le risultanze indicate nel presente elaborato debbono intendersi orientative e previsionali e, per quanto attiene in special modo alle indicazioni di sanabilità e di spesa, i dati esposti assumono un valore meramente prudenziale allo scopo di fornire un quadro di massima per le finalità meramente peritali, nel rispetto della normativa vigente al momento della



redazione della presente perizia.

Le conclusioni raggiunte sono pertanto passibili di modificazioni, variazioni, anche significative, all'atto di una specifica e puntuale disamina in ambito di una pratica edilizia di sanatoria edilizia delle difformità presenti.

17) METODO DI STIMA

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo agli annunci di vendita di agenzie immobiliari e di siti internet.

I dati emersi hanno evidenziato che per le caratteristiche peculiari dell'immobile (fabbricato al grezzo avanzato) oggetto di valutazione non vi sono comparabili totalmente assimilabili e si sono quindi assunti comparabili acquisiti fra tipologie diverse ed in particolare fra i rustici, ovvero fra i fabbricati da ristrutturare.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

La ricerca di comparabili effettuata sul Comune di Veduggio per la zona, ove insiste la consistenza immobiliare pignorata, ha fornito quindi esito positivo, che ha consentito di selezionare i seguenti annunci di vendita come di seguito esposto.

Dalla verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che l'Agenzia "Gergo Immobiliare" propone la vendita di



un'abitazione a schiera al grezzo in posizione centrale, situata in via dei Fiori della frazione di Casacorba, a circa m. 800 dalla consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione, ad un valore unitario di €. 750,00/mq. circa; l'Agenzia "Case e non solo" propone la vendita di un'abitazione a schiera al grezzo avanzato situata in prossimità della frazione di Carpenedo un valore unitario di €. 843,00/mq.; l'Agenzia "Case e non solo" propone la vendita di una villetta a schiera al grezzo in via Corriva di Casacorba ad un valore unitario di €. 744,00/mq.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che case a schiera al grezzo sono proposte alla vendita ad un valore unitario medio di €. 779,00/mq., sul quale una normale trattativa commerciale comporta una diminuzione del prezzo di circa il 10%, per ottenere dunque un valore di mercato di circa €. 701,00

Guardando ai valori di immobili di vecchia costruzione da ristrutturare è emerso che un privato propone alla vendita un fabbricato indipendente in posizione centrale di Vedelago, in Via Papa Sarto n° 13 ad un valore unitario di €. 235,00; l'Agenzia Gabetti propone alla vendita un fabbricato indipendente in Via Zuccareda, in zona centrale di Vedelago ad un valore unitario di €. 523,00 circa.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che case indipendente sono proposte alla vendita ad un valore unitario medio di €. 379,00/mq., sul quale una normale trattativa commerciale comporta una diminuzione del prezzo di circa il 10%, per ottenere dunque un



valore di mercato di circa €. 341,00.

Infine è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., indica, per abitazioni in ville e villini della zona E/4 – frazioni di Casacorba e Cavasagra - in ottimo stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €. 850,00/mq. ed un massimo di €. 1.100,00/mq.

Nel nostro caso bisogna però considerare lo stato dell'immobile al grezzo e la situazione urbanistico edilizia e catastale pesantemente compromessa oltre alle condizioni manutentive, stante il lungo periodo di abbandono del cantiere e necessita infine considerare il margine di trattativa come sopra esposto.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il prezzo unitario di € 450,00= al metro quadrato.

Per quanto attiene alla consistenza di cui al mappale n° 1748 di mq. 40 catastali si ritiene di non attribuire nessun valore perché di fatto l'area del predetto mappale è in possesso di terzi.

18) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un fabbricato al grezzo con destinazione residenziale dotato di locali accessori ed area scoperta insistente in una zona periferica del Comune di Vedelago;
- la consistenza immobiliare si presentata in condizioni manutentive



generali scadenti;

- lo scrivente ha accertato la mancata conformità urbanistica del fabbricato e necessita procedere alla rimozione / demolizione delle opere illegittime, ed alla successiva regolarizzazione urbanistica e catastale con acquisizione della dichiarazione di agibilità;
- il pignoramento ha ricompreso sia la consistenza dell'attuale mappale n° 1516 che la consistenza del mappale n° 1748 di fatto in possesso di terzi;
- il mappale n° 1748 identificato al Catasto Terreni risulta in possesso della proprietà confinante, da identificare in porzione di area coperta e scoperta adiacente a quello insistente sul mappale n° 1516, e pertanto tale mappale non verrà valorizzato;
- la porzione "C" del fabbricato dovrà essere demolita e pertanto essa non verrà valorizzata;

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

- fabbricato al grezzo, di cui alle porzioni "A" e "B", a destinazione residenziale con locali accessori ed area scoperta di pertinenza della superficie convenzionale di mq. 220,89 circa

x €. 450,00= €. 99.400,50

- consistenza di cui al mappale n° 1748 €. 0,00
- a detrarre la spesa presunta per la rimozione



e demolizione delle opere illegittime presenti sul fondo pignorato, che dovrà sostenere l'aggiudicatario con oneri professionali e fiscali compresi	€. 20.000,00
- a detrarre la spesa presunta per la regolarizzazione urbanistica e catastale per opere difformi, che dovrà sostenere l'aggiudicatario	€. 30.000,00
Restano	€. 49.400,50

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l'immobile non è facilmente ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero essere rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato il seguente importo: €.



49.400,50 x 25%= €. 12.350,12

Valore per la vendita forzata €. 37.049,87

somma che si arrotonda ad €. 37.000,00=, diconsi Euro trentasettemila/00=.

19) OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Ultimata la presente relazione, in data 23/09/2024 lo scrivente provvedeva a verificare, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, l'eventuale intervento di altre parti, oltre a quelle che già risultavano alla data della notifica della nomina a C.T.U., accertando l'assenza di nuovi ed ulteriori intervenuti

Eseguite le opportune verifiche, lo scrivente provvedeva, con posta elettronica certificata del 23/09/2024 a trasmettere al creditore esecutante procedente, ed al Custode Giudiziale la copia del presente elaborato peritale.

L'elaborato peritale veniva inoltre recapitato al soggetto esecutato unico presso la rispettiva residenza a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R. in data 23/09/2024.

Nel consegnare la perizia agli aventi titolo, lo scrivente ha contestualmente comunicato il termine ultimo del giorno 08/10/2024 per la produzione di eventuali osservazioni.

Allo spirare del termine assegnato agli aventi titolo per le rispettive eventuali osservazioni, lo scrivente segnala che non è pervenuto dalle parti interessate alcun elaborato, sul quale controdedurre da parte dello scrivente.



20) ALLEGATI

Alla presente perizia di valutazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Variazione catastale pratica n. TV0156513 del 10/09/2024 (D.O.C.F.A), visure catastali al Catasto Fabbricati, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
2. Visure catastali al Catasto Terreni;
3. Estratto di mappa al Catasto Terreni;
4. Atto di provenienza del 22/06/2017 n° 16233 di repertorio del Notaio Andrea Dominijanni;
5. Atto di cessione di quote del 05/10/1965 n° 26822 di repertorio del Notaio Francesco Chiavacci;
6. Ispezioni ipotecarie;
7. Documentazione predisposta dallo scrivente per la richiesta di parere preventivo al Comune di Vedelago e relativo Parere;
8. Comunicazione dell’Agenzia delle Entrate;
9. Scia del 04/08/2017 al n° 17576 – pratica UNIPASS N. CTRGTN79S21A717K-04082017-1007.

Treviso, 11 ottobre 2024

L’esperto stimatore
- Geom Biasuzzi Alessandro -

