

TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 276/2021

* * * * *

avanti all'Ill.mo sig. Giudice dott.ssa Paola Torresan

nell'interesse di

"INTRIUM ITALY S.P.A. per PENELOPE S.P.V. S.R.L."

custode del compendio immobiliare pignorato

I.V.G. DI TREVISO

* * * * *

udienza del 19/04/2023

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * * * *

RELAZIONE FINALE

* * * * *



SOMMARIO

A.0. Premessa introduttiva	3
B.0. Le operazioni peritali	3
C.0. Formazione dei lotti	5
1.0. Valutazione - Lotto	5
1.1 Ubicazione e accessibilità del bene	5
1.2 Identificazione catastale	6
1.3 Confini del lotto	6
1.4 Servitù attive e/o passive e gravami	7
1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza	8
1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie	8
1.7 Descrizione generale del lotto	9
1.7.1 Dimensioni	9
1.7.2 Caratteristiche costruttive e finiture	11
1.7.3 Classificazione energetica	13
1.7.4 Area	14
1.8 Destinazione urbanistica - conformità	14
1.8.1 Destinazione urbanistica	14
1.8.2 Conformità urbanistica	14
1.8.3 Difformità rilevate	15
1.9 Disponibilità dell'immobile	22
1.10 Divisibilità	23
1.11 Valutazione immobile	23
1.11.1 Stima del più probabile valore di mercato	27
1.11.2 Stima del valore di vendita forzata	29
D.0. Scheda per la pubblicità straordinaria	32
E.0. Elenco documenti allegati	47



A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il giorno 27.05.2022, **l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, dott.ssa Paola Torresan**, ha nominato quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. il sottoscritto **Geom. Fabio Cian**, libero professionista con studio a Paese (TV) in Via Isonzo civ.8, che ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito il giorno 31.05.2022.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Castelminio di Resana (TV) in via della Croce civ.37 int. 2.

Trattasi di appartamento al piano primo con posto auto al piano terra.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 27.05.2022 lo scrivente ha provveduto al ritiro della documentazione presso la Cancelleria e verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la quale risulta completa. Dopo ciò lo scrivente ha eseguito le visure catastali per accertare l'entità e la titolarità degli immobili e si sono compiuti i necessari approfondimenti. Successivamente si è proceduto con la richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Resana (TV) per la verifica della legittimità dello stato di fatto.



In data 17.11.2022 lo scrivente ha iniziato il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia ubicato a Castelminio di Resana (TV) in via della Croce civ.37 int.2, accertando le caratteristiche estrinseche e intrinseche e lo stato di manutenzione dell'immobile.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazione presso il Comune di Resana (TV) sulle autorizzazioni edilizie attraverso l'ufficio edilizia privata.

In seguito si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso (Catasto terreni e Fabbricati).

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i documenti catastali ritenuti indispensabili per la corretta identificazione del bene pignorato (*cfr. con allegati n.02-03-04*) consistenti in: visura catastale, estratto di mappa del catasto terreni e planimetrie catastali delle u.i..

Tenuto conto che il certificato notarile allegato agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stato redatto in data 08 settembre 2021, lo scrivente ha ritenuto necessario eseguire un aggiornamento e una verifica dello stesso.

- In data 17 novembre 2022 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento ed una verifica (*cfr. con allegato n.05*), dai quali non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle correttamente individuate e



descritte nel certificato notarile e riassunte al successivo punto 1.6.

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminato i beni oggetto del compendio, acquisita una serie di dati che, sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione.

Rilevato che il bene oggetto di valutazione consiste in un'unità immobiliare formata da un appartamento al piano primo con posto auto al piano terra, inserita all'interno di un complesso a 2 piani fuori terra sito in via della Croce civ.37 int. 2 a Castelminio di Resana (TV), valutato lo stato di fatto dell'immobile e l'entità delle procedure da intraprendere per la suddivisione in più unità, si consiglia la formazione di un LOTTO UNICO per la vendita.

1.0. VALUTAZIONE LOTTO

1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), nel Comune di Resana (TV) - frazione Castelminio - in via della croce civ.37 int.2.

Trattasi di appartamento al piano primo con posto auto al piano terra, inserito all'interno di un complesso a 2 piani fuori terra.



L'accesso pedonale avviene direttamente da via della croce ed è posto a 100 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Resana (TV), Sezione C, Foglio 4, Particella 1036, Subalterno 11, via della Croce, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 382,18 *(cfr. con allegato n.02)*;
- N.C.E.U. Comune di Resana (TV), Sezione C, Foglio 4, Particella 1036, Subalterno 13, via della Croce, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 12 mq., Rendita Euro 35,33 *(cfr. con allegato n.02)*;

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Trattasi di appartamento al piano primo con posto auto al piano terra, inserito all'interno di un complesso a 2 piani fuori terra con i seguenti confini *(cfr. con allegato n.02 e n.03)*:

Appartamento sub. 11

N - esterno

E - esterno

S - altro fabbricato

W - esterno

Posto auto sub. 13

N - sub. 2 (area di manovra/area scoperta)



E - altro posto auto sub. 14

S - sub. 2 (area di manovra/area scoperta)

W - altro posto auto sub. 12

1.4 SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (*cf. con allegato n.01*), viene venduta e trasferita nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con ogni diritto, uso, ragione ed azione inerente, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni, ai sensi di leggi e titoli di provenienza.

La vendita include la quota di comproprietà dei beni comuni non censibili distinti al Catasto Fabbricati di Resana, Sezione C, Foglio 4 come segue:

- particella 1036 sub 1, via della Croce, p. T, accesso dalla via croce, passaggio carrabile - pedonale;
- particella 1036 sub 2, via della Croce, p. T, area scoperta e area di manovra.

Il bene, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali, censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento, costituito da un appartamento al piano primo con posto auto al piano terra, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 14/12/2005, repertorio n. 20963/3867, rogante notaio Sicari Giuseppe iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova e trascritto a Padova (PD) il 30/12/2005 ai nn. 59873/35785 (cfr. con allegato n.01).

1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

I beni sono gravati dalle seguenti trascrizioni e iscrizioni gravanti (cfr. con allegato n.05)

TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener.	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
09.03.2001	9942	7312	Atto di Comprav. del 05/03/2001 rep.n. 159996 del Notaio Gagliardi di Castelfranco Veneto		Sez. C - Fg. 4 - Mn. 120-201-236-237 -238 (ora Sez. C - Fg. 4- M.n. 1036)		
					Proprietà	1/1	
30/12/2005	59873	35785	Atto di Comprav. del 14/12/2005 rep.n. 20963/3867 del Notaio Sicari di Padova		Sez. C - Fg. 4- M.n. 1036 - Sub. 11/13		
					Proprietà	1/1	Esecutato
14/07/2021	29158	20074	Atto Esecutivo o Cautelare VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in		Sez. C - Fg. 4- M.n. 1036 - Sub. 11/13		
					Proprietà		



			data 15/06/2021 rep.n.2988 del Tribunale di Treviso				
--	--	--	---	--	--	--	--

ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
30/12/2005	59875	14491	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/12/2005 rep.n. 20965/3869 del Notaio Sicari di Padova	Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.A. (cessionaria a PENELOPE S.P.V. S.R.L. e rappresentata da INTRIUM ITALY S.P.A.)	Sez. C - Fg. 4- M.n. 1036 - Sub. 11/13 Proprietà	1/1	Esecutato

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento al piano primo con posto auto al piano terra come indicato nelle allegate planimetrie catastali (*cf. con allegato n.04*).

L'accesso pedonale avviene da via della Croce ed è posto a circa 100 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

1.7.1 DIMENSIONI

Le superfici calpestabili dei vani principali ed accessori dell'unità vengono riportate nella seguente tabella:



PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. CALP.
P. Terra	Posto Auto	mq. 12,50
P. Primo	Soggiorno-Pranzo	mq. 24,99
P. Primo	Disimpegno	mq. 2,58
P. Primo	Bagno	mq. 5,31
P. Primo	Camera	mq. 15,00
P. Primo	Camera	mq. 9,02
P. Primo	Ripostiglio	mq. 1,43
P. Primo	Totale	mq. 58,33
P. Primo	Terrazza	mq. 3,45
P. Primo	Terrazza	mq. 3,67

Inoltre, l'unità immobiliare gode di:

- passaggio carrabile - pedonale identificato al sub. 1;
- area scoperta e area di manovra identificata al sub. 2;

Per la disposizione dei locali si rimanda alle planimetrie catastali allegare (cfr. con allegato n.04).

Si è ritenuto di applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne i seguenti coefficienti, in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.

Identificazione dei coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale



- Cf. 1,000 Per i vani principali e per gli accessori diretti, in piena proprietà;
- Cf. 0,250 Per terrazze in piena proprietà;
- Cf. 0,300 Per garage in piena proprietà;

Segue tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dell'unità immobiliare:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Vani principali	mq. 71,85	1,000	mq. 71,85
Terrazze	mq. 8,16	0,250	mq. 2,04
Posto Auto	mq. 12,50	0,300	mq. 3,75
TOTALE			mq. 77,64

1.7.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Il solaio interpiano tra piani terra/primo pare costituito da intonaco, solaio in latero-cemento tipo bausta, massetto di cemento e pavimento in piastrelle.

Il solaio di copertura è costituito da travi in legno a vista con sovrastante tavolato in legno, e pare inoltre isolante termico e manto di copertura in coppi.

Le pareti perimetrali sono formate da muratura in laterizio, successivo strato isolante e con controparete interna, intonacata interno bianco ed esterno giallo.



Le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacato ambo lati.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, dotati di scuri in legno di color verde scuro.

Il portoncino d'ingresso è con finitura in legno.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato.

Le pareti di tutti i locali dell'unità immobiliare, tranne quelle piastrellate del bagno, sono finite in semplice intonaco a "civile" e tinteggiate di colore tenue.

La parete della zona "cottura" è parzialmente rivestita con piastrelle di ceramica di piccolo formato.

I pavimenti dei vari locali sono così rivestiti:

- Soggiorno-Pranzo, disimpegno, ripostiglio: piastrelle ceramiche di grande dimensione;
- bagni: piastrelle ceramiche di media dimensione;
- camere: laminato in legno;

Il bagno ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di media dimensione ed è dotato di: lavabo, bidet, w.c. e doccia di tipo standard.

L'appartamento è dotato di scala in C.A. con corrimano in acciaio che permette il collegamento dall'area scoperta comune del piano terra.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, realizzato sottotraccia, con prese e punti luce nei vari locali. E' presente anche l'attacco per il televisore. Si



evidenza che nel locale ripostiglio è presente l'attacco per la lavatrice.

In tutti i locali sono installati radiatori tubolari in acciaio di colore chiaro, posizionati principalmente lungo le pareti perimetrali verso l'esterno.

Il riscaldamento avviene tramite i termosifoni descritti sopra collegati ad una caldaia a gas autonoma posta all'esterno dell'abitazione; inoltre è presente anche una pompa di calore che permette il raffrescamento dell'appartamento.

Per quanto riguarda il posto auto al piano terra risulta essere al di sotto di una pompeiana coperta (la copertura in plexiglass risulta non autorizzata) e presenta pavimentazione in betonelle con delimitazione dello stallo tramite betonelle più scure.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi buono.

1.7.3 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che non esiste un certificato.

Secondo i requisiti formulati dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Paola Torresan, il sottoscritto Esperto provvederà alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica successivamente all'aggiudicazione del bene (previo



creazione del libretto di impianto su piattaforma CIRCE da parte di tecnico abilitato).

1.7.4 AREA

L'unità immobiliare gode di:

- passaggio carrabile - pedonale identificato al sub. 1;
- area scoperta e area di manovra identificata al sub. 2;

Per la disposizione dei locali si rimanda alle planimetrie catastali allegatae (*cf. con allegato n.04*).

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA'

1.8.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Resana (TV), il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona A.17 (*zone residenziali di urbanizzazione consolidata nei centri storici*) normata dagli artt. 67-68 delle Norme Tecniche Operative (*cf. con allegato n. 06*)

1.8.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Premesso

- che il bene immobile pignorato è un appartamento al piano primo con posto auto al piano terra, inserito all'interno di un complesso a 2 piani fuori terra;



- che la prima denuncia catastale risale al 04 ottobre 2004;

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio Tecnico "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Resana (TV), lo scrivente ha potuto accertare che in riferimento al bene immobile pignorato risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:

1. Concessione Edilizia n.5250 del 16 maggio 2001 prot. n. 6193 (*cf. con allegato n.07*);
2. Concessione Edilizia n.5250/A del 06 agosto 2002 (*cf. con allegato n.07*);
3. Permesso di Costruire n.5250/B del 13 maggio 2004 prot. n. 6875 (*cf. con allegato n.07*);
4. Certificato di agibilità n.5250/C del 19 gennaio 2005 con prot. n.850 (*cf. con allegato n.08*);

1.8.3 DIFFORMITA' RILEVATE

A seguito del sopralluogo effettuato, a seguito dell'analisi di tutte le Autorizzazioni Edilizie rilasciate, nonché a seguito di incontri con i tecnici responsabili dell'ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Resana (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- lieve diversa distribuzione della scala di collegamento piano terra-piano primo;



- lievi modifiche interne sulle paretine divisorie;
- la copertura in plexiglass della pompeiana del posto auto esterno non risulta autorizzata (come indicato nelle Norme Tecnico Operative del Piano degli interventi, le pompeiane non possono avere coperture impermeabili);
- lievi modifiche prospettiche sulla dimensione dei fori (la superficie finestrata reale della camera matrimoniale risulta inferiore rispetto i limiti di legge previsti);
- diversa altezza interna del solaio di copertura (le altezze nette interne attuali sono circa 20 cm. Superiori rispetto le altezze nette interne di progetto approvato).

CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili ai sensi di quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., 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.

In base a quanto evidenziato sopra si dovrà quindi provvedere alla regolarizzazione sia della pratica catastale, sia della pratica tecnico-comunale.

A seguito di ulteriore accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Resana (TV), lo scrivente ha potuto quantificare i costi per la sanatoria delle opere realizzate non in conformità.

Si è proceduto come indicato dall'art.36 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico per l'edilizia - in base al quale in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di



costruire, o in difformità da esso, si può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nel caso in specie, per la diversa distribuzione della scala di collegamento piano terra-piano primo e le lievi modifiche interne sulle pareti divisorie il costo degli oneri per la sanatoria è stato stimato in circa 1.032,00 Euro (diconsi Euro milletrentadue//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 2.500,00 Euro (diconsi Euro duemilacinquecento//00).

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Attività Edilizia del Comune di Resana (TV) si rileva che:

- la copertura in plexiglass della pompeiana del posto auto esterno non risulta autorizzata (come indicato nelle Norme Tecnico Operative del Piano degli interventi, le pompeiane non possono avere coperture impermeabili);
- le lievi modifiche prospettiche sulla dimensione dei fori (la superficie finestrata attuale della camera matrimoniale risulta inferiore rispetto i limiti di legge previsti);
- la diversa altezza interna del solaio di copertura (circa 20 cm. - tale innalzamento comporta un aumento di volume



urbanistico, ma il lotto non dispone di ulteriore volumetria residua)

non sono sanabili.

Per quanto riguarda la copertura in plexiglass della pompeiana del posto auto esterno va eliminata la copertura. Per i restanti abusi, non essendo applicabile l'art.36 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico per l'edilizia - in quanto manca la doppia conformità degli abusi (conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda) si potrebbe utilizzare l'art.34 del D.P.R. 380/2001.

L'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico per l'edilizia - recita *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, **il dirigente o il responsabile dell'ufficio** applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale"*.

Il procedimento previsto dal comma 2 dell'art. 34 non conferisce una legittimazione dell'abuso edilizio, non



determina una regolarizzazione dell'illecito e non autorizza il completamento delle opere (Cass. Sent. n. 28747 del 2018; Cass. Sent. n. 44911 del 2016), che sono mantenute, nello stato in cui si trovano, solo in funzione della conservazione di quelle realizzate legittimamente che diversamente sarebbero inevitabilmente pregiudicate. In riferimento all'art. 12 della L. 47/85, la Corte di Cass. pen., con Sent. n. 13978 del 23/03/2004, ha affermato che se le conseguenze dell'illecito già realizzato sono tollerate dall'ordinamento, ciò è dovuto solo all'inscindibilità, sotto il profilo statico, delle opere difformi dalle rimanenti parti dell'immobile, ma non al riconoscimento della "definitiva inseribilità, a tutti gli effetti, nel contesto urbanistico di quanto illegittimamente" realizzato.

Secondo sia il Giudice Amministrativo che quello Ordinario, la c.d. fiscalizzazione dell'illecito edilizio non si può considerare al pari di una sanatoria dell'abuso edilizio (Cons. Stato, Sez. IV, 29 settembre 2011, n. 5412; Cass. pen., Sez. IV, 6 giugno 2011, n. 22324), poiché i presupposti normativi ed ermeneutici dell'istituto si pongono su un piano diverso da quelli della sanatoria. Esso trova il proprio fondamento nella impossibilità di rimuovere le conseguenze dell'illecito senza creare danni irreparabili alla parte di edificio eseguita in conformità



al permesso a costruire (Cass. pen., Sez. III, 1 giugno 2010, n. 20565) e, quindi, anche se il pagamento delle sanzioni pecuniarie esclude che le opere edilizie abusive possano essere demolite, non ne rimuove in alcun modo il carattere antiggiuridico (Cons. Stato, Sez. IV, 29 settembre 2011, n. 5412 cit.).

Per queste ragioni, se per un verso è vero che è possibile ottenere dal Comune la c.d. fiscalizzazione degli abusi e in tal modo mantenere in loco gli interventi illeciti piuttosto che procedere alla rimozione o demolizione, è altresì vero che tale possibilità non implica affatto il riconoscimento della conformità di quanto realizzato alla pertinente disciplina urbanistica ed edilizia. Né il riconoscimento della possibilità di sostituire la doverosa demolizione e rimessione in pristino con il pagamento della sanzione pecuniaria e la permanenza in loco dell'intervento, può elidere il carattere abusivo dello stesso, rispondendo alla sola finalità di impedire che la (pur sempre doverosa) demolizione coinvolga anche le porzioni del manufatto legittimamente realizzate (Cons. di Stato, Sezione Sesta, n. 352 del 2016).

Si precisa che la seguente sanatoria, nel caso in specie, si potrà applicare solo nel caso in cui venga rilasciato il nulla osta (all'ampliamento in altezza a distanza dai confini inferiore a quanto previsto dalle norme vigenti) da



parte proprietario del mappale 122 confinante con l'abitazione oggetto di perizia.

Tutto ciò premesso, a seguito delle ulteriori informazioni assunte presso l'Ufficio Attività Edilizia del Comune di Resana (TV) nella figura del Geom. Nicola Libralato, lo scrivente ha potuto quantificare il calcolo della sanzione pecuniaria (alla data odierna) ai sensi dell'art. 34 comma 2 D.P.R. 380/2001 in € 10.000,00 (diconsi Euro diecimila//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 3.000,00 Euro (diconsi Euro tremila//00).

Si stima quindi la complessiva regolarizzazione urbanistica (art.36 e 34 D.P.R. 380/2001) in circa 16.532,00 Euro (diconsi Euro sedicimilacinquecentotrentadue//00).

1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Stato di possesso dell'immobile

1) Il titolo legittimante il possesso dei beni immobili pignorati è:

- Atto di compravendita del 14/12/2005, repertorio n. 20963/3867, rogante notaio Sicari Giuseppe iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova e trascritto a Padova (PD) il 30/12/2005 ai nn. 59873/35785 (cfr. con allegato n.01).



Il suddetto titolo legittimante in possesso ha, ovviamente, data certa anteriore alla data del pignoramento.

2) Contratti di locazione:

Non sussistono contratti di locazione in essere come verificato in data 07 giugno 2022 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso (*cfr. con allegato n.09*).

Stato di occupazione dell'immobile

Alla data odierna lo scrivente può quindi esprimersi in relazione allo stato di occupazione dell'immobile pignorato, ovvero se esso sia libero da persone e/o cose, dicendo che in base ai documenti raccolti ed ai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare è occupata dall'esecutato.

1.10 DIVISIBILITA'

Il bene immobile di cui al LOTTO UNICO è pignorato per le seguenti quote:

- Subalterno n. 11 (abitazione): quota di 1/1;
- Subalterno n. 13 (posto auto): quota di 1/1;

Non necessita la verifica di divisibilità in natura.

1.11 VALUTAZIONE IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che



l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta indicata dal suo valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto penitenziario, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione o frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimations), avendo



ogni stima un proprio scopo e ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tante quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in



queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali, come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella



vendita. Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare ed edilizio. Il valore commerciale o valore di mercato è presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo base dell'asta.

1.11.1 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

L'immobile è stato stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dei costi necessari di resa in conformità, dell'età, dello stato di conservazione e



manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Resana (TV) e la zona in cui essi si trovano.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici **"nette calpestabili"**, con unità di riferimento il **"metro quadrato commerciale"** e come tipologia edilizia il valore di **"fabbricati in stato buono"**.

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, nonché dello stato di conservazione dei beni e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente C.T.U. attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto così come di seguito riportato.

Identificazione	Sup.	Valore	€/mq.
	Lorda	Compravendita	
Appart. in via dei Marta civ.19 (comprav. 2019 - immobile anno 2004)	mq. 94	€ 90.000,00	957,45
Appart. in via dei Marta civ.64 (comprav. 2019 - immobile anno 2003)	mq. 118	€ 120.000,00	1016,95
Appart. in via dei Marta	mq. 106	€ 110.000,00	1037,74



civ.10 (comprav. 2019 - immobile anno 2004)			
--	--	--	--

Effettuate le dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali compravendite in zona di immobili simili, considerata l'attuale difficilissima situazione del mercato immobiliare, lo stato di conservazione del bene scarso, la sua ubicazione, il contesto urbano consolidato, la vetustà ed ogni altro influente elemento, lo scrivente stima il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito all'unità immobiliare, ipotizzando l'immobile di stato di conservazione normale, pari a Euro 1000,00.

- Valore complessivo riferito all'unità immobiliare, ipotizzando l'immobile in stato di conservazione normale:

Superficie conv./commerciale x Valore unitario a mq. =

mq.77,64 x Euro/mq. 1000,00 = Euro 77640,00

1.11.2 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il prezzo base d'asta si ottiene dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile;



- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene;
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta;
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi;
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

Segue tabella per la determinazione del valore di vendita forzata del bene immobile oggetto di stima, al netto delle decurtazioni:

Valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al punto 1.11.1	Euro 77.640,00
Riduzione per i vizi e per ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.8.3.	Euro -16.532,00
Valore ridotto	Euro 61.108,00



Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro	-12.221,60
Valore finale di vendita forzata	Euro	48.886,40

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 49.000,00 (diconsi Euro quarantanovemila//00).



TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 276/2021

* * * * *

LOTTO 1 - SCHEDA PER PUBBLICITA'

BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Castelminio di Resana (TV) in via della croce civ.37 int.2.

Trattasi di appartamento al piano primo con posto auto al piano terra, inserito all'interno di un complesso a 2 piani fuori terra.

UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), nel Comune di Resana (TV) - frazione Castelminio - in via della croce civ.37 int.2.

Trattasi di appartamento al piano primo con posto auto al piano terra, inserito all'interno di un complesso a 2 piani fuori terra.

L'accesso pedonale avviene direttamente da via della croce ed è posto a 100 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Resana (TV), Sezione C, Foglio 4, Particella 1036, Subalterno 11, via della Croce, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 382,18 *(cfr. con allegato n.02)*;
- N.C.E.U. Comune di Resana (TV), Sezione C, Foglio 4, Particella 1036, Subalterno 13, via della Croce, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 12 mq., Rendita Euro 35,33 *(cfr. con allegato n.02)*;

CONFINI

Trattasi di appartamento al piano primo con posto auto al piano terra, inserito all'interno di un complesso a 2 piani fuori terra con i seguenti confini *(cfr. con allegato n.02 e n.03)*:

Appartamento sub. 11

N - esterno

E - esterno

S - altro fabbricato

W - esterno

Posto auto sub. 13

N - sub. 2 (area di manovra/area scoperta)

E - altro posto auto sub. 14

S - sub. 2 (area di manovra/area scoperta)

W - altro posto auto sub. 12



SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (cfr. con allegato n.01), viene venduta e trasferita nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con ogni diritto, uso, ragione ed azione inerente, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni, ai sensi di leggi e titoli di provenienza.

La vendita include la quota di comproprietà dei beni comuni non censibili distinti al Catasto Fabbricati di Resana, Sezione C, Foglio 4 come segue:

- particella 1036 sub 1, via della Croce, p. T, accesso dalla via croce, passaggio carrabile - pedonale;
- particella 1036 sub 2, via della Croce, p. T, area scoperta e area di manovra.

Il bene, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali, censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento, costituito da un appartamento al piano primo con posto auto al piano terra, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:



- Atto di compravendita del 14/12/2005, repertorio n. 20963/3867, rogante notaio Sicari Giuseppe iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova e trascritto a Padova (PD) il 30/12/2005 ai nn. 59873/35785 (cfr. con allegato n.01).

1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

I beni sono gravati dalle seguenti trascrizioni e iscrizioni gravanti (cfr. con allegato n.05)

TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener.	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
09.03.2001	9942	7312	Atto di Compravendita del 05/03/2001 rep.n. 159996 del Notaio Gagliardi di Castelfranco Veneto		Sez. C - Fg. 4 - Mn. 120-201-236-237 -238 (ora Sez. C - Fg. 4- M.n. 1036)		
					Proprietà	1/1	
30/12/2005	59873	35785	Atto di Compravendita del 14/12/2005 rep.n. 20963/3867 del Notaio Sicari di Padova		Sez. C - Fg. 4- M.n. 1036 - Sub. 11/13		
					Proprietà	1/1	Esecutato
14/07/2021	29158	20074	Atto Esecutivo o Cautelare VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 15/06/2021 rep.n.2988 del Tribunale di Treviso		Sez. C - Fg. 4- M.n. 1036 - Sub. 11/13		
					Proprietà		



ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
30/12/2005	59875	14491	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/12/2005 rep.n. 20965/3869 del Notaio Sicari di Padova	Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.A. (cessionaria a PENELOPE S.P.V. S.R.L. e rappresentata da INTRIUM ITALY S.P.A.)	Sez. C - Fg. 4- M.n. 1036 - Sub. 11/13 Proprietà	1/1	Esecutato

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E PARTICOLARE DI CIASCUN**BENE CHE LO COMPONE**

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento al piano primo con posto auto al piano terra come indicato nelle allegate planimetrie catastali (*cf. con allegato n.04*).

L'accesso pedonale avviene da via della Croce ed è posto a circa 100 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

L'immobile, sistemato su un piano fuori terra, ha una superficie calpestabile di mq. 58,33 al piano primo, oltre a mq. 7,12 di terrazze e mq. 12,50 del posto auto al piano terra.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici



secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq. 77,64.

L'alloggio in oggetto è composto dai seguenti vani:

P.Terra: garage di mq. 16,46

P.Primo: soggiorno/pranzo di mq. 24,99, disimpegno di mq. 2,58, bagno di mq. 5,31, camera di mq. 15,00, camera di mq. 9,02, ripostiglio di mq.1,43, terrazze di mq. 7,12;

P.Terra: posto auto di mq. 12,50

SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Resana (TV), il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona A.17 (*zone residenziali di urbanizzazione consolidata nei centri storici*) normata dagli artt. 67-68 delle Norme Tecniche Operative (*cfr. con allegato n. 06*)

- risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:

1. Concessione Edilizia n.5250 del 16 maggio 2001 prot. n. 6193 (*cfr. con allegato n.07*);
2. Concessione Edilizia n.5250/A del 06 agosto 2002 (*cfr. con allegato n.07*);



3. Permesso di Costruire n.5250/B del 13 maggio 2004
prot. n. 6875 (cfr. con allegato n.07);

4. Certificato di agibilità n.5250/C del 19 gennaio 2005
con prot. n.850 (cfr. con allegato n.08);

A seguito del sopralluogo effettuato, a seguito dell'analisi di tutte le Autorizzazioni Edilizie rilasciate, nonché a seguito di incontri con i tecnici responsabili dell'ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Resana (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- lieve diversa distribuzione della scala di collegamento piano terra-piano primo;
- lievi modifiche interne sulle paretine divisorie;
- la copertura in plexiglass della pompeiana del posto auto esterno non risulta autorizzata (come indicato nelle Norme Tecnico Operative del Piano degli interventi, le pompeiane non possono avere coperture impermeabili);
- lievi modifiche prospettiche sulla dimensione dei fori (la superficie finestrata reale della camera matrimoniale risulta inferiore rispetto i limiti di legge previsti);
- diversa altezza interna del solaio di copertura (le altezze nette interne attuali sono circa 20 cm. Superiori rispetto le altezze nette interne di progetto approvato).



CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili ai sensi di quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., 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.

In base a quanto evidenziato sopra si dovrà quindi provvedere alla regolarizzazione sia della pratica catastale, sia della pratica tecnico-comunale.

A seguito di ulteriore accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Resana (TV), lo scrivente ha potuto quantificare i costi per la sanatoria delle opere realizzate non in conformità.

Si è proceduto come indicato dall'art.36 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico per l'edilizia - in base al quale in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, si può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nel caso in specie, per la diversa distribuzione della scala di collegamento piano terra-piano primo e le lievi modifiche interne sulle paretine divisorie il costo degli oneri per la sanatoria è stato stimato in circa 1.032,00 Euro (diconsi Euro milletrentadue//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria,



accatastamento) stimabili in circa 2.500,00 Euro (diconsi Euro duemilacinquecento//00).

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Attività Edilizia del Comune di Resana (TV) si rileva che:

- la copertura in plexiglass della pompeiana del posto auto esterno non risulta autorizzata (come indicato nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi, le pompeiane non possono avere coperture impermeabili);
- le lievi modifiche prospettiche sulla dimensione dei fori (la superficie finestrata attuale della camera matrimoniale risulta inferiore rispetto i limiti di legge previsti);
- la diversa altezza interna del solaio di copertura (circa 20 cm. - tale innalzamento comporta un aumento di volume urbanistico, ma il lotto non dispone di ulteriore volumetria residua)

non sono sanabili.

Per quanto riguarda la copertura in plexiglass della pompeiana del posto auto esterno va eliminata la copertura.

Per i restanti abusi, non essendo applicabile l'art.36 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico per l'edilizia - in quanto manca la doppia conformità degli abusi (conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda) si potrebbe utilizzare l'art.34 del D.P.R. 380/2001.



L'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico per l'edilizia - recita "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, **il dirigente o il responsabile dell'ufficio** applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

Il procedimento previsto dal comma 2 dell'art. 34 non conferisce una legittimazione dell'abuso edilizio, non determina una regolarizzazione dell'illecito e non autorizza il completamento delle opere (Cass. Sent. n. 28747 del 2018; Cass. Sent. n. 44911 del 2016), che sono mantenute, nello stato in cui si trovano, solo in funzione della conservazione di quelle realizzate legittimamente che diversamente sarebbero inevitabilmente pregiudicate. In riferimento all'art. 12 della L. 47/85, la Corte di Cass. pen., con Sent. n. 13978 del 23/03/2004, ha affermato che se le conseguenze dell'illecito già realizzato sono tollerate dall'ordinamento, ciò è dovuto solo all'inscindibilità, sotto il profilo statico, delle opere difformi dalle rimanenti parti dell'immobile, ma non al



riconoscimento della "definitiva inseribilità, a tutti gli effetti, nel contesto urbanistico di quanto illegittimamente" realizzato.

Secondo sia il Giudice Amministrativo che quello Ordinario, la c.d. fiscalizzazione dell'illecito edilizio non si può considerare al pari di una sanatoria dell'abuso edilizio (Cons. Stato, Sez. IV, 29 settembre 2011, n. 5412; Cass. pen., Sez. IV, 6 giugno 2011, n. 22324), poiché i presupposti normativi ed ermeneutici dell'istituto si pongono su un piano diverso da quelli della sanatoria. Esso trova il proprio fondamento nella impossibilità di rimuovere le conseguenze dell'illecito senza creare danni irreparabili alla parte di edificio eseguita in conformità al permesso a costruire (Cass. pen., Sez. III, 1 giugno 2010, n. 20565) e, quindi, anche se il pagamento delle sanzioni pecuniarie esclude che le opere edilizie abusive possano essere demolite, non ne rimuove in alcun modo il carattere antiggiuridico (Cons. Stato, Sez. IV, 29 settembre 2011, n. 5412 cit.).

Per queste ragioni, se per un verso è vero che è possibile ottenere dal Comune la c.d. fiscalizzazione degli abusi e in tal modo mantenere in loco gli interventi illeciti piuttosto che procedere alla rimozione o demolizione, è altresì vero che tale possibilità non implica affatto il riconoscimento della conformità di quanto realizzato alla



pertinente disciplina urbanistica ed edilizia. Né il riconoscimento della possibilità di sostituire la doverosa demolizione e rimessione in pristino con il pagamento della sanzione pecuniaria e la permanenza in loco dell'intervento, può elidere il carattere abusivo dello stesso, rispondendo alla sola finalità di impedire che la (pur sempre doverosa) demolizione coinvolga anche le porzioni del manufatto legittimamente realizzate (Cons. di Stato, Sezione Sesta, n. 352 del 2016).

Si precisa che la seguente sanatoria, nel caso in specie, si potrà applicare solo nel caso in cui venga rilasciato il nulla osta (all'ampliamento in altezza a distanza dai confini inferiore a quanto previsto dalle norme vigenti) da parte proprietario del mappale 122 confinante con l'abitazione oggetto di perizia.

Tutto ciò premesso, a seguito delle ulteriori informazioni assunte presso l'Ufficio Attività Edilizia del Comune di Resana (TV) nella figura del Geom. Nicola Libralato, lo scrivente ha potuto quantificare il calcolo della sanzione pecuniaria (alla data odierna) ai sensi dell'art. 34 comma 2 D.P.R. 380/2001 in € 10.000,00 (diconsi Euro diecimila//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 3.000,00 Euro (diconsi Euro tremila//00).



Si stima quindi la complessiva regolarizzazione urbanistica (art.36 e 34 D.P.R. 380/2001) in circa 16.532,00 Euro (diconsi Euro sedicimilacinquecentotrentadue//00).

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Alla data odierna lo scrivente può quindi esprimersi in relazione allo stato di occupazione dell'immobile pignorato, ovvero se esso sia libero da persone e/o cose, dicendo che in base ai documenti raccolti ed ai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare è occupata dall'esecutato.

Inoltre, da verifiche effettuate, non vi sono contratti di locazione in essere (*cf. con allegato n.09*).

VALORE DI VENDITA FORZATA (PREZZO A BASE D'ASTA)

Segue tabella per la determinazione del valore di vendita forzata del bene immobile oggetto di stima, al netto delle decurtazioni:



Valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al punto 1.11.1	Euro 77.640,00
Riduzione per i vizi e per ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.8.3.	Euro -16.532,00
Valore ridotto	Euro 61.108,00
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro -12.221,60
Valore finale di vendita forzata	Euro 48.886,40

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 49.000,00 (diconsi Euro quarantanovemila//00).



E.0. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

01. Atto di compravendita;
02. Visura catastale;
03. Estratto mappa catastale;
04. Planimetrie catastali ed elenco subalterni;
05. Elenco formalità;
06. Estratto del Piano degli Interventi Comune di Resana;
07. Progetti edilizi legittimanti lo stato di fatto:
autorizzazioni edilizie ed elaborati;
08. Autorizzazione di agibilità;
09. Dichiarazione Agenzia delle Entrate sulla presenza di
contratti d'affitto;
10. Documentazione fotografica;



Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 48 pagine con 10 allegati, unitamente a tutta la documentazione consegnatami in sede di udienza di conferimento d'incarico, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Paese, 30 gennaio 2023

il C.T.U. incaricato
Albo
Geometri
Prof. Travis
geom. Fabio Cian

