

dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

TRIBUNALE di TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 177/2013 - G.E. dr. ssa Alessandra BURRA

(prossima udienza in data 17.05.2017)

Promossa da



RELAZIONE del CONSULENTE

Esperto Stimatore

10.04.2017

-----°-----

beni immobili

in

Comune di CESSALTO (TV)

Via Alessandro MANZONI n.14

-----°-----

- OM. 555 -



dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

### **"AGGREGATI RURALI" (art. 26 N.T.O),**

Gli interventi ammessi, sono descritti nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) (**doc.16**), rilasciato in data 21.12.2016 Prot. N.10967/11013 dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Cessalto (TV).

### **12 - INDAGINE EDILIZIO / URBANISTICA**

Da un'indagine presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cessalto a seguito richiesta scritta del sottoscritto per accesso atti depositata in Comune in data 12.12.2016, ed acquisita al Protocollo del Comune in pari in data al N. 10691, risulta che il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato costruito a seguito del progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 18.01.1971 (doc. 17) e della Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Cessalto in data 23.01.1971, Prot. n.4208, Pratica n.323/410 (**doc.18**). L'abitabilità è stata rilasciata con licenza emessa dal Sindaco del Comune di Cessalto in data 07.07.1972 (**doc. 19**).

In data 29.09.2005 è stato rilasciato dal Responsabile del Servizio dell'Area Tecnica, il Permesso di Costruire in Sanatoria N.328/86, Prot. N. 5471/86 (**doc. 20**) relativamente alla "costruzione di un fabbricato ad uso ripostiglio" della superficie coperta di mq 11,10 (**doc. 21**).

### **13 - CONFORMITA' / DIFFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

#### **D.P.R. 380/2001 (già Legge 47/1985)**

Col sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto consulente, avendo a disposizione gli elaborati tecnici di progetto e in sanatoria, approvati come sopra descritto, ha effettuato una ricognizione ed ha riscontrato alcune difformità edilizie rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici e relativi titoli abilitativi e di seguito meglio descritte.

#### **Opere interne al Piano T. del fabbricato principale - difformità (allegato n.4):**

Relaz. Ed. Imm. 177/2015 - C.T. 10.04.2017.doc

10/19

Via Divisione Nino NANNETTI n. 4 - 31029 Vittorio Veneto TV  
tel. 0438 940001 - tel. mob. +39 347 2779302 - e-mail: [arch.rui@libero.it](mailto:arch.rui@libero.it)  
Ordine degli Architetti, P., P., C. di Treviso N. 1025



dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

- Al piano terra è stata effettuata una distribuzione dei locali completamente diversa rispetto a quanto previsto nel progetto approvato, come si può evidenziare nella schematizzazione planimetrica (**allegato 4**) dove sono evidenziate col colore rosso le nuove costruzioni e col colore giallo le demolizioni;
- In particolare le pareti divisorie interne sono state realizzate in posizione diverse rispetto al progetto approvato per la quasi totalità con inserimento anche di altre pareti divisorie al fine di aumentare il numero dei locali da ricavare;
- è stato traslato il vano scala interno di collegamento del piano terra col piano primo;
- inoltre i locali al piano terra sono stati realizzati con un'altezza media di circa cm 220 anziché cm 200 come autorizzato e previsto dal progetto approvato;

**Opere interne al Piano 1° del fabbricato principale - difformità (allegato n. 5):**

- Al piano primo, a seguito della traslazione del vano scala interno di collegamento del piano terra col piano primo, sono state modificate di conseguenza anche le altre stanze; pur mantenendo lo stesso numero dei locali sono state spostate le pareti divisorie rispetto a quanto previsto nel progetto approvato, come si può evidenziare nella schematizzazione planimetrica (**allegato n. 5**) dove sono evidenziate col colore rosso le nuove costruzioni e col colore giallo le demolizioni;
- inoltre i locali al piano primo sono stati realizzati con un'altezza media di circa cm 287 anziché cm 280 come autorizzato e previsto dal progetto approvato;

**Opere esterne - difformità:**

- Per quanto riguarda l'esterno, sono state realizzate delle modifiche prospettiche per tamponamento e/o realizzazione di fori finestra o porta in posizioni diverse rispetto al progetto, sia al piano terra che al piano primo;
- sulla facciata ovest è stata realizzata una canna fumaria delle dimensioni in pianta di cm 43 x 38;



dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

- il sedime del fabbricato risulta modificato rispetto a quello previsto nel progetto approvato, come evidenziato nella schematizzazione planimetrica (**allegato n. 4**) dove sono evidenziate le modifiche (colore rosso per le nuove costruzioni e colore giallo per le demolizioni);
  - è stato realizzato un ampliamento del ripostiglio esterno ottenendo un corpo di fabbrica delle dimensioni planimetriche di cm 575 x 545, per una superficie coperta di mq 31,34 (con un aumento della superficie coperta di mq 20,24) (**allegato n. 6**);
  - addossato all'ampliamento del suddetto ripostiglio, lato ovest, è stata realizzata una struttura precaria con tubolari in ferro (tettoia) senza pavimento ma solo con terreno naturale al fine di proteggere dei materiali edili, delle dimensioni planimetriche di cm 430 x 275 per una superficie coperta di mq 11,82 (**Foto n. 10-11**);
  - addossato al suddetto ripostiglio, lato est, è stata realizzata una struttura precaria in legno (tettoia) senza pavimento ma solo con terreno naturale, delle dimensioni planimetriche di cm 285 x 112, avente misure della superficie coperta di mq 3,19 (**Foto n. 7**);
- le ultime due strutture in ampliamento sopradescritte, non essendo autorizzate, e date le caratteristiche costruttive del tutto precarie, appaiono ininfluenti nel complesso della valutazione e quindi non saranno prese in considerazione ai fini della stima ma andranno demolite con un costo stimato in € 1.000,00 compreso lo smaltimento.

Si rileva che la planimetria catastale presentata in catasto in data 12.09.1989, rispecchia invece la situazione realmente realizzata per quanto riguarda il fabbricato principale; invece per quanto riguarda il fabbricato staccato ad uso ripostiglio, la planimetria catastale corrisponde a quanto autorizzato col Permesso di Costruire in Sanatoria e non a quello effettivamente riscontrato sul posto.



dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

Tali modifiche realizzate senza titolo, prospettiche per quanto riguarda la variazione dei fori e planimetriche per quanto riguarda la diversa distribuzione interna dei locali, possono essere sanate con la richiesta in sanatoria ai sensi dell'art. 37, 4° comma del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda l'ampliamento della pertinenza staccata ad uso ripostiglio (al piano terra), nonché l'ampliamento del fabbricato principale, è possibile sanare quanto realizzato in difformità dei titoli edilizi originari (Licenza Edilizia in data 23.01.1971 Prot. n.4208 - Pratica n.323/410 e Permesso di Costruire in Sanatoria in data 29.09.2005 N.328/86 Prot. N. 5471/86), in applicazione dell'art. 44, comma 5, della L.R. n.11/2004 (edificabilità in zona agricola) che consente l'ampliamento di edifici ad uso residenziale fino a 800 metri cubi, pagando una oblazione pari al doppio del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione) dovuto, ai sensi dell'art.36, 2° comma del D.P.R. 380/2001.

La spesa da sostenere per la sanatoria delle suddette difformità riscontrate è quantificabile verosimilmente in una somma di circa € 10.000,00 onnicomprensiva delle sanzioni amministrative e del costo delle pratiche tecniche da eseguire.

#### 14 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE

Trattasi di un'abitazione con tipologia catastale "economica" (A3) facente parte di un fabbricato bifamiliare, a due piani fuori terra, con propria area scoperta di pertinenza. E' situata in Comune di Cessalto (Provincia di Treviso), Via Alessandro MANZONI n.14, nella Frazione di "Santa Maria di Campagna", in una zona periferica del territorio comunale a vocazione agricola, distante circa 2 km dal centro del paese.

L'unità abitativa oggetto di esecuzione immobiliare risulta così composta:

- **PIANO PRIMO:** accedendo dal cancelletto pedonale che si affaccia sulla Strada



dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

Comunale di Via Alessandro MANZONI e proseguendo sul breve vialetto si giunge ad una scala esterna curvilinea, salendo la quale si giunge ad un pianerottolo al piano primo che permette l'accesso all'unità abitativa; si entra in corridoio d'ingresso dal quale si accede ad un ampio locale adibito a soggiorno-pranzo, proseguendo si trova la cucina, poi il bagno con vasca, una cameretta, una camera matrimoniale ed una terza camere a due letti; dal medesimo corridoio si dirama una rampa di scala che conduce ai locali al piano terra; sul lato nord del fabbricato esiste un terrazzino al quale si accede sia dal soggiorno che dalla cucina;

- **PIANO TERRA:** scendendo dal piano primo attraverso la scala interna, si giunge ad una stanza adibita a taverna, dalla quale si accede ad altra stanza adibita a studiolo, ed all'autorimessa; sempre dalla medesima stanza si accede ad un corridoio che conduce ad un ripostiglio e poi alla cantina e ad un disimpegno per l'accesso ad un servizio igienico con doccia e ad un locale destinato a centrale termica e lavanderia;

La costruzione è stata realizzata con una struttura portante in muratura e solai in laterocemento.

La tipologia del tetto è a falde del tipo "a capanna", manto di copertura con tegole.

Le pareti interne dei locali ai vari piani dell'unità abitativa sono intonacate a grezzo e fino e tinteggiate, i davanzali sono in marmo; le finestre hanno serramenti in legno con un doppio serramento in alluminio anodizzato vero l'esterno della muratura; solo al piano terra nelle stanze adibite a taverna e studiolo sono stati installati serramenti con vetrocamera in alluminio verniciato; le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti sono: al piano primo in piastrelle di ceramica, da cm 33 x 33 nella cucina e da cm 20 x 20 nel corridoio e nel bagno, ed in parquet di legno nel soggiorno e nelle camere; al piano terra in piastrelle di ceramica, da cm 33 x 33 nella stanza adibita a taverna e corridoio e in piastrelle da cm 20 x 20 nel bagno e nella centrale termica; in

Ref.: Esimm. 177-2013 - C.T. 10.04.2017.doc

14/19

Via Divisione Nino NANNETTI n. 4 - 31029 Vittorio Veneto TV  
tel. 0438 940001 - tel. mob. +39 347 2779302 - e-mail: [arch.rui@libero.it](mailto:arch.rui@libero.it)  
Ordine degli Architetti, P., P., C. di Treviso N. 1025



dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

piastrelle di gres da cm 10 x 20 nel ripostiglio e nella lavanderia e in cemento nella cantina. Il rivestimento del bagno al piano terra è in piastrelle di ceramica da cm 20 x 25 per un'altezza di m 2,00.

I locali hanno un'altezza media utile al piano terra di circa m 2,20; al piano primo di circa m 2,87.

Negli angoli tra le pareti ed il soffitto dei locali posti a nord al piano terra e primo, si nota la presenza di muffe, formatesi probabilmente anche per scarsa aerazione dei locali.

L'unità abitativa è dotata di impianto telefonico, idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia a gas con radiatori posizionati nei locali al piano primo e nel bagno al piano terra; la stanza al piano terra adibita a taverna è riscaldata con una stufa a legna.

Al piano primo, tra il corridoio zona giorno ed il corridoio zona notte, è stato installato un ventilconvettore ad aria funzionante ad energia elettrica.

Non sono state prodotte dal proprietario e nemmeno reperite presso gli Uffici Pubblici del Comune le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti ai sensi del D.M. dello Sviluppo Economico in data 22 gennaio 2008, n.37 - ex Legge 46/90 - e successive modificazioni ed integrazioni.

Il fabbricato dispone di impianto fognario proprio a vuotatura periodica.

Le facciate esterne del fabbricato sono state intonacate a grezzo e fino e tinteggiate; le grondaie e i pluviali sono in lamiera tradizionale verniciata.

Al fabbricato si accede:

- direttamente dalla Strada Comunale di Via Alessandro MANZONI, con la quale il lotto di terreno confina ad-est, attraverso un cancelletto pedonale;
- dalla medesima strada comunale di Via Alessandro MANZONI per mezzo di una stradina sterrata (facente parte del mappale n.107), esterna alla recinzione e



dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

corrente lungo il confine nord del lotto, attraverso due accessi carrabili con cancelli scorrevoli in ferro; detta stradina è gravata da servitù di passaggio a favore dei fondi situati successivamente e più a ovest, di proprietà di altre ditte.

Il tratto di percorso pedonale dal cancelletto all'abitazione e il breve tratto carrabile dal cancello d'ingresso fino all'autorimessa, risultano entrambi pavimentati con lastre di ghiaino lavato; circostante all'unità abitativa è stato realizzato un marciapiede in cemento liscio.

Oltre ai percorsi suddetti, l'area scoperta è mantenuta a prato e giardino nella parte antistante ed è interamente recintata con muretti in cemento e soprastante ringhiera in ferro sul fronte verso Via A. MANZONI fino alla facciata nord del fabbricato e poi con muretto e soprastante rete metallica per la rimanenza.

La superficie dell'intero lotto è allibrata in Catasto con mq 684, dei quali circa mq 135 come area coperta dai fabbricati e mq 549 come area scoperta, ma di fatto aumenta a mq 157 per l'area coperta e si riduce a mq 527 per l'area scoperta, in funzione degli ampliamenti sopra descritti.

Nel complesso l'unità abitativa, per quanto visibile, si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre in funzione della vetustà.

Oltre al fabbricato principale è stata realizzata una costruzione staccata ad uso ripostiglio (Foto n.7-8-9), avente struttura portante in muratura, copertura con orditura in ferro e soprastante manto in lastre di eternit (cemento-amianto), con pavimento in cemento battuto, autorizzata per una superficie coperta di mq 11,10 ma di fatto ampliata per una superficie coperta totale di mq 31,34, alla quale si accede attraverso un portone scorrevole delle dimensioni di cm 250 x 210.

La superficie lorda convenzionale ragguagliata dei fabbricati sopra descritti risulta in totale di circa mq 211 e così ripartita:





dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

- piano primo (abitazione):	mq 126,00 x 100 % = mq 126,00
- piano terra (accessori) - corridoio-stanze-w.c.-c.t./lav.:	mq 78,00 x 65 % = mq 50,70
- piano terra (accessori) - garage-cantina-disimpegno:	mq 48,00 x 50 % = mq 24,00
- piano terra (accessori) - ripostiglio- corpo staccato:	mq 31,34 x 33 % = mq 10,34
<b>TOTALE superficie lorda convenzionale ragguagliata</b>	<b>mq 211,04</b>
<b>e per arrotondamento superficie lorda convenzionale ragguagliata circa</b>	<b>mq 211</b>
<b>- area scoperta di pertinenza:</b>	<b>mq 527 x 100 % = mq 527</b>

### 15 - STIMA DEI BENI IMMOBILI

#### VALORE MEDIO DI MERCATO

Per quanto sopra esposto, visti e tenuti presenti i prezzi medi di mercato praticati nel territorio comunale, tenuto conto dell'ubicazione, della destinazione d'uso, della consistenza, dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato e quant'altro può influire sul valore venale, il sottoscritto perito ritiene che gli immobili in esame allo stato attuale siano da periziare complessivamente in **Euro 131.000,00** come segue:

#### unità abitativa - Piano T-1:

- sup. lorda convenzionale: mq 211 x Euro 600,00/mq = **Euro 126.600,00**

#### area scoperta:

- mq 527 x Euro 30,00/mq = **Euro 15.810,00**

**TOTALE VALORE MEDIO DI MERCATO** **Euro 142.410,00**

A dedurre sanzioni amministrative e spese tecniche

per opere in difformità edilizie e demolizioni **Euro 11.000,00**

Sommano per differenza **Euro 131.410,00**

e per arrotondamento **Euro 131.000,00**

**(diconsi) Euro centotrentunomila/00)**

Palaz. Es. min. 177/2013 - C.T. 10.04.2017.doc

17/19

Via Divisione Nino NANNETTI n. 4 - 31029 Vittorio Veneto TV  
tel. 0438.940001 - tel. mob. +39 347 2779302 - e-mail: arch.rui@libero.it  
Ordine degli Architetti, P., P., C. di Treviso N. 1025



dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

**VALORE DI VENDITA FORZATA**

Quale valore di vendita forzata, per gli immobili in questione, si ritiene congruo applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore medio di mercato:

Euro 131.000,00 x (-20%) = - Euro 26.200,00

**VALORE DI VENDITA FORZATA** = Euro 104.800,00

(diconsi ..... **Euro centoquattromilaottocento/00**)

-----o-----

**ALLEGATI:**

1. stradario con ubicazione immobili;
2. ortofoto;
3. documentazione fotografica immobili;
4. pianta piano terra del fabbricato principale con schematizzate le difformità riscontrate (in giallo demolizioni, in rosso nuove costruzioni/tamponamenti);
5. pianta piano 1° del fabbricato principale con schematizzate le difformità riscontrate (in giallo demolizioni, in rosso nuove costruzioni/tamponamenti);
6. pianta piano terra del fabbricato staccato con schematizzate le difformità riscontrate (in giallo demolizioni, in rosso nuove costruzioni/tamponamenti);
7. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
8. avviso d'asta;

**DOCUMENTI:**

9. copia atto di compravendita in data 16.11.2005 rep. N.62207 ai rogiti del dr. Paolo TALICE Notaio In Treviso (TV);
10. visura per soggetto al Catasto Fabbricati m.n.107 sub. 1-2-3;
11. estratto di mappa vettorializzata del Catasto Terreni;
12. copia planimetria catastale area scoperta - mn. 107 sub.1;



dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

13. copia planimetria catastale garage - mn. 107 sub.2;
14. copia planimetria catastale abitazione - mn. 107 sub.3;
15. interrogazione banca dati nazionale dell'Anagrafe Tributaria;
16. Certificato di Destinazione Urbanistica(C.D.U.) Prot. n.10967/11013 del 21.12.2016;
17. copia progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 18.01.1971;
18. copia Licenza Edilizia, Prot. n.4208, Pratica n.323/410 rilasciata in data 23.01.1971;
19. copia Licenza di Abitabilità rilasciata in data 07.07.1972;
20. copia Permesso di Costruire in Sanatoria n.328/86 del 29.09.2005;
21. copia grafici relativi al Permesso di Costruire in Sanatoria n.328/86 Prot. n.5471/86.

**Vittorio Veneto, li 10 aprile 2017**

**IL Consulente Esperto Stimatore  
(dr. arch. Mauro Moreno RUI)  
(documento firmato digitalmente)**

