

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 275/2020 R.G.E.

PERIZIA DI C.T.U.

➤ **RICORRENTE** (creditore):

CREDITO COOP.VO PORDENONESE E MONSILE SOC. COOP.

(Avv.to Lillo Antonella)

➤ **CONTROPARTE** (debitori):

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

Priva di rappresentate legale costituitosi, non risulta eletto domicilio.



SOMMARIO

- Premesse.....	02
- Relazione e risposta ai quesiti.....	04
o 1.0 Identificazione catastale.....	04
o 2.0 Descrizione del bene.....	05
o 3.0 Consistenza.....	09
o 4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale.....	10
o 5.0 Utilizzazione prevista.....	12
o 6.0 Conformità urbanistica.....	12
o 7.0 Divisibilità in quote.....	14
o 8.0 Occupazione dell'immobile e vincoli.....	14
o 9.0 Vincoli.....	14
o 10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato.....	15
- Elenco allegati.....	17



PERIZIA DI STIMA

COMUNE DI SILEA

PROVINCIA DI TREVISO

Il sottoscritto tecnico CANDIANI ing. Andrea, con studio in Mareno di Piave –TV-, Via Rosselli 4/6, iscritto all’Ordine Ingegneri della Provincia di Treviso al N° A1864 è stato nominato in data 21.10.2021 dal Giudice dell’esecuzione del Tribunale di Treviso, Dott. Alessandra Burra, consulente tecnico d’ufficio per la redazione della relazione di stima ex. art. 173 bis. Disp. Att. c.p.c. relativa a fabbricato abitativo della tipologia villino con annesso garage, sito in Comune di Silea –TV-, Loc. Sant’Elena, in Via Don Sturzo, 24, di seguito identificato e descritto.

PREMESSE

- a seguito della nomina di consulente tecnico d’ufficio il sottoscritto CTU:
 - ha prestato giuramento inoltrandolo telematicamente alla cancelleria del Tribunale di Treviso;
 - ha formulato richiesta all’Archivio notarile di Treviso per l’ottenimento dell’atto di provenienza del Notaio Leandro Biadene;
 - ha inoltrato, a mezzo mail-pec, all’Agenzia delle Entrate, richiesta di verifica dell’esistenza di atti privati sottoscritti dagli Esecutati quali danti causa;
 - ha formulato istanza, a mezzo mail, al Comune di Silea, per l’accesso agli atti per le verifiche urbanistiche delle unità immobiliari oggetto di stima;



- in data 10.02.2022 è stato regolarmente eseguito sopralluogo presso le unità immobiliari in Silea alla presenza del custode e degli esecutati.



RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI

1.0 Identificazione catastale

Il compendio immobiliare oggetto di stima, un villino residenziale con annessi garage e area scoperta, è sito in Comune di Silea -TV-, Loc. Sant'Elena, in Via Don Sturzo, 24.

Le unità immobiliari di cui si compone il bene oggetto di stima risultano così identificate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio Urbano:

Comune di Silea, Sezione C, Foglio 04, mappale n. 382:

- Sub 1: (Cat. F/1, area urbana di catastali mq 632);
- Sub 2: (Cat. A/7, classe 1, piani T-1°, Vani 6.5, Superficie catastale totale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 195, Rendita catastale Euro 637.82);
- Sub 3: (Cat. C/6, classe 3, piano T, consistenza mq 17, Superficie catastale totale 18 mq, Rendita catastale Euro 37.75).

Il fabbricato risulta eretto sul mappale del catasto terreni n° 382 del Foglio 18 del Comune di Silea, della consistenza catastale di mq 784, Ente Urbano per effetto del Tipo Mappale n. TV0442685 del 24.12.2004.

La particella confina, a partire da nord e in senso orario, con i mm.n. 381 e 360, corrispondenti a parte di Via Don Sturzo, mm.n. 220, 416, 787, 771 e 605.

Come da visura catastale allegata i beni pignorati non risultano, all'attualità, correttamente intestati agli esecutati. L'intestazione catastale riporta infatti



come unico intestatario l'esecutato 1 quale proprietario, senza indicare la moglie, esecutato 2, proprietaria in comunione legale dei beni, come risulta invece dall'allegato atto di provenienza.

2.0 Descrizione dei beni

Il fabbricato, con pertinenze, è ubicato a ridosso del centro abitato della località Sant'Elena di Silea e dista circa 5 km dal centro del capoluogo.

Lotto

L'edificio si colloca centralmente in un lotto di geometria rettangolare, recintato e delimitato, lungo il confine nord ovest da via pubblica, rispetto alla quale è direttamente e autonomamente accessibile, lungo i restanti confini da altri lotti ad uso residenziale.

L'estensione catastale del lotto è pari a nominali mq 784, dei quali scoperti catastali nominali mq 632, tenuti a giardino e camminamenti.

Dal punto di vista urbanistico l'area ricade in zona residenziale tipo "C1" *"parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate"*, corrispondente alle parti di territorio soggette a piano urbanistico confermato.

Gli interventi edilizi per tali zone sono regolamentati dall'art. 21 delle NTO, delle quali si allega stralcio e alle quali si rimanda per gli aspetti di dettaglio. Nello specifico, l'indice di edificabilità fondiario è pari a 1.20 mc/mq fuori terra, e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 18 delle Nto ossia, oltre alla residenza: servizi di interesse comune (attività culturali, sociali, ricreative, sportive, religiose, istituzionali, scolastiche,



politiche, sindacali, etc.), terziarie commerciali (pubblici esercizi, ristoranti, negozi, etc.), attività commerciali al minuto (con limitazioni alla superficie di vendita), terziarie direzionali, di servizio, purché compatibili con la residenza, nonché artigianali se non insalubri, non moleste e non in contrasto con la zona residenziale.

Fabbricato

Il fabbricato ad uso abitativo, della tipologia villino, è inserito centralmente all'interno del lotto il cui scoperto è tenuto a giardino e camminamenti. Il lotto è interamente recintato e comunica direttamente con la via pubblica.

L'edificio ha pianta di forma rettangolare composta, di dimensioni massime di impronta a terra pari a circa ml 16.10 x ml 13.60 e si sviluppa su due livelli: terra e primo, con tetto del tipo a due falde e manto di copertura in tegole. Le pareti esterne, intonacate con finitura in "graffiato", sono in stato di conservazione mediocre, con presenza di puntuali ma diffusi distacchi di pittura per effetto di umidità di risalita e dilavamento superficiale. I serramenti esterni sono in scuri di legno in mediocre e talvolta cattivo stato di conservazione per carenza manutentiva, quelli interni sono in legno con vetro camera; le porte interne sono prevalentemente in legno.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento alimentato con caldaia a pellets e sistema di emissione del calore a radiatori. Come riferito dall'esecutato 1 l'edificio è inoltre dotato di pannelli per il solare termico che non risultano però attivi in quanto non collegati all'impianto termico. I due



livelli dell'abitazione sono dotati di climatizzazione estiva a split con pompe di calore distinte zona giorno e zona notte.

Le pareti interne dei vari locali sono finite a intonaco e tinteggiate; i pavimenti del piano primo, ad esclusione dei bagni, sono rivestiti con elementi prefiniti ad effetto legno, mentre i bagni hanno pavimentazioni in piastrelle. Al piano terra, la pavimentazione prevalente è in piastrelle e alcune pareti divisorie, o loro porzioni, sono in cartongesso.

La distribuzione interna dei locali abitativi e accessori alla residenza, come rilevati nel corso del sopralluogo, è la seguente.

Al piano terra è ricavato un ampio locale ad uso soggiorno e cucina dal quale si accede direttamente ad una camera. Si tratta di stanze ricavate abusivamente dalla trasformazione di un preesistente locale ad uso mostra e laboratorio. Dal citato locale soggiorno, attraverso un disimpegno a servizio del vano scale che conduce al piano primo, si accede ad una stanza ad uso ripostiglio, magazzino e lavanderia, a sua volta comunicante con un piccolo wc e con la centrale termica. Dal magazzino si accede inoltre alla parte residua dell'originario garage, ora destinato a ricovero di biciclette e deposito, dove è anche presente una piccola cantina. Anche parte dei locali qui sopra descritti sono stati ricavati, abusivamente, dalla partizione dell'originario ampio garage.

Lungo il perimetro esterno del piano terra, in corrispondenza degli ingressi, ricavati entro logge, all'abitazione, alla taverna e al garage, sono state



realizzate, abusivamente, delle coperture in aggetto, di diversa profondità, a struttura lignea.

Il piano primo è stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione edilizia che ha comportato anche una modifica distributiva interna eseguita abusivamente e consistente, in particolare, nell'accorpamento degli originali locali ad uso cucina e pranzo in una unica ampia stanza. La distribuzione interna dei locali è così articolata: dal vano scale di collegamento con il piano terra si accede direttamente all'ampio reparto giorno composto da un unico locale ad uso cucina, pranzo e soggiorno; attraverso un disimpegno, nel quale sono anche presenti alcuni gradini di compensazione di un piccolo saldo di quota dei solai (derivato dalla diversa altezza utile interna del piano terra), si accede al reparto notte che si compone di: due camere, un ampio servizio igienico e un ripostiglio. Le due camere, la zona cottura e la zona soggiorno dispongono inoltre, ciascuna, di un terrazzino.

L'unità abitativa si presenta in discreto stato di conservazione, il piano primo, in particolare, è stato oggetto di un evidente recente intervento di manutenzione edilizia.

L'edificio si compone di una sola unità abitativa e le modifiche non autorizzate dal punto di vista urbanistico e apportate, in particolare, al piano terra, erano volte al ricavo di una seconda unità attraverso la trasformazione dell'originario ambiente ad uso mostra e laboratorio in camera e pranzo-cucina, e con il ricavo, dall'originario garage, di un servizio igienico e di altri locali accessori. Le modifiche apportate risultano in gran



parte abusive e non conformi, per altro, ai requisiti urbanistici e igienico sanitari previsti per locali principali di residenza, sia dal punto di vista dimensionale, sia in relazione ai rapporti aeroilluminanti e alla logica distributiva interna.

Il fabbricato, dal punto di vista impiantistico, è dotato degli essenziali impianti tecnologici e presenta caratteristiche costruttive e tipologiche riconducibili a edifici della tipologia "villino" della fine degli anni 1970.

La costruzione dell'edificio è avvenuta in forza dell'originaria concessione edilizia n. 97/77 del 17.08.1977 e successiva concessione edilizia in variante n. 104/78 del 28.07.1978 con rilascio finale del relativo certificato di abitabilità n. 97/77 in data 07.11.1980.

3.0 Consistenze

Le consistenze degli immobili, in termini di superfici lorde, sono state calcolate graficamente con l'ausilio di alcune misure di controllo eseguite nel corso del sopralluogo e con riferimento agli elaborati grafici di progetto di variante reperiti in comune unitamente alla relativa pratica edilizia.

Per l'area scoperta si è invece fatto riferimento alla superficie nominale catastale dichiarata in sede di accatastamento.

In particolare:

- locali abitativi principali e accessori al piano primo: mq 133 circa;
- locali accessori al piano terra ex laboratorio (cucina, pranzo, camera e disimpegno): mq 68 circa;



- locali accessori al piano terra (magazzino, wc, ct, cantina, garage): mq 76 circa;
- aggetti e logge al piano terra: mq 21 circa;
- terrazzini al piano primo: mq 22 circa;
- area scoperta: catastali mq 632.

La superficie commerciale, convenzionale lorda vendibile, viene determinata, ai fini della stima, come d'uso, dalla somma delle superfici lorde, opportunamente ragguagliate con coefficienti di omogeneizzazione, come di seguito indicato:

DESCRIZIONE	S [mq]	%	S' [mq]
Piano primo locali abitativi	133	100%	133
P.T. locali accessori ex laboratorio	68	60%	40.8
P.T. Garage e accessori	76	50%	38.0
Logge, aggetti e terrazzini	43	20%	8.60
TOTALI (arrotondati)			220 mq

4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale

Con riferimento alle visure catastali, all'atto di provenienza e all'atto di pignoramento, si è verificata la precisa identità degli identificativi catastali; i beni oggetto di pignoramento sono pertanto correttamente e univocamente identificati. Si precisa tuttavia che l'intestazione catastale delle unità immobiliari non è corretta per la mancata introduzione della comunione legale dei beni che comporta l'intestazione degli immobili ai coniugi



esecutati in ragione di una metà ciascuno. L'attuale intestazione riporta invece il solo esecutato 1 quale proprietario dell'intero. La ditta catastale deve pertanto essere aggiornata con voltura catastale o istanza di rettifica.

Nel corso del sopralluogo è stata verificata la corrispondenza delle unità immobiliari di interesse con la rispettiva rappresentazione nella scheda catastale, riscontrando le seguenti principali difformità:

al piano terra

- il locale ad uso magazzino è stato trasformato con modifiche anche planimetriche in cucina, pranzo e camera, variando anche l'altezza interna utile;
- il garage è stato ridotto di dimensioni;
- il locale deposito è stato modificato nella geometria interna per divisione con il contiguo garage;
- l'altezza interna utile del garage e del locale deposito non è pari ai dichiarati ml 3.0 ma ai rilevati ml 2.43;

al piano primo:

- i locali cucina e pranzo sono stati accorpati in un unico locale per demolizione della paretina divisoria interna;
- l'altezza interna utile del piano primo è pari a ml 2.71 anziché ai dichiarati ml 2.75.

Le difformità riscontrate incidono sul classamento del fabbricato, tuttavia l'aggiornamento catastale deve essere correlato ad una pratica edilizia in



sanatoria in quanto gran parte delle difformità interessano anche l'aspetto urbanistico edilizio.

5.0 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

L'edificio è a destinazione residenziale coerentemente con la classificazione urbanistica dell'area.

6.0 Conformità urbanistica

A seguito richiesta di accesso agli atti formulata all'ufficio tecnico comunale di Silea, il sottoscritto tecnico ha potuto prendere visione e ottenere copia della documentazione urbanistica di interesse relativa alle unità immobiliari oggetto di stima.

In particolare il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 97/77 del 17.08.1977
- concessione edilizia in variante n. 104/78 del 28.07.1978
- certificato di abitabilità n. 97/77 in data 07.11.1980.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie del progetto di variante, per quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo e salvo un più puntuale e dettagliato rilievo, si riscontrano le seguenti principali difformità:

- a. al piano terra sono stati realizzati degli aggetti a struttura lignea a copertura delle logge antistanti il magazzino (ora cucina-soggiorno) lato ovest, l'accesso al garage e l'ingresso all'abitazione;
- b. al piano terra il locale ad uso mostra e magazzino è stato controsoffittato riducendone l'altezza da ml 3.0 a ml 2.59 e trasformato in cucina e



pranzo con ricavo di una camera direttamente comunicante con il locale principale;

- c. al piano terra il locale ad uso garage è stato ridotto di dimensioni con ricavo di un ampio locale ad uso magazzino con formazione di partizione interna;
- d. l'area di ingresso antistante le scale al piano terra è stata separata dal garage con la formazione di una parete divisoria;
- e. al piano primo è stato eseguito un intervento di manutenzione straordinaria con modifica distributiva interna che ha interessato il reparto giorno con accorpamento dei locali cucina e pranzo soggiorno.

Per quanto premesso è necessaria una pratica edilizia in sanatoria per cambio d'uso, aumento volumetrico, conseguente alla realizzazione degli aggetti di copertura delle logge, modifiche distributive interne e prospettiche.

Risulta tuttavia non sanabile, per mancato rispetto delle norme igienico sanitarie e urbanistiche, l'attuale destinazione dei locali del piano terra ad uso cucina, pranzo e camera.

In particolare:

- l'altezza utile interna del locale cucina e pranzo, anche qualora fosse destinato a taverna, è inferiore a cm 270;
- i rapporti aero illuminanti di tutti i locali, compresa la camera, sono inferiori ai minimi di norma;



- il locale ad uso camera risulta direttamente comunicante con il locale cucina e soggiorno;
- il garage ha superficie utile inferiore a quella minima prevista dalle norme tecniche comunali.

7.0 Divisibilità in natura dei beni

I beni sono pignorati per il diritto di proprietà per l'intero in capo agli esecutati. Non vi è necessità della loro divisione in natura.

8.0 Occupazione degli immobili

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dagli esecutati e dalla loro figlia con la sua famiglia. L'istanza formulata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Treviso, relativa alla verifica dell'esistenza di contratti di affitto registrati e in corso, interessanti gli immobili in oggetto e sottoscritti dagli esecutati in qualità di danti causa, ha avuto esito negativo, come da allegata comunicazione a firma del Direttore dell'Ufficio. Tuttavia si ha riscontro del contratto di affitto n. 8552/3T del 27.9.17, relativo alla locazione dei beni pignorati a favore della figlia, allegato in copia, il quale, dall'interrogazione all'agenzia delle entrate, risulta risolto in data 19.04.2018. L'atto di provenienza, titolo legittimante il possesso dell'unità immobiliare a favore degli esecutati, allegato in copia, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, e gli immobili può possono ritenersi nella disponibilità degli esecutati.

9.0 Vincoli



Con riferimento al certificato ipotecario ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., all'atto di provenienza e alle ispezioni ipotecarie eseguite in data 05.03.2022, i beni risultano interessati dai seguenti vincoli e trascrizioni, oltre a quelli espressamente contenuti nelle norme urbanistiche:

- ISCRIZIONE del 16/09/2011 - Registro Particolare 6591 Registro Generale 31587 Pubblico ufficiale PECORELLI GIACOMO Repertorio 90099/25228 del 02/09/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE del 03/05/2013 - Registro Particolare 1802 Registro Generale 14131 Pubblico ufficiale PECORELLI GIACOMO Repertorio 92877/26438 del 24/04/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE del 03/12/2019 - Registro Particolare 7700 Registro Generale 47295 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2513/2019 del 01/08/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 09/10/2020 - Registro Particolare 21971 Registro Generale 32264, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Repertorio 4091/2020 del 28/08/2020, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato

Il criterio di stima adottato, per la determinazione del valore degli immobili, si basa sul prezzo medio di mercato, valutato sulla base di indagini in



ambito locale, su ricerche in database telematici e nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nonché sulla base delle esperienze e conoscenze personali.

Per quanto sopra esposto, considerato il contesto urbanistico nel quale ricade l'edificio, la dotazione impiantistica in relazione alle comuni esigenze abitative correnti, il valore commerciale attuale di beni simili, per ubicazione, destinazione urbanistica dell'area, epoca di costruzione, tipologia, finiture, stato di conservazione dell'edificio, e valutati gli altri aspetti che normalmente influiscono sulla determinazione del prezzo di mercato, si formula il seguente valore di stima.

Valore di stima riferito alla piena proprietà

Valore unitario a metro quadro, comprensivo dell'area pertinenziale scoperta: 1100.0 €/mq; superficie commerciale come sopra determinata in mq 220 circa, valore medio di stima di mercato:

mq 220.00 x €/mq 1100.00 = **€ 242'000.00**

(Euro duecentoquarantaduemila/00)

Deduzioni al valore di stima

Per tenere ragionevolmente conto delle spese per la cancellazione delle formalità e, più in generale, degli oneri a carico dell'acquirente e in ipotesi di vendita forzata, si ritiene opportuno abbattere il valore di stima sopra esposto di circa il 15%, anche in ragione dell'assenza di garanzie in fase di acquisizione del bene, pervenendo ad un valore finale arrotondato di stima per vendita forzata di complessivi:



€ 205'700.00 (Euro duecentocinquemilasettecento/00)

Per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico, nei limiti delle destinazioni d'uso dei locali al piano terra ammesse dalle vigenti norme tecniche, è necessario predisporre una pratica edilizia in sanatoria, pagare la relativa sanzione amministrativa, ed eseguire la pratica di aggiornamento catastale.

L'ammontare complessivo dei costi di sanatoria è da considerarsi indicativo, in quanto soggetto alla discrezionalità del professionista incaricato della procedura e alle determinazioni dell'Ufficio Comunale di competenza relativamente alla quantificazione della sanzione amministrativa.

I costi per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato vengono pertanto così stimati:

- Euro 3500.00, compresi oneri fiscali e diritti comunali, per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria (SCIA o Permesso di costruire);
- Euro 600.00, compresi oneri fiscali e diritti catastali, per aggiornamento al catasto edilizio urbano dell'abitazione, conseguente alla pratica edilizia in sanatoria;
- Euro 5800.00 per sanzione amministrativa (valore determinato in via preventiva anche con l'ausilio dell'ufficio tecnico del comune di Silea);

per complessivi Euro 9900.00 (novemilanovecento);

pervenendo ad un valore di stima finale arrotondato di complessivi:

€ 195'800.00

(Euro centonovantacinquemilaottocento/00)



Allegati:

- 1) Certificato notarile art. 567, 2° comma c.p.c.;
- 2) Atto di provenienza;
- 3) Ispezione ipotecaria, elenco delle formalità alla data del 05.03.22;
- 4) Esito accesso all’Agenzia Entrate per atti privati sottoscritti dai debitori;
- 5) Documentazione catastale: visure, mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali ed elenco subalterni delle unità immobiliari urbane;
- 6) Titoli urbanistici: concessioni e agibilità;
- 7) Documentazione urbanistica: estratto di PI e norme;
- 8) Documentazione fotografica;
- 9) Osservazione del legale di BCC Pordenonese e Monsile e controdeduzioni del CTU.

Mareno di Piave, 31.03.2022

Il Tecnico

