

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 76/2022**

*promossa da:*

██  
ora con avvocato Marco Zanon  
(già con avv.ti Antonella Lillo e Paolo Corletto, come da comunicazione del 2/9/2024)

***INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE***

*Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo BIANCO*  
*perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO*

*data nomina perito: 07/09/2023*  
*data giuramento: 11/09/2023*  
*data udienza per incarico integrativo: 11/07/2024*  
*data della prossima udienza: 20/11/2024*

*Oderzo, 18/10/2024*

*Il perito stimatore*  
*dott. ing. Augusto Moro*



TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 76/2022

promossa da:

[REDACTED]  
ora con avvocato Marco Zanon  
(già con avv.ti Antonella Lillo e Paolo Corletto, come da comunicazione del 2/9/2024)  
Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo BIANCO  
perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO  
data nomina perito: 07/09/2023  
data giuramento: 11/09/2023  
data udienza per incarico integrativo: 11/07/2024  
data della prossima udienza: 20/11/2024

## INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

### 1. PREMESSA

In relazione alla richiesta del creditore procedente, come da verbale di udienza del giorno 11 luglio 2024, il sottoscritto trasmette la presente integrazione.

Si precisa che gli immobili oggetto del procedimento, situati in Comune di Santa Lucia di Piave (TV), in località Bolda, sono costituiti da due beni che formano un unico lotto:

- (bene 1), un'unità abitativa comprensiva di garage e relativa area scoperta di pertinenza;
- (bene 2), un terreno.

Si riporta stralcio del verbale di udienza del giorno 11 luglio 2024:

"... davanti al giudice dell'esecuzione, dottor Leonardo Bianco, sono comparsi:  
per il creditore procedente l'Avv. Barbara Dalla Torre in sostituzione dell'Avv. Antonella Lillo;  
- per parte esecutata l'Avv. Alessandro Da Re.

L'Avv. Dalla Torre per parte procedente, considerata la rilevante decurtazione operata dal perito per le irregolarità urbanistiche, chiede che sia conferito al perito incarico integrativo, diretto ad accertare l'applicabilità, al caso in esame, del nuovo D.L. 69/2024 (c.d. "decreto salva casa") entrato in vigore il 30/05/2024 e, in caso affermativo, a rideterminare l'abbattimento derivante dagli oneri di regola-rizzazione urbanistica.

L'Avv. Da Re si associa alla richiesta. ... "

### 2. DIFFORMITA'

Dall'analisi della conformità urbanistica ed edilizia erano emerse le seguenti difformità.

#### **Bene 1**

1. modifiche interne, con spostamento di pareti,
2. **modifiche esterne per maggior sagoma delle piante** in tutti i piani e leggero spostamento di fori, leggere modifiche nelle dimensioni della terrazza e dei balconi al piano primo,
3. maggior altezza del vano sottotetto (piano secondo),
4. **ricavo di una serie di ambienti nel piano secondo – sottotetto – (una cucina, una zona pranzo, due bagni con ripostigli, una camera con guardaroba, un soggiorno e due ripostigli)**, precisando che alcuni locali non rispettano le altezze minime stabilite dal REC (Regolamento Edilizio Comunale),
5. minor distanza dell'edificio dal confine sud con i mappali confinanti 587 e 724 e dal confine est con il mappale n. 67,
6. mancata realizzazione degli spazi per parcheggi lungo via Ungheresca,
7. le planimetrie catastali del Catasto Fabbricati differiscono rispetto al rilievo realizzato; nel piano interrato, per lo sconfinamento del bagno (appartenente al sub. 7) verso il magazzino-ripostiglio (appartenente al sub. 6) e nel piano secondo;
8. la posizione dell'edificio non coincide sia nella planimetria catastale al Catasto Terreni che nel frazionamento approvato il 20/1/2004 TV545772.



**Bene 2**

9. Tutti i manufatti edificati non sono censiti in catasto e sono difformi dalla normativa, sia urbanistica che quella regionale dedicata, per il ricovero di equidi in zona agricola; (allegato A della DGR 1222 del 7/9/2021 - Individuazione delle caratteristiche tecnico-costruttive di box e recinzioni per il ricovero di equidi in zona agricola. Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, art. 44, comma 5 quinquies).

**1.1 ANALISI CONFORMITÀ URBANISTICA**

Dall’attento esame del nuovo DL 69/2024 del 29/5/2024, cosiddetto “*decreto salva casa*”, convertito in legge con la L. 24/07/2024 n. 105, in vigore dal 28/7/2024, che ha integrato e modificato il Testo Unico per l’edilizia, il DPR 380/2001, si riporta quanto segue.

Come già esposto nella relazione peritale a pagina 8, alcune difformità rilevate, per il maggior volume e la maggiore superficie riscontrata, non sono sanabili; la regolarizzazione di queste difformità comporta la presentazione di un’istanza di fiscalizzazione.

Si precisa, che la fiscalizzazione diventa un’opzione quando il ripristino dello stato originario non è fattibile senza provocare danni irreparabili alla parte dell’edificio eseguita in conformità al titolo edilizio; l’impossibilità di demolizione deve essere dichiarata dal soggetto interessato (il responsabile dell’abuso) e accertata dal Comune.

La *fiscalizzazione* comporta l’applicazione di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione delle opere abusive.

La sanzione viene sempre calcolata con un calcolo alquanto complesso, ai sensi dell’art. 34, comma 2 del DPR 380/2001, **aggiornato** - come da DL 69/2024 - **con un costo maggiore della sanzione:**

*"Art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*

...  
 2 . *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 **triplo** 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 triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

*(comma così modificato dall’art. 1, comma 1, lettera e), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024). "*

Il calcolo della sanzione viene effettuato attraverso la determinazione del costo base di produzione, stabilito in base ai parametri della legge 27/7/1978 n. 392 e s.m.i. e al DMLLPP 18/12/1998 rivalutato con l’aggiornamento ISTAT fino ad oggi. Al costo base rivalutato, vengono applicati dei coefficienti correttivi; il totale viene poi moltiplicato per la differenza tra la superficie convenzionale rilevata e quella di progetto del titolo abilitativo (Permesso di Costruire in sanatoria del 21/11/2007) e poi triplicato.

I coefficienti correttivi, sempre ai sensi della legge. 392/1978, riguardano la tipologia catastale, la classe demografica, l’ubicazione, il livello di piano, la vetustà e lo stato di conservazione.

Nella tabella allegata si evidenzia il calcolo effettuato, precisando che il totale può differire in funzione di come viene considerato il piano secondo, locali ad **uso abitativo** o **magazzino**.



calcolo oblazione con parametri L. 392/78		A	B	C	D2
		P. int.	P.T.	P. 1°	P. 2° (Volume ragguagliato a superficie)
sup. convenzionale (differenza tra sup. rilevata e quella del titolo abilitativo)	a	1,72	1,13	6,67	68,45
costo base	b	€ 1 229,40	€ 1 229,40	€ 1 229,40	€ 1 229,40
<b>coefficienti correttivi del costo base</b>					
tipologia catastale (A/8)	1,40	c	1,40	1,40	1,40
classe demografica	0,80	d	0,80	0,80	0,80
ubicazione	1,00	e	1,00	1,00	1,00
livello di piano (P int.)	0,80	f	0,80		
livello di piano (P terra)	0,90	g	0,90		
livello di piano (P intermedi-ultimo)	1,00	h		1,00	1,00
vetustà (agibilità 2008) 1% per ogni successivo al 6°, che nel nostro caso è dal 2014 al 2024 compresi	0,89	i	0,89	0,89	0,89
stato di conservaz/manutenz	1,00	j	1,00	1,00	1,00
costo unitario di produzione (=costo base*coeff. correttivi) {b*c*d*e*f*g*h*i*j}					
	k	€ 980,37	€ 1 102,92	€ 1 225,47	€ 1 225,47
calcolo sanzione (=sup. convenzionale*costo unitario di produz.*3) (a*k*3)	l	€ 5 058,72	€ 3 738,90	€ 24 521,57	€ 251 649,43
(A+B+C+D2)		<b>€ 284 968,62</b>			
<b>soluzione della sanzione se vengono mantenuti i locali del piano secondo ad uso abitativo</b>					
dettaglio:					
k = € 1229,40 * 1,40 * 0,80 * 1,00 * 0,80 * 0,89 * 1,00 =		€ 980,37			
k = € 1229,40 * 1,40 * 0,80 * 1,00 * 0,90 * 0,89 * 1,00 =			€ 1 102,92		
k = € 1229,40 * 1,40 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 0,89 * 1,00 =				€ 1 225,47	
k = € 1229,40 * 1,40 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 0,89 * 1,00 =					€ 1 225,47
k = € 1229,40 * 1,40 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 0,89 * 1,00 =					€ 1 225,47
l = k * a * 3		€ 5 058,72	€ 3 738,90	€ 24 521,57	€ 251 649,43
(A+B+C+D2)		€ 5 058,72	€ 3 738,90	€ 24 521,57	€ 125 824,71
(A+B+C+D2)		<b>€ 159 143,91</b>			
<b>soluzione della sanzione se il piano secondo viene considerato magazzino</b>					

Si precisa che rispetto alla tabella allegata alla relazione peritale del 20/2/2024, per semplicità espositiva, manca la colonna corrispondente alla lettera D1, relativa alla superficie del P2°, non necessaria per il calcolo finale della sanzione, quando per la tipologia dell'abuso edilizio si fa riferimento al volume; in tal caso, il volume viene ragguagliato alla superficie con il seguente calcolo: superficie ragguagliata = Volume \* 3/5, come da note alla tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e Legge 23 dicembre 1994, n. 724:

“ Note alla tabella.

1. Qualora, per la tipologia dell'abuso realizzato, si debba fare riferimento al volume, l'ammontare dell'oblazione versata con riferimento alla superficie deve essere diviso per 5 e moltiplicato per 3. ”

Il DL 69/2024, ha inserito ulteriori modifiche al Testo Unico dell'edilizia (DPR 380/2001).

Ha stabilito una deroga, che interessa alcuni locali del piano secondo – sottotetto, che non rispettavano le altezze minime, come prima evidenziato in giallo. Le nuove norme stabiliscono che il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie per locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri, fino al limite massimo di 2,40 metri; commi 5-bis, 5-ter e 5-quater del dell'art. 24 (DPR380/2001). La deroga è stata disposta in attesa dell'emanazione del decreto sui requisiti minimi previsti dal comma 1-bis dell'art. 20 del DPR 380/2001:

“1-bis. Con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere



*prestazionale degli edifici."*

Il locale utilizzato come cucina, ha un'altezza media di 2,55 metri, maggiore di 2,40, altezza ora permessa con la deroga.

Un'altra modifica riguarda le tolleranze costruttive, disciplinate dall'art. 34-bis, dove si legge all'art. 1-bis:

*"1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:*

- a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;*
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;*
- d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati. "*

La tolleranza per l'edificio oggetto di perizia è del 3 %; un bagno, con altezza media di 2,36 metri rientra nella tolleranza prevista. Il secondo bagno, con altezza media di 2,32 metri potrebbe rientrare con una modifica sulla parete che permetta di alzare l'altezza media.

Per le altre difformità riscontrate, riguardanti il **bene 1**, rimane confermato quanto esposto in perizia:

Al punto 5. la minor distanza dell'edificio dal confine sud con i mappali confinanti 587 e 724, comporta l'impegno ad effettuare un atto con la ditta proprietaria dei mappali 587 e 724 per regolarizzare la minor distanza dichiarata nel progetto di sanatoria del 2007; l'atto dev'essere regolarmente registrato e trascritto. La minor distanza rilevata dal confine est con il mappale n. 67, comporta la verifica sul rispetto dei requisiti richiesti dalla normativa urbanistica, per il fatto che la parte est del lotto appartiene alla ZTO E - Agricola.

Al punto 6. la mancata realizzazione degli spazi per parcheggi lungo via Ungheresca, comporta l'obbligo di eseguire gli spazi previsti nella pratica di sanatoria del 2007, con lo spostamento della recinzione e l'adeguamento della stessa.

Le rimanenti difformità, si sistemano con le pratiche urbanistiche e catastali oltre che con l'istanza di fiscalizzazione.

Anche per il **bene 2** è confermato quanto già scritto:

tutti i manufatti edificati non sono censiti in catasto e sono difformi dalla normativa, sia urbanistica che quella regionale dedicata, per il ricovero di equidi in zona agricola; (allegato A della DGR 1222 del 7/9/2021 - Individuazione delle caratteristiche tecnico-costruttive di box e recinzioni per il ricovero di equidi in zona agricola. Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, art. 44, comma 5 quinquies).

**I manufatti edificati devono essere demoliti.**

Si allega una tabella riepilogativa con i costi necessari per la regolarizzazione degli abusi.



BENE 1		
descrizione	soluzione (1) della sanzione se vengono mantenuti i locali del piano secondo ad uso abitativo	soluzione (2) della sanzione se il piano secondo viene considerato magazzino
oblazione a seguito di istanza di fiscalizzazione	284 968,62 €	159 143,91 €
demolizione di tutte le suddivisioni eseguite abusivamente		20 000,00 €
costo presunto per i lavori descritti, le pratiche urbanistiche e catastali, comprensivo di diritti, spese tecniche ed oneri accessori	20 000,00 €	20 000,00 €
totali	304 968,62 €	179 143,91 €
importo arrotondato	305 000,00 €	180 000,00 €
BENE 2		
costo totale necessario per risistemare lo stato dei luoghi	15 000,00 €	15 000,00 €
TOTALI costi degli oneri per la regolarizzazione urbanistica	soluzione (1) 320 000,00 €	soluzione (2) 195 000,00 €

Oderzo, 18/10/2024

il perito stimatore  
dott. ing. Augusto MORO

