

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
INTESA SAN PAOLO S.P.A.

R.G. ESEC. IMM.RI 89/2021

Giudice: dott.ssa P. TORRESAN

RAPPORTO DI STIMA

L'ESPERTO ESTIMATORE: Geom. COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO

Esecuzione Immobiliare R.G. 89/2021
INTESA SAN PAOLO S.P.A.



PREMESSA

Con provvedimento in data 26/01/2022 il Giudice Esecutore della procedura in epigrafe ha nominato il sottoscritto **COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO** geometra libero professionista con studio in Miane (TV) via G. Marconi 12, iscritto al n.1648 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale esperto estimatore dei beni immobili di proprietà degli esecutati.

Il compendio immobiliare è composto da un appartamento al piano primo con un garage al piano interrato, con relative parti Comuni condominiali facenti parte del complesso immobiliare "La Casa Rossa", immobili siti in Comune di Silea, via Giovanni Maria Vanti n°24.

Esperate le indagini catastali – urbanistiche del caso ed, ottenuta una motivata proroga per il completamento della C.T.U., compiuto il sopralluogo ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un'unità abitativa sita al piano primo e garage al piano interrato, in Giovanni Maria Vanti nel Comune di Silea. L'appartamento è sito al piano primo ed ha accesso dal piano terra tramite un piccolo atrio e vano scale, il garage coperto si trova al piano interrato. Allo stato dei luoghi l'appartamento in oggetto risulta essere stato ampliato al piano soffitta al di sopra del piano primo con locali accessibili da



scala a chiocciola posizionate nel soggiorno, i locali nella soffitta hanno attuale destinazione a camera, w.c. e sottotetto.

L'appartamento risulta avere una superficie commerciale al piano primo di circa mq.56 (e mq.2 di terrazzi) ed al piano soffitta (ampliamento) una superficie commerciale di mq.35, il garage coperto risulta avere una superficie netta di circa mq.17.

L'appartamento posto al piano primo con soffitta al piano secondo (quest'ultima risulta priva di legittimazione urbanistica e catastale) ed identificato col **m.n.737 sub.5** risulta così composto, piano primo: zona cottura - soggiorno con piccolo terrazzo, disbrigo, bagno e camera, nella zona soggiorno è stata installata una scala a chiocciola per accedere alla soffitta al piano secondo composta da tre locali adibiti a disimpegno, w.c. e ripostiglio/guardaroba.

Il garage coperto posto al piano interrato ed identificato col **m.n.737 sub.17** risulta essere composto da un'unica stanza di forma rettangolare, il suo accesso e recesso carraio avviene attraverso una rampa e successiva zona di manovra coperta comune, il suo accesso e recesso pedonale avviene attraverso corridoio e vano scale comuni.

I B.C.N.C. identificati ai m.n.737 sub.6 e 8 identificanti un vano scale che collega il piano interrato col piano primo e un corridoio esterno d'accesso pedonale sono stati assegnati, con l'atto di compravendita di seguito descritto, ad uso esclusivo alla ditta esecutata.



I beni risultano così identificati al Catasto Fabbricati (vedere ALL. "A"):

Comune di SILEA Sezione C Foglio 4

Mapp. **737** sub **5** cat. **A/2** cl. **1** vani **3** R.C. **€302,13**

Mapp. **737** sub **17** cat. **C/6** cl. **2** superficie **17 mq.** R.C. **€31,61**

L'unità immobiliare in oggetto si collega alle seguenti parti comuni:

Mapp. **737** sub **6**, vano scale (ad uso esclusivo)

Mapp. **737** sub **8**, area scoperta (ad uso esclusivo)

Mapp. **737** sub **12**, spazio di manovra e accesso ai garage

Aree scoperte pertinenziali destinate a verde e parcheggi pubblici censite al Catasto Terreni, stesso Comune, foglio 18 coi m.n.705 di mq.360 e 707 di mq.137.

Area scoperta ad uso comune censita al Catasto Terreni, stesso Comune, foglio 18 coi m.n.706 di mq.418.

Con le corrispondenti quote di proprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, quali per legge o per destinazione.

C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Attualmente il bene esecutato risulta intestato per l'intero alla ditta esecutata.

I beni identificati dai mappali n.737 sub 5 e 17, del Foglio 4 Sez. C del Comune di Silea, sono pervenuti alla ditta attualmente proprietaria mediante atto notarile di compravendita stipulato dal dott. Curione Domenico, notaio in Treviso, in data 17/01/2008, repertorio n.156015, e trascritto il 24/01/2008 ai n.ri 2917/1915.
(vedere ALL. "G")



D. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare all'atto del sopraluogo risultava accessibile e occupato da soggetto non avente alcun titolo.

E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso sia carraio che pedonale alla proprietà avviene tramite l'unità m.n.753 sub.28 stessi comune, sezione e foglio (rampa di accesso ai garage di proprietà di adiacente condominio) al fine di raggiungere attraverso l'ente comune m.n.737 sub.12 il garage e l'abitazione in oggetto.

L'accesso pedonale avviene anche attraverso le aree scoperte pertinenziali ad uso comune identificate dai m.n.705, 706 e 707. (vedere ALL. "E").

L'immobile è gravato anche da servitù tecnologiche e comunioni, derivanti dalla vendita frazionata del fabbricato in relazione allo stato dei luoghi ed alla situazione di progetto, con la servitù di deroga distanze e la servitù di passaggio e di uso pubblico di cui all'atto in data 31.05.2002 n.78816 di rep. Notaio Bianconi, trascritto a Treviso il 17/06/2002 ai nn.24439-24440/17297-17298 e di cui all'atto in data 26/02/2002 n.50242 di rep. Notaio Bavarelli, trascritto a Treviso il 06/03/2002 ai nn.8628-8629/6211-6212.

F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1 Iscrizione in data 24.01.2008 n.ri 2918/621.

Ipoteca volontaria di €234.000,00= dipendente da concessione a garanzia di mutuo concesso con atto notarile stipulato dal notaio Curione Domenico di Treviso in data 17/01/2008 Rep. N.156016/25362, capitale €130.000,00=, a



favore di VENETO BANCA S.P.A. con sede in Montebelluna (TV) a carico dell'esecutato.

2 Iscrizione in data 03.07.2017 n.ri 22573/3867.

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale Civile di Milano con sede in Milano (MI) in data 05/12/2011 rep. N.22325 a favore di Tamos Lorenzo a carico dell'esecutato.

Importo capitale €8.244,64, importo totale €10.697,72

3 Iscrizione in data 29.06.2017 n.ri 22264/3807.

Ipoteca della riscossione concesso con atto ai rogiti di Equitalia Servizi di Riscossione Spa con sede in Roma in data 16/06/2017 rep.n.1804/11317 a favore di Equitalia Servizi di riscossione S.P.A. con sede a Roma a carico dell'esecutato.

Importo capitale €63.413,60, importo totale €126.827,20

4 Trascrizione in data 12.03.2021 n.ri 9358/6318.

Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 11/03/2021 rep.n.921 a favore di Intesa San Paolo S.P.A. sede Torino a carico dell'esecutato.

Importo capitale €63.413,60, importo totale €126.827,20

G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del P.I. vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche di Operative, l'intero compendio immobiliare risulta classificato in Z.T.O. "C1", parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate (vedere ALL. "D").



Dal punto di vista della regolarità urbanistica il fabbricato è stato edificato a seguito di concessione edilizia in data 24/02/2000 n.24/00 prot.11178 e concessione edilizia in variante in data 20/12/2001 n.146/01 prot.5433, con dichiarazione di agibilità rilasciata in data 30/01/2002 prot. n.1049
(vedere ALL. "H").

All'atto del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità nell'unità immobiliare identificata al m.n.737 sub.5 (abitazione):

- L'ingresso dell'appartamento identificato dal m.n.737 sub.5 è stato ampliato sul sub.6 (b.c.n.c. di uso esclusivo sempre alla ditta esecutata), tale ampliamento risulta avere una dimensione di ml.1,00 x 1,50.
- La porta di accesso alla camera del piano primo è stata spostata dalla parete ad est alla parete a sud.
- All'ingresso dell'appartamento risulta essere installata una scala a chiocciola per l'accesso al piano secondo/soffitta, piano che non risulta essere accatastato né tantomeno urbanisticamente autorizzato, dove insistono un locale ad uso w.c., e un ripostiglio; le altezze del piano secondo variano da una minima di ml.0,74 ad una massima di ml.2,50 ciò comporta che, il piano oltre a non essere mai stato autorizzato non presenta i requisiti minimi per l'abitabilità.

Per tali difformità non risulta esistere alcuna autorizzazione e non risultano essere state aggiornate le planimetrie catastali.

Allo stato attuale quindi, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. Legge 380/2001 sue modifiche ed integrazioni, si dichiara che l'immobile identificato dal mappale n. 737 sub 5 non è in regola con la normativa vigente.



Invece, sempre ai sensi e per gli effetti del D.P.R. Legge 380/2001 sue modifiche ed integrazioni, si dichiara che l'immobile identificato dal mappale n.737 sub. 17 (garage) è in regola con la normativa vigente.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



H. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs.192/05 del 19.08.2005 e successive modificazioni, si riscontra che l'immobile risulta essere privo di attestato di prestazione energetica e che lo stesso dovrà essere predisposto al momento della vendita come da ultime disposizioni in materia.

I. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Il bene oggetto di perizia comprende un appartamento al piano primo, con soffitta al piano secondo, avente accesso al piano terra da vano scale ad uso esclusivo, ed un garage al piano interrato con accesso diretto da area di manovra condominiale.

L'appartamento è collegato, mediante vano scale ad uso esclusivo, sia all'area scoperta condominiale che all'area di manovra interrata comune dalla quale si accede al garage.

L'immobile si trova inserito in una zona residenziale piana nel centro dell'abitato di Silea frazione di Sant'Elena.

L. DESCRIZIONE DEL BENE

I beni come anzidetto sono ubicati in Comune di Silea, Via G. Maria Vanti n°24 e sono composti un appartamento ed un garage, oltre al vano scale e piccola area scoperta in uso esclusivo nonché la proporzionale quota sulle parti ed impianti comuni di cui all'art.1117 e segg. del CC.

L'anno di edificazione del fabbricato è riconducibile al 2001 con impiego di struttura in cemento armato del tipo a telaio e murature di tamponamento in



laterizio. Il condominio ospitante l'appartamento esecutato è composto da 5 unità residenziali e 6 garage, nonché aree scoperte private e comuni.

Esternamente il fabbricato risulta completamente tinteggiato. (vedere ALL. "F" Foto 1, 2, 3, 4 e 5).

Appartamento m.n.737 sub.5 del foglio 4 Sezione C:

piano primo altezza 2.70 ml., piano secondo (soffitta) altezza minima 0.74 ml altezza massima 2.50 ml.: l'appartamento risulta essere così composto: zona cottura – soggiorno, piccolo terrazzo, disbrigo, bagno e una camera al piano terra; nel locale soggiorno è stata posizionata una scala a chiocciola che dà accesso al piano secondo (soffitta) dove lo spazio fruibile è stato ripartito come w.c. (presenti accessori bagno quali lavandino, bidet, e w.c perfettamente funzionanti) e sottotetto/ripostiglio. L'appartamento risulta avere affacci a sud ed est, mentre i lati nord e ovest sono ciechi in quanto adiacenti ad appartamenti di altra ditta e al vano scala interno di accesso.

Per quanto concerne le finiture dell'appartamento, l'ingresso avviene tramite un portoncino color marrone, le porte interne sono del tipo tamburato, gli infissi sono in legno con vetrocamera, oscuri esterni del tipo a balcone. Gli impianti idrico ed elettrico sono presenti ed a norma, l'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifoni posti su ogni stanza (anche nella soffitta) e collegati ad una caldaia a gas. Si segnala la presenza anche un di climatizzatore composto da unità interna (split) posizionata all'interno del disimpegno distributivo tra zona notte e zona



giorno e l'unità esterna (motocondensante) collocata nel terrazzo esterno a sud. Le murature interne risultano intonacate a civile, con necessità di una tinteggiatura e trattamento antimuffa in generale in tutti i locali. Tutte le stanze, eccezion fatta per il bagno, risultano avere pavimento in parquet, il bagno risulta avere anche pareti verticali piastrellate. (vedere ALL. "F" Foto 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28);

L'immobile è inoltre dotato di impianto citofonico ma privo di ascensore.

Garage coperto m.n. 737 sub.17 del foglio 4 Sezione C:

piano terra altezza 2.40 ml.: posto auto coperto di forma rettangolare accessibile dall'area di accesso e manovra comune coperta, a sua volta collegata con la rampa d'accesso e recesso sita su altro mappale ma gravata da servitù di passaggio a favore dell'appartamento. La sua superficie utile è di circa mq.17, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti verticali e il solaio sono intonacate. Il portone d'ingresso è in ferro ed è ad apertura manuale, la stanza è priva di finestre. Risulta essere presente impianto elettrico. (vedere ALL. "F" Foto 10).

Parti comuni ad uso esclusivo:

- **M.n.737 sub.6:** trattasi di vano scale assegnato ad uso esclusivo alla ditta esecutata, vano scale si estende dal piano interrato al piano primo. Al piano interrato esso ha accesso dall'area di manovra comune, la porta di accesso, del tipo tagliafuoco, si trova di fronte al garage della ditta esecutata. Il pianerottolo al piano interrato risulta avere pavimentazione in cemento liscio, mentre il proseguo della



scala e relativi pianerottoli sono in marmo. Al piano terra il vano scale risulta essere collegato ad area scoperta ad uso esclusivo in modo da permettere l'accesso pedonale diretto dall'esterno tramite portoncino in legno di color nero. La scala poi prosegue al piano primo fino all'accesso all'appartamento precedentemente descritto. (vedere ALL. "F" Foto 11, 12, e 13);

- **M.n.737 sub.8:** trattasi di area scoperta di mq.10 assegnato ad uso esclusivo alla ditta esecutata, esso identifica un corridoio scoperto di collegamento al vano scale precedentemente descritto che da accesso all'appartamento in oggetto. L'area ha accesso tramite cancello in ferro, ha pavimentazione in piastrelle e risulta essere delimitata da muretto in cls con sovrastanti paletti in ferro e rete metallica (vedere ALL. "F" Foto 5);

Parti comuni:

- **M.n.737 sub.12:** trattasi spazio di manovra ed area comune per l'accesso ai garage, tale area risulta essere pavimentata in cemento liscio ed avere impianto di illuminazione artificiale (vedere ALL. "F" Foto 8, 9 e 10);

M. INSOLUTI CONDOMINIALI:

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale dove è inserita l'unità immobiliare in oggetto, risulta che da prospetto consuntivo gestione 01/11/2021 – 30/10/2022 la ditta esecutata risulta avere un insoluto pari ad €189,61 (vedere ALL. "I")



N. METODO DI STIMA:

Atteso il particolare scopo della stima, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e di ciò si è tenuto opportunamente conto nella relazione:

- a) delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:
- il tipo di costruzione;
 - il grado delle rifiniture;
 - lo stato di conservazione;
 - le caratteristiche architettoniche e funzionali;
 - il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
 - la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
 - la destinazione d'uso;
 - la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
 - la consistenza complessiva;
- b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario;
 - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
 - l'urbanizzazione della zona;
- c) delle condizioni attuali del mercato:
- andamento dei prezzi in generale;

nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.



Nell'individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta utilizzando la stima per comparazione.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val } p_x}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici abitative degli stessi fabbricati simili.

val.x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

p_x = superficie dei beni oggetto di stima.

O. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.I. Comunale, ha attribuito i seguenti valori unitari ($\sum \text{val.} / \sum p$):



- **APPARTAMENTO, PIANO PRIMO E SECONDO (soffitta) comprese parti**

comuni e terrazzi (m.m.737 sub.5):

Superficie Lorda appartamento piano primo

mq 57 x €1.100,00/mq.= **€ 62.700,00=**

Superficie Lorda terrazzo piano primo

mq 2 x € 300,00/mq.= **€ 600,00=**

Superficie soffitta piano secondo

mq 35 x € 400,00/mq.= **€ 14.000,00=**

- **GARAGE, PIANO INTERRATO (m.m.737 sub.17):**

(60% del valore dell'unità abitativa €1.100,00 x 60% = € 660,00)

Superficie netta garage piano terra

Mq 17 x € 660,00/mq.= **€ 11.220,00=**

- **ACCESSO PEDONALE AD USO ESCLUSIVO E VANO SCALE AD USO**

ESCLUSIVO (m.m.737 sub.6 e sub.8):

valore una tantum: **€ 4.000,00=**

TOTALE : **€ 92.520,00=**

ARROTONDATI AD € 92.500,00=Diconsi

EURONOVANTADUEMILACINQUECENTO/00

Si ricorda che a carico degli immobili sopradescritti risultano insolute delle spese condominiali pari ad **€ 189,61** alla data del 30/10/2022 (vedere ALL. "T")



P. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO:

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita del bene, entro un intervallo breve rispetto ai tempi di commercializzazione in libero mercato, operando all'asta giudiziaria.

Vendita senza la garanzia per vizi sul bene art.2922 Codice Civile, tipologia di vendita, difficoltà per accessi all'immobile, tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito, si stima uno **sconto del 30% che fa sì che il valore sia pari ad € 64.750,00=**

Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata la somma di € 64.750,00 (diconsi EURO SESSANTAQUATTROMILA SETTECENTOCINQUANTA/00)

Gli immobili esecutati composti come anzidetto da un appartamento ed un garage sono strettamente collegati fra loro risultando quindi indivisibili in due o più lotti di vendita.

Per quanto concerne la situazione del secondo piano adibito a ripostiglio/sottotetto e w.c, si evidenzia che il suddetto volume, al momento non può essere sanato dal punto di vista Urbanistico perché la volumetria da regolarizzare eccede quella residua riferita al Fabbricato "B" dove è inserito il compendio immobiliare in oggetto.

L'impossibilità di regolarizzare il sottotetto è dovuta alla mancanza di uno strumento urbanistico specifico come la L.R. 51-2019 della Regione Veneto in materia di recupero dei sottotetti che però, il Comune di Silea è in procinto di adottare.

Purtroppo si evidenzia che in fase di controllo è emersa una difformità prospettica nei lati ad est ed ovest del Fabbricato "B" dove è inserito l'immobile in oggetto, riguardante le dimensioni delle 4 aperture (due per ogni prospetto che interessano i quattro spazi sottotetto) poste a ridosso dei timpani di copertura che, risultano



differire rispetto al progetto approvato nella variante n. 146-01 che, vista la loro dimensione (piccole aperture), si presume avessero funzione di garantire la ventilazione della parte a sottotetto assieme ai lucernari ma che poi, in fase di realizzo, la scelta di non inserire i lucernari previsti in falda, ha fatto sì che per poter garantire una corretta ventilazione, si sia agito su una diversa dimensione delle aperture, adeguandole a quelle sottostanti anche per una migliore linearità prospettica.

Nella fattispecie quindi, una volta recepita la L.R. 51-2019 della Regione Veneto in materia di recupero dei sottotetti da parte del comune di Silea, si potrà procedere la regolarizzazione del sottotetto, andando a definire anche la maggior dimensione del foro finestra e il fatto che i lucernari non sono più stati realizzati, (per la parte di copertura interessata) precisando che la stessa, definirà solamente il volume racchiuso tra, il solaio di piano (o soffitto del piano primo) e quello inclinato di copertura, adibendo il volume solamente ad un uso non abitativo con destinazioni d'uso come Guardaroba e Ripostiglio dal momento che, non ci sono le condizioni tecniche per una volumetria ad uso abitativo.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Silea per quanto concerne i lucernari e le forometrie, ha dato indicazioni sul fatto che la pratica di sanatoria può essere unica, (magari in concomitanza della regolarizzazione del sottotetto) coinvolgendo quindi tutti gli appartamenti interessati e riducendo in tal modo, sia le spese Tecniche che Amministrative.

Per quanto concerne sempre il sottotetto, in attesa dell'attuazione **della L.R. 51-2019 della Regione Veneto da parte del Comune, l'attuale volumetria risulterebbe non sanabile ma, essendo la scala a chiocciola abusiva, la stessa dovrà essere dismessa, lasciando comunque l'esistente apertura nel solaio (soffitto) e rendendo comunque accessibile il sottotetto mediante una scala a pioli o similare.**

La dismissione della scala di fatto, rende l'unità immobiliare priva di un



collegamento verticale fisso verso il sottotetto il quale, per lo strumento urbanistico vigente, non rappresenta più una cubatura da classificare. Questo passaggio obbligatorio da farsi prima della vendita dell'immobile, permette di mantenere lo spazio del sottotetto il quale successivamente, potrà essere regolarizzato solo all'entrata in vigore della L.R. 51-2019.

Una volta definita la volumetria racchiusa nel sottotetto dal punto di vista Urbanistico, potrà essere predisposta una nuova pratica per l'installazione di una scala fissa e successivamente, sarà possibile procedere anche all'accatastamento del nuovo locale sottotetto che, sarà parte integrante dell'unità ora definita dal mappale n. 737 sub. 5.

Il prezzo finale di vendita dovrà comprendere pertanto anche i costi da sostenere per la dismissione del w.c., le cui opere consistono nello smontaggio dei sanitari, chiusura impianti e, rimozione delle superfici piastrellate e che al momento, non possono essere quantificate con precisione, ma che indicativamente s'aggraveranno tra € 1.500,00 e € 2.000,00 nonché, quelli derivanti dalla dismissione della scala a chiocciola (indicativamente € 500,00/700,00).

La regolarizzazione del sottotetto, implicherà ulteriori costi da sostenere per la presentazione della pratica (costo del Tecnico Incaricato), dei diritti Comunali e Oneri (quest'ultimi se previsti) e delle spese necessarie per la definizione catastale (accatastamento).

Queste spese non possono essere al momento quantificate in quanto non è possibile stabilire ne, chi sarà il Tecnico Incaricato, ne tantomeno, quale sarà l'intera procedura da seguire dal momento che, bisogna interessare anche l'Ente Parco del Sile poiché, l'edificio si trova essere inserito nel contesto di tutela e pertanto, una volta definita la parte Amministrativa (Comune) bisogna consultare l'Ente Parco per tutte le adempienze del caso.

Sempre in riferimento al sottotetto, si sottolinea che l'attuale superficie di calpestio del solaio del secondo piano e la rimanente parte non praticabile, sono racchiuse per la loro integrità, all'interno delle murature che definiscono l'unità abitativa



STUDIO TECNICO
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12
Tel/Fax +39 0438 960051
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K
Part. IVA 00671110260
e-mail: egidiocomin@libero.it

sottostante, oggetto della presente procedura esecutiva pertanto, non ci sono situazioni di parti comuni interessate dal sottotetto.

All'uopo si segnala che confinante con il sottotetto da regolarizzare, risulta esserci un locale ripostiglio, di proprietà Altra Ditta regolarmente autorizzato, che non ha nessun punto di contatto con quello oggetto di possibile sanatoria, questo perché la muratura lungo la linea di colmo, definisce un preciso confine invalicabile dal tetto, al solaio del piano primo. Unica concomitanza con parti comuni risulta essere tra la scala di accesso interna ad "L" (proveniente dal piano primo di proprietà Altra Ditta) che insiste per una piccola porzione sul solaio di copertura del vano scala di accesso all'unità oggetto di procedura esecutiva e, definita catastalmente dal mappale n. 737 sub.6

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., l'esperto Estimatore ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e o delucidazioni.

Miane lì, 29.08.2023

L'ESPERTO ESTIMATORE
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO

ALLEGATI:

- ALL. "A" - Visure catastali;
- ALL. "B" - Estratto Mappa Catastale ufficiale;
- ALL. "C" - Planimetrie catastali identificanti i beni;
- ALL. "D" - Estratto P.I.;
- ALL. "E" - Ortofoto;
- ALL. "F" - Documentazione fotografica;
- ALL. "G" - Copia atto notarile;
- ALL. "H" - documentazione Urbanistica;
- ALL. "I" - Estratto spese condominiali insolute.

Esecuzione Immobiliare R.G. 89/2021
INTESA SAN PAOLO S.P.A.

