

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 111/2022

Giudice dott.ssa Paola Torresan

Esperto stimatore dott. arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

causa promossa da [REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)



La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto estimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare in data 24.02.2023, ha prestato il giuramento di rito con invio telematico il giorno 27.02.2023 ed interverrà, qualora necessario, all'udienza del giorno 18.10.2023 ore 10:10 (ex art. 569 c.p.c.) per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita.

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1. Completezza dei documenti**
- 2. Operazioni peritali e descrizione catastale**
- 3. Provenienza del bene**
- 4. Formalità pregiudizievoli**
- 5. Immobili oggetto di pignoramento**
 - 5.1 - Confini**
 - 5.2 - Descrizione dell'immobile**
- 6. Autorizzazione comunale a costruire e regolarità di quanto edificato**
- 7. Divisibilità e suddivisione in lotti**
- 8. Conduzione del bene**
- 9. Stima**
- 10. Comunicazione alle parti**
- 11. Allegati.**

1. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

La documentazione del fascicolo di causa è risultata sufficiente e conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c..



2. OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE CATASTALE

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente in data 20/03/2023 alla presenza del sottoscritto esperto estimatore, del dott. Berti Iginò (custode dell'immobile) e di due persone ospitate dagli esecutati, come riportato nel relativo Verbale di sopralluogo (allegato n. 5).

L'immobile risulta identificato catastalmente come segue (allegato n. 3):

Comune di Veduggio (TV) – Nuovo Catasto Edilizio Urbano NCEU		
	Descrizione Catastale	Proprietà
01	Sez. A, Fg. 11, Part. 61, sub. 12, cat. A3, Via dell'Unione n. 57, vani 4,5 (abitazione di tipo economico)	Proprietà per 1/2 Esecutato Proprietà per 1/2 Esecutata
02	Sez. A, Fg. 11, Mapp. 61, sub. 6, cat. C6, Via dell'Unione n. 57, cons. 14 mq (garage)	Proprietà per 1/2 Esecutato Proprietà per 1/2 Esecutata
03	Sez. A, Fg. 11, Mapp. 61, sub. 15, Via dell'Unione, B.C.N.C. (corsia di manovra)	Proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni allo stabile

3. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto agli esecutati in forza del seguente atto:

Atto notarile pubblico di compravendita del 01/12/2004 - Rep. 185.693 - Racc. n. 17.663 a rogito dott. Notaio Antonio Gagliardi, registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 21/12/2004 al n. 1927 serie 1 T e trascritto presso l'Agenda del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 23/12/2004 al n. 35191 di formalità (allegato n. 02).

Gli esecutati, in regime di separazione dei beni, dispongono in modo pieno ed esclusivo dell'immobile con il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

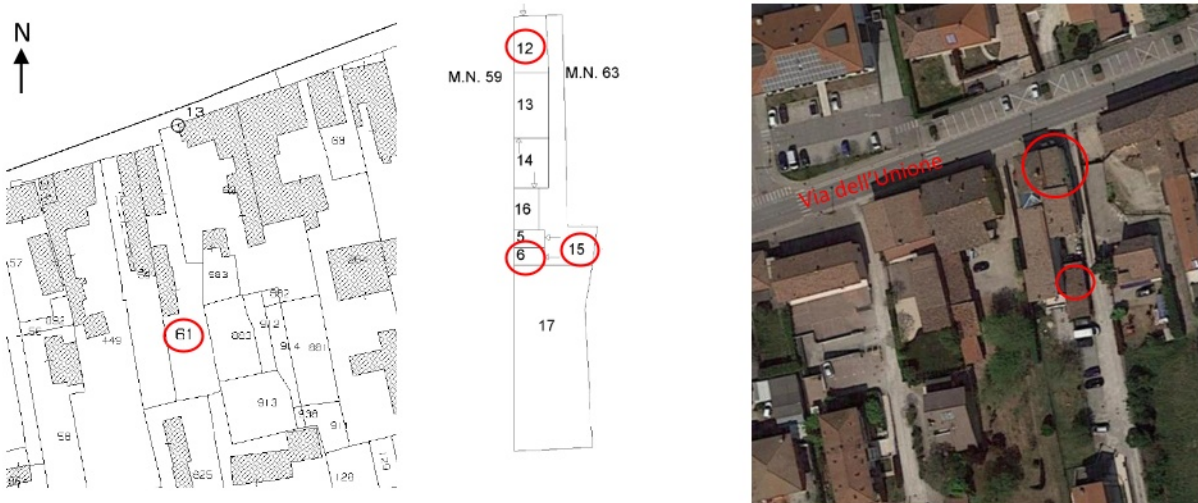
Alla data del 07/04/2022, come si evince dalla relazione ex art. 567 c.p.c. del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia (PG) già in atti nonché dalla successiva ispezione ipotecaria di aggiornamento del 03/09/2023 (allegato n. 8), l'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:



- ipoteca volontaria n. 13121 del 23/12/2004 a favore di [REDACTED], per la somma complessiva di € 198.000,00 (capitale € 110.000,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 01/12/2004 rep. 185694/17664;
- trascrizione di pignoramento immobiliare presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso in data 29/03/2022 ai nn. 11524/8225, derivante da atto di pignoramento immobiliare n. 8225 del 29/03/2022, Pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziario Unep presso il Tribunale di Treviso – rep. 1138 del 22/02/2022.

5. IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

5.1. Confini



Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da una unità residenziale (porzione di testa identificata con il Sub.12 di un edificio in linea) e da un garage (identificato con il Sub. 6); entrambi collocati sul lotto Part. 61 che confina a nord con la strada comunale via dell’Unione, ad est con i Mapp.li 63-583-883-913 (altra proprietà), a sud con i Mapp.li 214-825 (altra proprietà) e ad ovest con il Mapp. 59 (altra proprietà).

L’unità residenziale (Part. 61 sub. 12 - abitazione di tipo economico) confina a nord con la strada comunale via dell’Unione, ad est con il Sub. 15 (B.C.N.C. corsia di manovra), a sud con il Sub. 13 (altra proprietà), ed a ovest con il Mapp. 59 (altra proprietà).

Il garage (Part. 61, Sub. 6) confina a nord con il Sub. 5 (altra proprietà), ad est con il Sub. 15 (B.C.N.C. corsia di manovra), a sud con il Sub. 17 (altra proprietà) e ad ovest con il Mapp. 59 (altra proprietà).



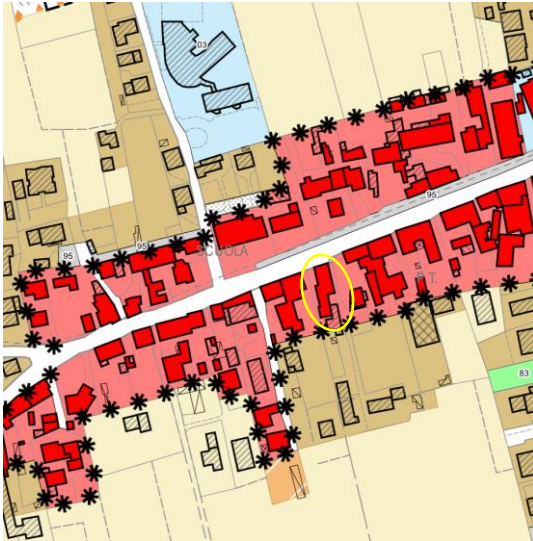
5.2. Descrizione dell'immobile

L'immobile è ubicato nella frazione di Fanzolo del Comune di Vedelago, piccola cittadina situata nella campagna veneta a nord-ovest del capoluogo comunale. Dista circa 300 m dalla Chiesa e a circa 650 m da Villa Emo, pregiata residenza del 1560 progettata da Andrea Palladio.

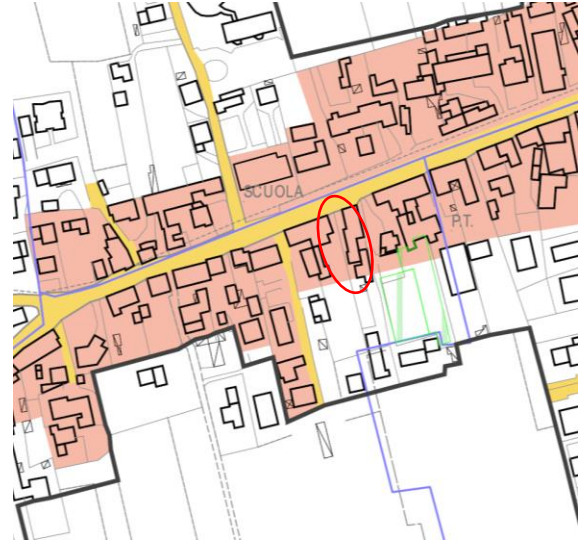
Inquadramento edilizio-urbanistico (allegato n. 9):

- ambito territoriale omogeneo ATO n°3 (art. 5 N.T.O.);
- ZTO A – Centro storico (artt. 26-27 N.T.O.);
- grado di protezione 5 – Ristrutturazione globale (art. 36 N.T.O.).

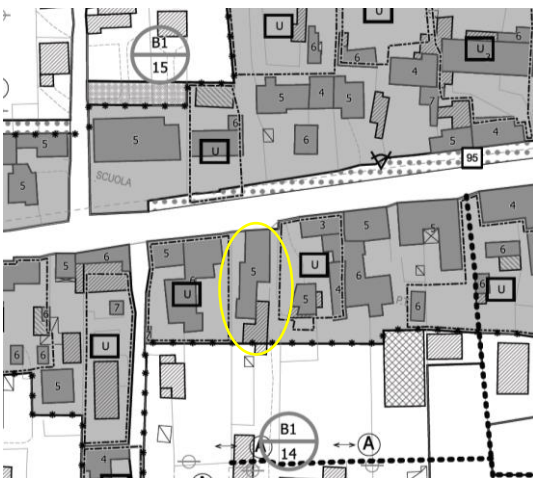
Si allegano gli estratti delle tavole del PI – Variante n°5:



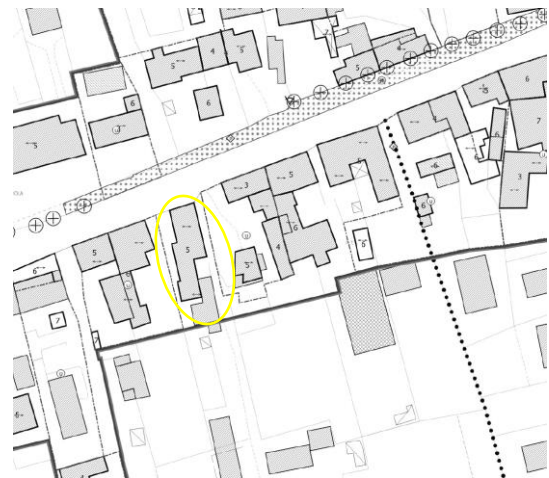
Estratto TAV. 1.2 A – P.I. Var. 5
Carta della zonizzazione – ZTO A



Estratto TAV. 1.1 A – P.I. Var. 5
Carta dei Vincoli - Centro storico



Estratto TAV. 2 B – P.I. Var. 5
Zone significative – Edificio vincolato con grado di protezione 5
(Ristrutturazione globale)



Estratto TAV. 3 B – P.I. Var. 5
Centri storici – Edificio vincolato con grado di protezione 5
(Ristrutturazione globale)



Il fabbricato, composto da più unità abitative e relative pertinenze, insiste su di un lotto (Part. 61) a sviluppo longitudinale, con orientamento nord-sud dell'asse principale. Gli accessi pedonale e carroia prospettano su via dell'Unione, dalla quale sono arretrati di alcuni metri. La corsia di accesso alla autorimessa (Sub. 15) si sviluppa lungo il fianco est dell'edificio.

L'unità residenziale (Sub. 12) si sviluppa su due livelli fuori terra con affaccio nord-est.

La superficie lorda commerciale complessiva è di circa 86.46 mq (escluso il garage) ed è composta dai seguenti locali:

Piano terra

- soggiorno con angolo cottura di circa mq 16.59 (S_u) con affaccio a nord e ad est;
- bagno di circa mq 6.58 (S_u) con affaccio ad est;
- centrale termica di circa mq 7.15 (S_u) con affaccio ad est
- vano scala di circa mq 2.73 (S_u) (proiezione in pianta)
- corridoio di circa mq 3.29 (S_u)

Piano primo

- camera di circa mq 16.48 (S_u) con affaccio a nord e ad est
- camera di circa mq 16.61 (S_u) con affaccio ad est
- disimpegno di collegamento di circa mq 0.78 (S_u)

Sottotetto non abitabile

- è presente una botola sul solaio della camera a sud per l'accessibilità al sottotetto.

I locali ad uso abitativo hanno altezze nette di circa 2.35 m al piano terra e 2.72 m al piano primo (come indicato nei grafici della D.I.A. – allegato n. 4.3).

Come descritto nel Certificato di Idoneità Statica n. 15272 del 22.06.2005 (allegato n. 4.4.3) relativo al Sub. 12, trattasi *“di edificio antecedente anni '40 del secolo scorso, rimasto interamente invariato per la parte strutturale [...] presenta fondazioni continue in calcestruzzo, muratura portante in mattoni pieni misti a ciottoli lavorati con malta di calce per una porzione inerente al fabbricato originario, muratura portante in blocchi di laterizio legati con malta bastarda, solaio intermedio in legno ed in laterocemento, copertura in legno a due falde inclinate”* e manto in coppi.



Riguardo alle finiture, si evidenzia che:

- la pavimentazione ed il rivestimento del bagno del piano terra è costituita da piastrelle di ceramica di medio formato, mentre quella del piano primo da tavole di legno;
- la scala di collegamento tra i piani è in legno;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile con tinteggiatura a tempera (si rileva un deterioramento degli stessi con la presenza di muffa e scrostature dovute alla scarsa ventilazione dei locali, necessaria per garantire la durabilità del manufatto e la salubrità degli ambienti);
- i serramenti esterni sono realizzati da telaio in legno verniciato molto degradato con vetratura semplice e da scuri in legno a due ante;
- i davanzali e la soglia di ingresso sono in pietra;
- il portoncino di ingresso è in legno con specchiatura vetrata, mentre le porte interne sono in legno tamburato lisce;
- il locale soggiorno, al piano terra, è dotato di zona cucina adiacente al vano scala, con lavabo, piano cottura a gas e forno;
- il bagno ha lavandino a colonna, wc con cassetta esterna al muro, bidet, doccia e lavatrice.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas "modello C" (come si evince dal Di.Co dell'impianto di riscaldamento del 16/09/2005 – allegato n. 4.4.4) posta nel locale centrale termica ricavato in seguito a modifiche della distribuzione interna in difformità a quanto presente nella documentazione edilizia-urbanistica (allegato n. 4.3) e catastale (allegato n. 3.3). Si rimanda al capitolo successivo per maggiore chiarezza relativamente agli abusi riscontrati.

I corpi scaldanti presenti nel soggiorno, nel bagno e nelle due camere sono costituiti da vecchi radiatori in ghisa. La canna fumaria è costituita da un vano tecnico in laterizio realizzato abusivamente sul prospetto est, in corrispondenza della centrale termica; il gruppo misura del gas è presente sul prospetto nord accanto all'ingresso dell'abitazione.

L'impianto elettrico con tubazioni sotto-traccia è stato probabilmente realizzato in occasione dell'ultimo intervento edilizio del 2005 (come si evince dal Di.Co. del 16/09/2005 – allegato n. 4.4.5). Sono altresì presenti dei collegamenti fuori-traccia (vedi alimentazione frigorifero) di recente realizzazione.

Nel suo complesso l'unità residenziale Sub. 12 (abitazione) presenta finiture di qualità bassa e in pessimo stato di conservazione.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a Titolo Edilizio richiesto in data antecedente al 08/10/2005 (data di entrata in vigore del D.Lgs 19/08/2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico



nell'edilizia”) e che, da tale data fino al 2023, non risultano siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Inoltre, dalla verifica della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica.

A corredo dell'abitazione il **garage pertinenziale (Sub. 6)** si sviluppa verso sud in adiacenza al fabbricato residenziale ed è accessibile dalla stradina privata di penetrazione con fondo in ghiaia che lambisce il fronte est (Sub. 15-BCNC).

Il locale ha pianta rettangolare, solaio contro-terra in calcestruzzo, muri perimetrali in mattoni di laterizio pieni faccia-vista e blocchi in cemento, architrave sopra le aperture in calcestruzzo armato, copertura a falda inclinata costituita da travi portanti in legno, tamponamenti in tavelle di laterizio e rivestimento in coppi. Il varco di accesso carraio ad est è chiuso da un portone metallico a due ante vetrato superiormente, mentre l'accesso pedonale è garantito da una porta in legno orientata a sud. La sua superficie catastale è di 14 mq (allegato n. 3.7). Allo stato attuale è adibito a magazzino/ricovero attrezzi, non illuminato ed in pessimo stato di conservazione.

Nell'area a sud prospiciente il garage sono stati ricavati alcuni posti auto scoperti a servizio delle unità residenziali.

6. AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITÀ DI QUANTO EDIFICATO

In seguito alla richiesta di Accesso ai Documenti Amministrativi effettuata dal sottoscritto esperto estimatore al Comune di Vedelago (in data 07.06.2023) e alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal Tecnico del settore edilizia, è emerso che l'immobile è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi (allegato n. 4):

- Autorizzazione prot. n. 5002 del 10.09.1980 per apertura di una porta e due piccole finestre lato est (allegato n. 4.1).
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 270 del 15.10.1987, comprensiva di elaborato grafico, per ampliamento di fabbricato per ricavo di nuovo alloggio in difformità alla Licenza Edilizia n. 154/69 e ristrutturazione di accessorio alla residenza con ricavo di magazzino in ampliamento in assenza di L.E (allegato n. 4.2).
- D.I.A. n. 127/2003 – prot. n. 01214 del 06.06.2003, comprensiva di elaborati grafici + relazione tecnico-illustrativa, per riqualificazione della distribuzione interna (allegato n. 4.3).



- Certificato di Agibilità n. 088/2005 – prot. n. 15272/2005 del 28.09.2005, comprensivo di autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche e assimilate n. 1248 – prot. n. 22094 del 19.19.2005 + Certificato di idoneità statica n. 15272 del 22.06.2005 + Di.Co impianto termoidraulico n. 22042 del 16.09.2005 + Di.Co dell'impianto elettrico n. 22042 del 16.09.2005 (allegato n. 4.4).
- Si evidenzia inoltre che negli archivi della P.A. è stata rinvenuta un'autorizzazione *“all'ampliamento di mq 20 di una costruzione prefabbricata (barco) in legno esistente”*, la quale però non è chiaramente riconducibile all'unità pignorata Sub. 6 (garage) per mancanza di grafici esplicativi (allegato n. 4.5).

È, altresì, presente al NCEU la planimetria catastale dell'unità oggetto di stima del 16.06.2003 – prot. n. 000335644 (allegato n. 3).

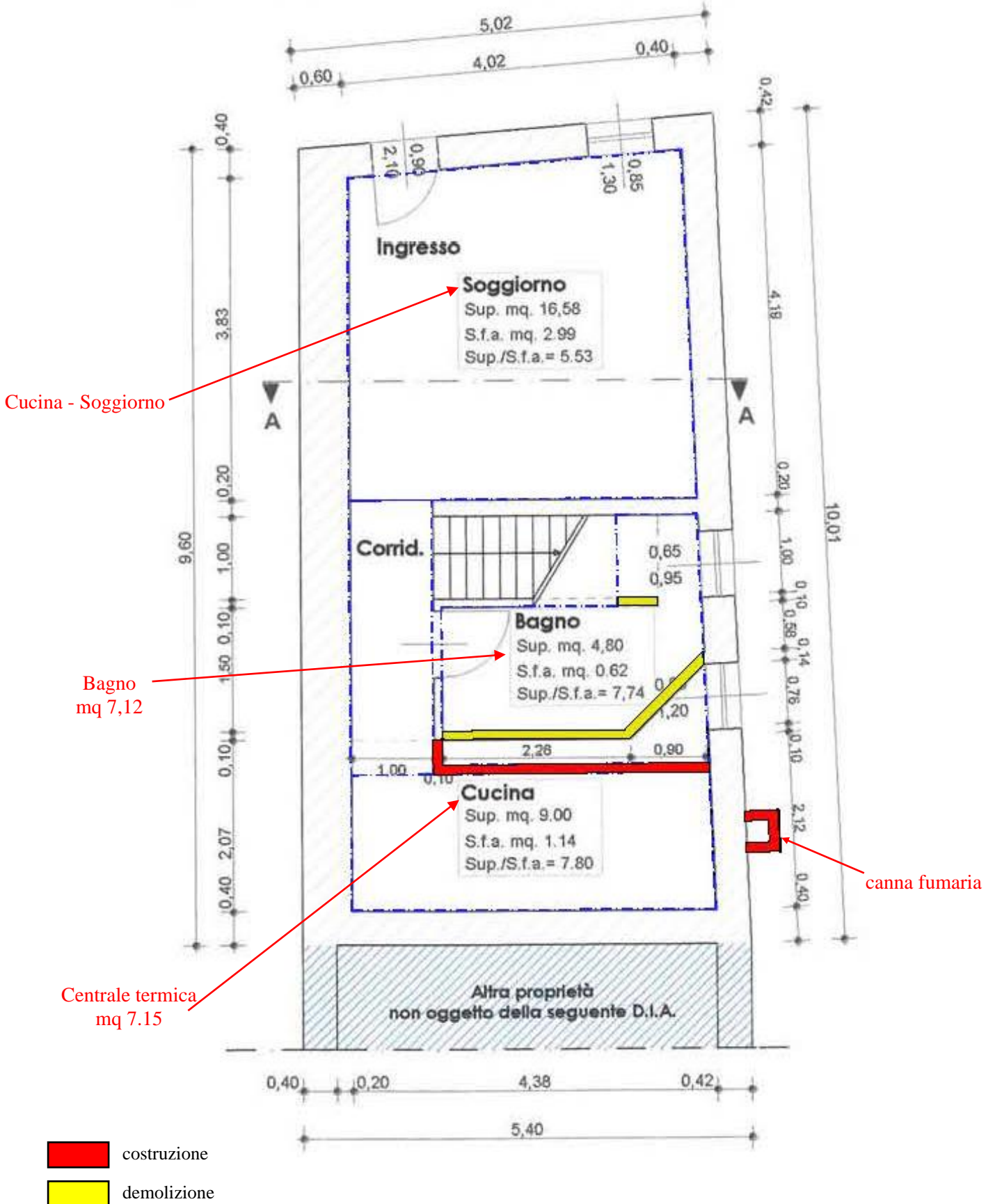
In occasione del sopralluogo avvenuto in data 20.03.2023 (allegato n. 5), il tecnico estimatore ha effettuato un rilievo fotografico (allegato n. 6) e metrico, di massima, per verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto, lo stato legittimo (DIA n. 127/2003) e la planimetria catastale.

Dai rilievi effettuati è emerso che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione presente negli archivi della P.A. e catastali.

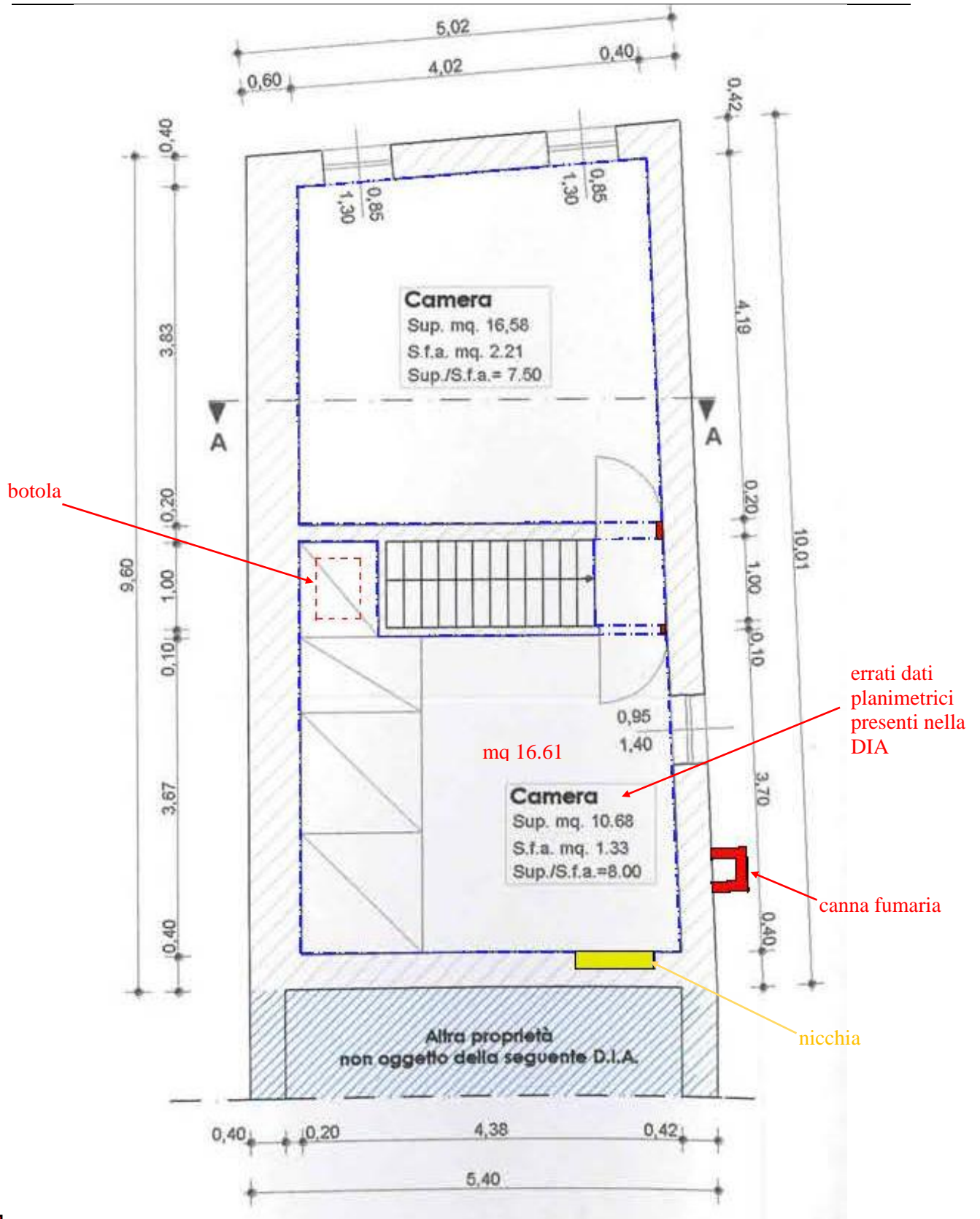
Nel dettaglio, le difformità riscontrate riguardano la diversa distribuzione interna e destinazione d'uso dei locali oltre ad una errata indicazione della superficie utile di una camera. Per una più immediata comprensione, viene di seguito riportato un grafico di comparazione tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo:



Pianta piano terra



Pianta piano primo



Si evidenzia sul prospetto est la presenza della canna fumaria che è stata riportata nei grafici di corredo alla Sanatoria del 1987 (allegato n. 4.2) ma poi erroneamente omessa nell'ultimo progetto legittimato in Comune D.I.A. n. 127/2003 (allegato n. 4.3) e pertanto abusiva.

Tenuto conto che tali difformità sono di lieve entità e che non comportano aumento di superficie utile e volume, si ritiene che la regolarizzazione edilizia possa essere ottenuta con SCIA in Sanatoria e relativo aggiornamento catastale (NCEU).

Le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'abitazione (Sub. 12) vengono quantificate forfetariamente in:

- € 1'500,00 per la pratica di SCIA in Sanatoria oltre al pagamento di € 75,00 per i diritti di segreteria, di n. 2 marche da bollo di €16,00, di € 1'000,00 per l'oblazione dovuta a modifiche interne ed € 516,00 per l'oblazione dovuta a modifiche esterne (canna fumaria);
- € 1'000,00 per l'aggiornamento catastale (catasto fabbricati) oltre diritti e visure per un importo di circa € 50,00.

Le spese per la regolarizzazione edilizia dell'autorimessa (Sub. 6) vengono quantificate forfetariamente in:

- € 1'000,00 per la pratica di SCIA Ricognitiva oltre al pagamento di € 75,00 per i diritti di segreteria, di n. 2 marche da bollo di €16,00.

7. DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'immobile è costituito da un'unità residenziale che si sviluppa su due livelli e da un'autorimessa pertinenziale. Data la sua conformazione e consistenza è da considerarsi indivisibile e, pertanto, viene valutato in un unico lotto.

8. CONDUZIONE DEL BENE

Come si evince dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tributario dell'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione o comodato stipulati dagli esecutati (allegato n. 7).

Presso l'ufficio anagrafe del Comune di Veduggio (TV) sono stati estratti i seguenti documenti:

- il Certificato Contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia dell'esecutato (allegato n. 1.1), il quale risulta essere iscritto all'indirizzo dell'immobile pignorato;



- la Scheda informativa dei Servizi Demografici dell'esecutata (allegato n. 1.2) nella quale risulta "non residente" (cancellata per irreperibilità) e per tale ragione non è stato emesso il Certificato Contestuale di Residenza e di Stato Famiglia.

Durante il sopralluogo (allegato n. 5) è emersa l'assenza degli esecutati e la presenza di due persone che hanno dichiarato di risiedere nell'immobile pignorato.

9. STIMA

Nella redazione della stima, il sottoscritto estimatore ha tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali: la localizzazione dell'immobile, la sua conformazione e dimensione, la sua esposizione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, il livello di urbanizzazione della zona, la tipologia edilizia, l'età e lo stato di conservazione.

L'approccio metodologico scelto per stabilire il valore commerciale è quello sintetico-comparativo che scaturisce dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette) attraverso le quali sono stati rilevati valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale, calcolata attraverso gli opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il calcolo della superficie, in base al D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998, è stato desunto da un rilievo metrico di massima effettuato presso i luoghi oggetto di stima, dagli elaborati grafici allegati alla D.I.A. (allegato n. 4.3) e dalle planimetrie catastali (allegato n. 3).

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato in base al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998

Abitazione

Piano terra sub. 12	Vani principali	mq	21,76	(100%)
	Vani accessori a servizio diretto	mq	15,89	(100%)
	Vani accessori a servizio indiretto comunicanti	mq	9,54	(50%)
Piano primo sub. 12	Vani principali	mq	42,70	(100%)
	Vani accessori a servizio diretto	mq	1,34	(100%)

Pertinenze

Garage sub. 6	mq	14,00	(50%)
---------------	----	-------	-------

Totale superficie commerciale:

$$[\text{mq } 21,76 + 15,89 + 42,70 + 1,34] * 100/100 + [\text{mq } 9,54 + 14,00] * 50/100 = \text{mq } 93,46$$



Nel caso di specie, stante le caratteristiche sopra descritte ed in particolare l'ubicazione e lo stato di conservazione, da indagini di mercato è emerso che il valore medio di immobili di caratteristiche simili nella frazione di Fanzolo, compravenduti in epoca recente, si attesta in circa €/mq 750,00.

Il valore dell'immobile (abitazione + pertinenza) viene quindi stimato come segue:
mq 93,46 €/mq 750,00 = € **70'095, 00**

A questo valore vanno imputati le spese per la regolarizzazione comunale, la sanatoria e l'aggiornamento catastale quantificati in € 5'280,00.

Pertanto, **il sottoscritto esperto estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile nel suo insieme alle condizioni attuali in € 70'095,00 - € 5'280,00 = € 64'81500, arrotondato in € 65'000,00 Euro sessantacinquemila/00.**

10. COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Il sottoscritto esperto estimatore ha trasmesso alle Parti la presente perizia di stima composta da n. 15 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati, onorandole di farle pervenire eventuali note di osservazione al proprio elaborato entro 15 giorni dalla ricezione della stessa (allegato n. 10).

ALLEGATI:

- 1 - Documentazione di residenza
 - 1.1_Certificato di residenza e stato famiglia Esecutato
 - 1.2_Scheda informativa Esecutata
- 2 - Atto di compravendita
- 3 - Documentazione catastale
 - 3.1_planimetria catastale mapp. 61
 - 3.2_elaborato planimetrico mapp. 61
 - 3.3_ planimetria sub. 12 (abitazione)
 - 3.4_planimetria sub. 6 (garage)
 - 3.5_ elenco sub. mapp. 61
 - 3.6_ visura storica sub. 12
 - 3.7_ visura storica sub. 6



4 - Documentazione edilizia

4.1_ Autorizzazione prot. n. 5002 del 10.09.1980 (modifiche prospetto est)

4.2_ Concessione Edilizia in Sanatoria n. 270 del 15.10.1987

4.2.1 – C.E. in Sanatoria

4.2.2 – Elaborato grafico

4.3_ D.I.A. n. 127/2003 per riqualificazione distribuzione interna

4.3.1 – D.I.A.

4.3.2 – Elaborato grafico

4.3.3 – Relazione tecnico-illustrativa

4.4_ Agibilità n. 088/2005

4.4.1 – Certificato di Agibilità

4.4.2 – Autorizzazione allo scarico n. 1248 – prot. n. 22094 del 19.19.2005

4.4.3 – Certificato di idoneità statica n. 15272 del 22.06.2005

4.4.5 – Di.co impianto termoidraulico

4.4.6 – Di.co impianto elettrico

4.5_ Autorizzazione costruzione prefabbricato

5 - Verbale di sopralluogo del 20.03.2023

6 - Documentazione fotografica

7 - Ispezione Agenzia Entrate per verifica contratti di locazione/comodato

8 - Ispezioni ipotecarie

9 - Estratti PI e NTO comunali

10 - Attestazione di invio della perizia di stima alle Parti

11 - Scheda sintetica per la vendita

Montebelluna, 18/09/2023

l'Esperto stimatore

Arch. Ursula Ferrari

