

Tribunale di Treviso

cancelleria esecuzioni immobiliari

PERIZIA DI STIMA

esecuzione immobiliare n° **704/2017 R.G.E.**
prossima udienza 03 maggio 2023

promossa da

Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A.

cessionario

Penelope S.P.V. s.r.l.

Avv. Gianluca Masotti

con domicilio eletto in

via Avogari, n. 2

31100 Treviso (TV)

giudice dell'esecuzione

dott.ssa Paola Torresan

tecnico estimatore

arch. Alessandro de Benetti

p.zza Aldo Moro n. 15/2 - 31020 – Villorba (TV)

custode giudiziario

DR. NICOLA ZAMPIERI

Vicolo del Gallo n. 13 31100 - T R E V I S O



indice

1. Premesse introduttive e svolgimento delle operazioni peritali	3
2. Formazione dei lotti	4
3. Ubicazione ed accessibilità del bene	4
4. Verifica tra stato attuale del bene e la sua descrizione presente nell'atto di pignoramento	4
5. Identificazione catastale	5
6. Confini del lotto	5
7. Servitù	5
8. Ditta intestataria e titolo di provenienza	5
9. Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie	6
10. Elenco dei creditori intervenuti	7
11. Descrizione dei beni pignorati	7
12. Destinazione urbanistica – conformità	9
13. Stato di possesso e disponibilità	10
14. Divisibilità	11
15. Stima del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati	11
16. Stima del valore di vendita forzato	12
17. Allegati	13



1- Premesse introduttive e svolgimento operazioni peritali

Con ordinanza del 24.09.2019, trasmessami via PEC in data 24.09.2019, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco Saran nominava il sottoscritto arch. de Benetti Alessandro, con studio in Villorba (TV), p.zza Aldo Moro n. 15, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso quale esperto per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. C.P.C., disponendo che egli depositasse in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento entro 15 giorni dal ricevimento dell'incarico ovvero entro il 09.10.2019

In data 28.09.2019 il sottoscritto esperto estimatore trasmetteva secondo le modalità richieste l'accettazione dell'incarico e la dichiarazione di giuramento.

La relazione di stima, resa ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. C.P.C., dovrà attenersi alle istruzioni richiamate dal G.E. ed allegate alla documentazione ricevuta. Si elencano le seguenti operazioni peritali eseguite:

- 09.12.2019: accesso Archivio Notarile e successiva richiesta trasmessa via PEC per richiedere copia dell'atto notarile di provenienza;
- 09.12.2019: viene fatta richiesta via PEC all'U.T. del Comune di San Biagio di Callalta (TV) di accesso atti al fine di reperire la documentazione relativa alle pratiche edilizie del bene pignorato;
- 16.12.2019: l'Archivio Notarile trasmette copia dell'atto di provenienza;
- 23.12.2019: l'U.T. del Comune di San Biagio di Callalta (TV) informa della disponibilità della documentazione previo accesso al Comune: l'accesso viene concordato per il giorno 27.12.2019;
- 20.12.2019: veniva effettuato, unitamente al Custode Giudiziario, il sopralluogo presso l'immobile pignorato in San Biagio di Callalta (TV);
- 27.12.2019: acceso presso U.T. del Comune per esame e prelievo della documentazione;
- 18.03.2020: il sottoscritto Esperto veniva chiedeva un differimento della data dell'udienza a causa delle difficoltà operative insorte con l'avvento della pandemia
- 20.03.2020: accogliendo la richiesta del Perito il G.E. concedeva il differimento di udienza fissando la nuova data per il 16.12.2020 alle ore 11.30;
- Art. 13, comma 14, del D.L. n. 183/2020, viene prorogata la sospensione di cui all'art. 54 ter D.L. n. 18/2020 fino al 30 giugno 2021
- 20.10.2020: viene inviata richiesta al Comune di San Biagio di Callalta di ricevere copia certificato di residenza e stato famiglia del soggetto esecutato ed eventuali occupanti;
- 27.10.2020: il Comune di San Biagio di Callalta trasmette i documenti;
- 23.04.2021: l'udienza viene rinviata d'ufficio al 24.11.2021 alle ore 11.10
- 19.10.2021: il sottoscritto Esperto veniva chiedeva un differimento della data dell'udienza a causa del perdurare delle difficoltà operative insorte con l'avvento della pandemia;
- 20.03.2020: accogliendo la richiesta del Perito il G.E. concedeva il differimento di udienza fissando la nuova data per il 02.03.2022 alle ore 9.50;



- 20.10.2021: viene inviata a mezzo PEC apposita istanza presso gli Uffici dell'Agencia delle Entrate di Treviso per il rilascio di certificazione/attestazione sull'esistenza di eventuali titoli (contratti di affitto, comodato, ecc.) opponibili alla procedura e, nel caso di risposta positiva, il rilascio di loro copia;
- 27.10.2021: l'Agencia delle Entrate, con nota trasmessa via PEC, informa dell'impossibilità di individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.
- 17.02.2022: il sottoscritto Esperto veniva chiedeva un differimento della data dell'udienza per motivi di carattere personale;
- 18.02.2022: accogliendo la richiesta del Perito il G.E. concedeva il differimento di udienza fissando la nuova data per il 22.06.2022 alle ore 9.50;
- 23.04.2021: l'udienza viene rinviata d'ufficio al 01.02.2023 alle ore 10.30;
- 17.02.2022: il sottoscritto Esperto veniva chiedeva un ultimo differimento della data dell'udienza per motivi di carattere familiare;
- 18.02.2022: accogliendo la richiesta del Perito il G.E. concedeva un ultimo differimento di udienza fissando la nuova data per il 03.05.2023;
- 06.04.2023: veniva trasmessa la bozza di perizia alle parti per la formazione del contraddittorio; L'udienza per la comparizione delle parti, di creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 C.P.C. è fissata per il giorno 03.05.2023.

2- Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita per l'intera piena proprietà, composto da una abitazione unifamiliare al piano primo, da un garage al piano terra e da un'area scoperta di pertinenziale ad uso non esclusivo (B.C.N.C.) m² 124 catastali.

3- Ubicazione ed accessibilità del bene

L'immobile pignorato è situato in San Biagio di Callalta (TV), via Callalta Vecchia, n. 16; è facilmente raggiungibile avendo accesso diretto dalla pubblica via.

L'accesso all'abitazione familiare avviene attraverso due cancelli, uno pedonale in ferro dotato di citofono (attualmente risulta non praticabile) posto sulla destra (guardando da via Callalta Vecchia) ed uno carroia scorrevole in legno sulla sinistra; da quest'ultimo si accede all'area pertinenziale comune. Salendo le scale esterne in c.a. non coperte si sbarca su un terrazzo sul quale è posto l'ingresso all'appartamento. Al garage è possibile accedere sia dall'area pertinenziale che direttamente dalla pubblica via.

4- Verifica tra stato attuale del bene e descrizione presente nell'atto di pignoramento

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato storico ventennale redatto dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile, nonché l'atto di provenienza risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde alla descrizione catastale del bene pignorato. Si segnalano, tuttavia, due errori presenti nella visura relativa agli immobili



pignorati e per i quali sarà sufficiente una richiesta di rettifica al Catasto: al sig. esecutato #1, infatti, viene attribuita una quota di diritto di proprietà pari 1/9 la posto di 3/9 come invece risulta dagli atti di provenienza; risulta inoltre ancora citato, ancorché senza possesso di quote, il nome del sig. XY deceduto in data 16.11.2000.

5- Identificazione catastale

L'identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

per l'intera proprietà N.C.E.U.: Comune di **San Biagio di Callalta** (TV), sez. **G**, foglio **4**

Mappale	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat. Totale	Rendita
378	3	I°	A/2	2	5,5 vani	95	€ 482,89
378	4	T	C/6	U		m² 44,00	€ 130,15
378	5	T	B.C.N.C.			m² 124,00	

6- Confini del lotto

I beni pignorati confinano, in mappa del Catasto Terreni al fg. 10, ed in senso orario partendo da nord, con i mapp.li 375 e 195, ad est e a sud con il mapp. 376, ad ovest con il mapp. 516.

7- Servitù

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato ipotecario speciale nonché la Visura storica per Immobile allegati all'atto di pignoramento verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile non risultano, nel ventennio in esame, costituzioni di servitù a carico del bene pignorato.

8- Ditta intestataria e titolo di provenienza

Gli intestatari dei beni pignorati ed identificati catastalmente al paragrafo 5 sono il signor esecutato #1 per la quota di 3/9 di proprietà come bene personale e per la quota 6/9 di proprietà in regime di comunione dei beni con il sig. esecutato #2, ed il sig. esecutato #2 per la quota di 6/9 di proprietà in comunione dei beni con il sig. esecutato #1. Il titolo di proprietà in capo alle ditte esegutate deriva dai seguenti atti

- atto di compravendita a firma del dott. Curione Domenico, Notaio in Treviso, stipulato in data 22.02.2002 al n. 147632 di repertorio e n. 19240 di raccolta, trascritto a Treviso il giorno 02.03.2002 ai numeri 8040 R.G. e 5821 R.P.;
- atto di donazione a firma del dott. Curione Domenico, Notaio in Treviso, redatto in data 22.02.2002 al n. 147632 di repertorio e al n. 19240 di raccolta, trascritto a Treviso il giorno 22.02.2002 ai numeri 8039 R.G e 5820 R.P.;
- atto di successione legittima giusta denuncia n. 70, vol. 402 Ufficio del Registro di Treviso, trascritta il giorno 26.08.2002 ai numeri 35789 di R.G, e 25311 R.P

L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta a firma del dott. Curione Domenico in data 22.02.2002. repertorio 147632 e trascritta in Treviso in data 02.03.2002 ai numeri 8038 R.G e 5819 R.P.



9- Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie / pendenze

ISCRIZIONE

Data	02.03.2002	Reg. Gen.	8041
Titolo	Ipoteca Volontaria a Garanzia Mutuo	Reg. Part.	1550
A favore	Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo	C.F.	02089931204
Contro	Esecutato #1, Esecutato #2		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	Quota dell'esecutato #1 pari a 12/18 dei sub 3 e sub 4, diritto di proprietà sul sub 5, esecutato #2 pari a 6/18 dei sub 3 e su 4, diritto di proprietà sul sub 5, mapp. 378, fg. 4 del N.C.E.U. del Comune di San Biagio di Callalta (TV)		

ISCRIZIONE

Data	09.12.2002	Reg. Gen.	56352
Titolo	Ipoteca Volontaria a Garanzia Mutuo	Reg. Part.	10838
A favore	Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo	C.F.	02089931204
Contro	Esecutato #1, Esecutato #2		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	Quota dell'esecutato #1 pari a 6/9 dei sub 3 e sub 4, diritto di proprietà sul sub 5, esecutato #2 pari a 3/9 dei sub 3 e su 4, diritto di proprietà sul sub 5, mapp. 378, fg. 4 del N.C.E.U. del Comune di San Biagio di Callalta (TV)		

TRASCRIZIONE

Data	13.11.2017	Reg. Gen.	38988
Titolo	Verbale di pignoramento immobili	Reg. Part.	26765
A favore	Cassa di Risparmio del Veneto	C.F.	02089931204
Contro	Esecutato #1		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	Quota dell'esecutato #1 pari a 1/3 dei sub 3, sub 4 e sub 5 per diritto di proprietà, e per la quota di 1/3 sui stessi sub in regime di comunione dei beni con esecutato #2, esecutato #2 pari a 1/3 dei sub 3, sub 4 e sub 5 in comunione dei beni con esecutato #1, mapp. 378, fg. 4 del N.C.E.U. del Comune di San Biagio di Callalta (TV)		

ISCRIZIONE

Data	16.02.2022	Reg. Gen.	4939
Titolo	Ipoteca in rinnovazione	Reg. Part.	785
A favore	Penelope SPV s.r.l.	C.F.	04934510266
Contro	Esecutato #1, Esecutato #2		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	Quota dell'esecutato #1 pari a 12/18 dei sub 3 e sub 4, diritto di proprietà sul sub 5, esecutato #2 pari a 6/18 dei sub 3 e su 4, diritto di proprietà sul sub 5, mapp. 378, fg. 4 del N.C.E.U. del Comune di San Biagio di Callalta (TV)		



ISCRIZIONE

Data	06.12.2022	Reg. Gen.	48569
Titolo	Ipoteca in rinnovazione	Reg. Part.	8525
A favore	Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo	C.F.	02089931204
Contro	Esecutato #1, Esecutato #2		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	Quota dell'esecutato #1 pari a 6/9 dei sub 3 e sub 4, diritto di proprietà sul sub 5, esecutato #2 pari a 3/9 dei sub 3 e su 4, diritto di proprietà sul sub 5, mapp. 378, fg. 4 del N.C.E.U. del di San Biagio di Callalta (TV)		

10- Elenco dei creditori intervenuti

Data	14.02.202	Legale	Avv. Trevisan Lisa
Creditore	Bortolotti Serafino	Credito	€ 26.849,64

11- Descrizione generale dei beni pignorati

Come accennato al punto 2- i beni pignorati sono composti da un appartamento posto al piano piano primo, da un garage ubicato al piano terra e da un'area scoperta di pertinenziale ad uso non esclusivo (B.C.N.C.) m² 124 catastali.

Il sottoscritto perito intende precisare che la descrizione degli immobili pignorati che segue riporta quanto egli ha potuto rilevare in sede di sopralluogo tenutosi in data 20.12.2019. Come illustrato nel paragrafo "DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALUOGO" l'immobile è stato oggetto di realizzazione di opere edilizie non autorizzate che rendono l'appartamento difforme dagli elaborati autorizzativi comunali.

APPARTAMENTO

L'appartamento ha una superficie commerciale lorda (da ragguagliare) di m² 89.76 escluso i terrazzi, il garage è di m² 41,65; i locali, così come rilevati in sede di sopralluogo, sono i seguenti:

Piano	Locale	Sup. netta ml.	Altezza ml.
Primo	Ingresso	4,40	2,82
	Soggiorno	38,40	2,82
	Disimpegno	5,76	2,82
	Ripostiglio	1,20	2,82
	Guardaroba	8,20	2,82
	Bagno	8,00	2,82
	Cucina	12,00	2,82
	Terrazzino lato ovest	9,46	/
	Terrazzo	26,00	/
	Garage	38,60	2,35

L'entrata all'immobile è situata al piano primo; vi si accede salendo da una scala esterna e sbarcando su un terrazzino sul quale di trova la porta di ingresso.



Dall'ingresso, dotato di portoncino in legno con pannello in vetro, si accede (partendo da sinistra in senso orario) al soggiorno, al disimpegno con ripostiglio, al guardaroba, al bagno ed infine alla cucina. Lungo la parete nord del soggiorno si trova una scala in legno di accesso, al piano superiore, ad un locale sottotetto, composto da due camere con bagno e guardaroba, non presente nella documentazione autorizzatoria.

La superficie autorizzata calpestabile rilevata dell'immobile, comprese le terrazze, è di mq. 77,96 totali circa, la superficie dei terrazzini di mq. 35,46. L'immobile risulta costruito alla fine degli anni '60, anni dei quali conserva e mantiene le caratteristiche costruttive, di isolamento e di finitura.

Quanto alla parte strutturale; non potendo disporre degli esecutivi strutturali si può ipotizzare che la struttura dell'edificio sia del tipo misto (telaio in c.a., solai in latero-cemento); la muratura perimetrale è in laterizio internamente intonacato al civile e lo spessore del muro rilevato è di 30/32cm, Il tetto è a due falde, realizzato con travi in legno e tavolato di recente costruzione, è dotato di un cornicione in legno di circa ml. 1,0 di sbalzo sui lati est e ovest, in pietra faccia a vista con sbalzo i circa 50 cm. sul lato nord., manto di copertura in coppi di laterizio, grondaie, copertine e pluviali in lamiera preverniciata di colore marrone. Lo stato di conservazione delle strutture appare buono.

Quanto alle finiture interne; i pavimenti di della cucina, dell'ingresso e del soggiorno risultano essere in listoni laminato di prefinito di colore scuro, in guardaroba in parquet, quelli del bagno in piastrelle di ceramica di colore chiaro; i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica di color chiaro. I muri interni ed esterni sono intonacati al civile. internamente di colore bianco, esternamente grigio intonaco con formazioni di alghe ed ammoloramenti. I sanitari sono in ceramica di colore chiaro; sono presenti un lavabo con mobiletto, un w.c. ed una vasca con doccia.

Quanto all'impianto elettrico; presente e funzionante, probabilmente rifatto in epoca recente, risulta in buono stato, ma senza certificazioni; è presente un citofono ed un termostato per comandare l'impianto di riscaldamento. Il contatore elettrico è posizionato sulla recinzione del lato nord.

Quanto all'impianto di riscaldamento; è del tipo a radiatori, anch'esso di recente realizzazione ed è funzionante; la caldaia del tipo murale a gas è ubicata esternamente sulla terrazza ovest; non è stata fornita la documentazione di conformità ed il libretto di impianto.

I serramenti interni (porte) sono in legno, di tipo commerciale, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC.

L'immobile è dotato di una terrazza sul lato ovest con pavimentazione in piastrelle di ceramica quadrate di tipo chiaro e muretti di tamponamento in laterizio intonacato senza rivestimento superiore, e di un terrazzino sul lato est senza pavimentazione e muretti di tamponamento in laterizio intonacato. La scala è in calcestruzzo armato senza rivestimento dei gradini.

L'immobile è dotato di acqua potabile e di impianto fognante collegato alla fognatura comunale pubblica. L'area scoperta risulta in parte inghiaiaata in parte con finitura a prato erboso. Le recinzioni sono in muretti e pilastri in calcestruzzo.

Il garage è posto sul lato est dell'immobile ed accessibile direttamente dalla pubblica via; la struttura è di tipo misto (telaio in c.a., solai in latero-cemento) la copertura risulta essere il terrazzo del piano primo; la muratura perimetrale è in laterizio internamente intonacato al civile. Sulla parete est sono presenti due finestre con vetro retinato; il pavimento è in battuto di cemento.



Piano sottotetto (si veda all. 10); come relazionato al capitolo 12 è stato realizzato un varco sul soffitto del soggiorno dal quale, mediante una scala in legno, si accede al piano sottotetto destinato a zona notte dove trovano posto un bagno e due camere da letto, una con guardaroba. Il soffitto è in travi e perline di legno, i pavimenti delle camere da letto sono in listoni di legni prefinito, le pareti sono intonacate al civile di colore bianco, il pavimento del bagno è realizzato in piastrelle di color azzurro, il rivestimento in piastrelle di color beige, è dotato di doccia, wc, lavabo con mobiletto. Tutti i locali sono dotati di finestre sul tetto del tipo Velux. **Quanto sopra descritto non risulta autorizzato.**

Complessivamente l'unità immobiliare risulta essere in buono stato di conservazione generale se rapportato all'anno di costruzione.

12- Destinazione urbanistica - conformità

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile esecutato viene individuato all'interno del Piano degli Interventi del Comune di San Biagio di Callalta nella Zona Territoriale Omogenea C.1-LC/16 - CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE normato dall'art. 28 delle N.T.O. (*La destinazione di zona prevalente è residenziale. Sono consentite anche le destinazioni commerciale per quanto concerne gli esercizi di vicinato, direzionale e per servizi, purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione*). Si riportano per comodità i seguenti indici urbanistici:

$I_f = 1,2 \text{ mc/mq}$

$\% Sc = 30$

$S_f \text{ min} = 500 \text{ mq}$

$H \text{ max} = 7,50 \text{ ml}$

$D_f = 10,00 \text{ ml}$

$D_e = H \text{ del fabbricato più alto moltiplicata per } 0,80 \text{ (con un minimo di ml. } 10,00)$

Non risulta essere disponibile una capacità edificatoria residua che possa incidere sul valore del bene.

CONFORMITA' E LICEITA' URBANISTICA

L'immobile risulta essere stato edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi;

- 1- Licenza di Esecuzione di Lavori Edili n. 90/69 del 26.08.1969, Licenza di Agibilità n. 90/69 del 01.06.1971 (sopraelevazione del fabbricato e sistemazione del piano terra);
- 2- Concessione Edilizia n. 132/85-101 del 06.04.1990, Certificato di Abitabilità n. 132/85 del 20.10.1992 (Variante in corso d'opera);
- 3- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 103 del 20.06.1996, Permesso di Abitabilità in Sanatoria n. 103 del 20.06.1996 (ampliamento di fabbricato residenziale per il ricavo di locale ad uso garage e magazzino);
- 4- Concessione per l'esecuzione di opere n. 39 del 05.04.1986 (costruzione di recinzione);
- 5- Denuncia di Attività Edilizia prot. 007397 del 08.05.2001, collaudo finale prot. 011859 del 28.06.2004 (Opere di manutenzione straordinaria per rifacimento del tetto – innalzamento del colmo);
- 6- Concessione Edilizia n. 2002/066 del 14.06.2002, Certificato di Agibilità n. 2002/066 del 17.03.2004 (ristrutturazione del garage e ricavo terrazza);
- 7- D.I.A. prot. 13278 del 29.07.03; pratica con richiesta di archiviazione del 08.08.2003;



8- D.I.A. prot. 014051 del 08.08.2003, variante alla C.E: 2002/066-110 (Ristrutturazione del garage e ricavo di terrazza).

DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Dal sopralluogo effettuato in data 20.12.2019 sono emerse difformità edilizie sostanziali rispetto al progetto edilizio autorizzato che configurano una unità immobiliare del tutto diversa da quella in atti e che sono così riassunte (si veda rilievo all. 10);

- 1- al piano primo; sono stati demoliti i muri che contenevano il ripostiglio a ricavare un unico spazio adibito a soggiorno eliminando così l'unica camera da letto presente al piano, è stato demolito il muro di divisione tra cucina e ed ingresso, è stata modificata la spalletta di destra del varco tra soggiorno ed ingresso a ricavare un piano di appoggio, è stato inserito un caminetto la cui canna fumaria non è inserita nei progetti depositati;
- 2- al piano sottotetto; è stato aperto un varco sul solaio del sottotetto, è stata posizionata una scala in legno per accedere al sottotetto ove è stata realizzata la zona notte con due camere, un ripostiglio ed un bagno, nella parete nord è stata aperta una finestra e nelle falde del tetto sono stati posizionati dei lucernari tipo Velux.

I lavori descritti al punto 2- coincidono per la quasi totalità con quelli previsti dalla D.I.A. prot. 13278 del 29.07.03 di cui era stata chiesta l'archiviazione in data 08.08.2003; tali lavori sono stati pertanto realizzati in assenza di titolo abilitativo e sono da considerarsi completamente abusivi.

Per quanto riguarda le opere del piano primo le opere possono essere sanate con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e la corresponsione, a titolo di sanzione, di € 1.000,00 cui andranno aggiunti € 150,00 per Diritti di Segreteria e Spese tecniche Comunali, € 1.700,00 per oneri catastali e spese del tecnico redattore per un totale di € 2.850,00.

Per quanto riguarda le opere abusive realizzate al piano sottotetto; il Comune di San Biagio di Callalta non ha recepito - sia nelle sue N.T.O. che nel R.E.C. - la L.R. 51 del 23.12.2019 sul recupero dei sottotetti ai fini abitativi. Si tratta pertanto di opere abusive non sanabili che richiedono la messa in pristino del sottotetto. Si dovrà pertanto provvedere alla chiusura del foro scala del soffitto, della finestra sul lato nord e dei lucernari sul tetto. Una trattazione a parte va fatta per l'altezza del colmo del tetto; nella lettera di risposta alla D.I.A. del 29.07.2003 l'U.T. del Comune di San Biagio di Callalta rileva che *"Non è chiara la sistemazione del sottotetto e del primo piano che risultano modificati rispetto allo stato concessionato; si fa presente che l'eventuale ricavo di locali abitabili nella porzione sottotetto non risulta ammissibile in quanto non viene rispettato quanto previsto dall'art. 86 del Regolamento Edilizio relativamente all'altezza dei locali e configura un aumento volumetrico di cui non è dimostrata l'ammissibilità."* Segue diffida ad eseguire i lavori. Il sottoscritto perito non è in grado di esprimersi su quest'ultimo punto poiché gli elaborati grafici che il Comune ha consegnato in sede di accesso agli atti non indicano l'altezza del sottotetto; tale quota (non riportata) risulta modificata con la D.I.A. 08.05.2001 senza, per altro, che il Comune abbia avanzato alcuna osservazione. Il costo della messa in pristino indicata viene quantificato nella somma di € 8.500,00.

Tali somme andranno detratte dal valore di stima dell'immobile.

13- Stato di possesso e disponibilità



Nel corso del sopralluogo il sottoscritto perito ha potuto accertare che l'immobile pignorato risulta attualmente occupato dai signori esecutati #1, #2 e dalla loro famiglia.

14- Divisibilità

Trattasi di un'abitazione in piena proprietà delle persone esecutate; per conformazione, dimensionamento e dotazioni tecnologiche il compendio risulta non divisibile in natura e pertanto non può essere proposta una vendita frazionata.

15- Stima del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento. Con riferimento alle diverse destinazioni d'uso, l'Allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998 individua le tipologie di superfici, con denominazione dei rispettivi poligoni, e i relativi coefficienti di ponderazione. Il parametro di stima utilizzato è il mq.; la misurazione della superficie viene effettuata al lordo delle murature perimetrali.

Coefficienti di rapporto mercantile adottati:

Abitazione: 100% Terrazzini: 25% Garage: 50%

La zona sottotetto ed i vani in essa inseriti non concorrono alla formazione del valore di stima trattandosi di opere abusive da rimettere in pristino.

Determinazione del prezzo di mercato degli immobili

Da ricerca effettuata sui maggiori portali immobiliari si sono potuti rilevare i seguenti prezzi di mercato:

Fonte	Prezzo €	Superficie mq	Prezzo €/mq
OMI (valore minimo)	Codice di Zona E1		1.000,00
OMI (valore massimo)	Abitazioni civili stato conservativo normale		1.400,00
Borsino Immobiliare (abitazioni civili)	Fascia Media		1.149,00
ABC Intermediazioni Immob. (immobile stessa via)	119.000,00	60,00	1.983,00
Tecnocasa (dista 400 ml)	105.000,00	55,00	1.909,00

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Unità	Mq.	Rap. Mercant.	Risulta mq	% proprietà	Mq spettanti.
Appartamento	89,76	100%	89,76	1/1	89,76
Terrazzini	35,46	25%	17,50	1/1	8,87
Garage	41,65	50%	18,50	1/1	20,83
				Tot. Mq.	119,45

Per il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati residenziali viene utilizzata la seguente formula (provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate):

$$V_n = V_{min} + (V_{max} - V_{min}) \times K$$



ove K rappresenta la media ponderata dei due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) : 4$

I due valori K1 e K2 sono dati dalle seguenti tabelle:

Taglio superficie	K1	Livello di piano	K2
Fino a mq. 45	1	Seminterrato	0
Oltre mq. 45 e fino a mq. 70	0,8	Piano terreno	0,2
Oltre mq. 70 e fino a mq. 120	0,5 ←	Piano primo	0,4 ←
Oltre mq. 120 e fino a mq. 150	0,3	Piano intermedio	0,5
Oltre mq. 150	0,0	Ultimo piano	0,8
/	/	Attico	1

risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = 1.000,00 + [(1.400,00 - 1.000,00) \times (0,5 + 3 \times 0,4) : 4] = \text{€} / \text{mq } \mathbf{1.170,00}$$
 (valore OMI)

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€} / \text{mq } 1.170,00 \text{ (OMI)} + 1.149,00 + 1.983,00 + 1.909,00) : 4 = \text{€} / \text{mq } \mathbf{1.552,75}$$

Tale prezzo medio di mercato andrà decurtato della vetustà dell'edificio e dello stato manutentivo in base alla Legge 392/78:

Riferimenti temporali	Anno
Costruzione/agibilità	1969
Redazione perizia di stima	2023
Spazio temporale	54 anni ←

Stato Manutentivo (art. 21)	coefficiente
Normale	1,00 ←
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

Vetustà (art. 20): anni 54	% degrado
Fino al 5° anno	0/anno
Dal 6° anno al 20° anno	1% anno
Dal 21° fino 50° anno	0,5% anno (x 30 anni)

Intervallo temporale			
1969-1974	5 anni	1978	0,0%
1974-1989	15 anni	1993	20%
1989-2023	24 anni	2019	12%
Totale degrado			32%

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

$$\text{€} / \text{mq } 1.552,75 \times 1,00 \times 0,68 = \text{€} / \text{mq } \mathbf{1.055,87}$$

Valore di mercato del bene pignorato

Da quanto sopra esposto, si ricava che il più probabile valore di mercato del bene pignorato è di:

$$\text{mq. } 119,45 \times \text{€} / \text{mq } 1.055,87 = \text{€ } \mathbf{126.123,67}$$

A Tale importo vanno detratte le spese per sanatorie e messe in pristino; pertanto:

$$\text{€ } 126.123,67 - \text{€ } 8.500,00 - \text{€ } 2.850,00 = 114.773,67$$

16- Stima del valore di vendita forzato

In considerazione che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dell'attuale stato di manutenzione, degli abusi, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene e della bassa classe energetica, si ritiene



congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20%. Pertanto i valori di vendita forzati dei beni pignorati saranno i seguenti:

€ 114.773,67 x 0,80 = € 91.818,94 arrotondati a **€ 91.500,00**

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver svolto compiutamente l'incarico affidatogli, dimette il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Il.mo G.E. per qualsiasi chiarimento o integrazione fosse utile o necessaria.

17- Elenco Allegati

- All. 1: Elenco eseguiti;
- All. 2: Certificato contestuale cumulativo di residenza degli occupanti e dell'esecutato;
- All. 3: Atto di provenienza;
- All. 4: Estratto di mappa;
- All. 5: Visure catastali;
- All. 6: Planimetrie catastali;
- All. 7: Estratto P.I. del Comune di San Biagio di Callalta
- All. 8: Ultima planimetria Comunale
- All. 9: Concessioni Edilizie, Abitabilità e Sanatoria
- All. 10: Rilievo e comparazione
- All. 11: Ispezioni ipotecarie
- All. 12: Ispezione Agenzia delle Entrate
- All. 13: Rilievo fotografico
- All. 14: Scheda sintetica lotto
- All. 15: Scheda di vendita

Il Tecnico Estimatore
arch. de Benetti Alessandro

Villorba, 04.04.2023

