

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

*promossa da:*

con avvocati Antonella Lillo e Paolo Corletto

***ELABORATO PERITALE***

*Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo BIANCO*

*data nomina perito: 07/09/2023*

*data giuramento: 11/09/2023*

*perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO*

*data della prossima udienza: 20/03/2024*

*Oderzo, 20/2/2024*

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



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

promossa da:

con avv.ti Antonella Lillo e Paolo Corletto

Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo BIANCO  
data nomina perito: 07/09/2023  
data accettazione incarico e giuramento: 11/09/2024

perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO  
data della prossima udienza: 20/03/2024

## ELABORATO PERITALE

### 01. PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità rispettando i tempi assegnati dal G.E.

I sopralluoghi sono stati svolti in date diverse, 09/11/2023, 28/11/2023 e 20/2/2024, alla presenza di un incaricato del custode giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, nel primo sopralluogo, dei soggetti eseguiti e di una collaboratrice dello scrivente in tutti i sopralluoghi.

### 02. FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti dai seguenti beni:

un'unità abitativa comprensiva di garage e un terreno, tutti situati in Comune di Santa Lucia di Piave (TV), in località Bolda,

il sottoscritto perito ritiene che gli stessi formino un unico lotto, distinto in 2 beni:

bene 1 – fabbricato ad uso abitativo e relativa area scoperta di pertinenza,

bene 2 – terreno.

## LOTTO

### 1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

*Comune:* - Santa Lucia di Piave, località Bolda (TV)

*Indirizzo:* via Ungheresca, n. 29

*Accessibilità:* da via Ungheresca

### 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Santa Lucia di Piave (TV) – I221

#### **BENE 1 - m.n. 730 (fabbricato e area scoperta)**

Catasto Fabbricati - sez. B - Foglio 5

- m.n. 730 sub 5 - cat. C/6 – cl. 4 – piano S1 – consistenza 22 m<sup>2</sup> - sup. catastale 26 m<sup>2</sup> - rendita € 55,67;
- m.n. 730 sub 6 - cat. C/2 – cl. 5 – piano S1 – consistenza 118 m<sup>2</sup> - sup. catastale 144 m<sup>2</sup> - rendita € 268,14;
- m.n. 730 sub 7 - cat. A/8 – cl. U – piano S1-T-1-2 - consistenza 14,5 vani - sup. catastale 361 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 358 m<sup>2</sup>) - rendita € 2.171,70;
- m.n. 730 sub 8 - cat. C/7 – cl. U – piano T – consistenza 85 m<sup>2</sup> - sup. catastale 82 m<sup>2</sup> - rendita € 57,07.

Al Catasto Terreni, le unità immobiliari sopra descritte appartengono al m.n. 730 del foglio n. 19, di 1608 m<sup>2</sup>.



**BENE 2 - m.n. 792 (terreno)**

Catasto Terreni - Foglio 19

– m.n. 792 - qualità semin. arbor. - cl. 6 - 6362 m<sup>2</sup> - deduz. A1; red. dominicale € 17,98 - red. agrario € 13,14.  
Si precisa che il m.n. 792 è stato generato dal m.n. 438, con frazionamento del 20/1/2004 n. TV0545772.

**1.3 CONFINI DEL LOTTO**

**BENE 1 - m.n. 730 (fabbricato e area scoperta)**

al Catasto Terreni,  
l'area sulla quale insiste il fabbricato confina, procedendo in senso orario da nord, con i mm. nn. 300, 967, 792, 67, 588, 724, 587 del foglio 19 e con via pubblica.

**BENE 2 - m.n. 792 (terreno)**

al Catasto Terreni, il terreno confina, procedendo in senso orario da nord, con i mm. nn. 968, 795, 67, 730 e 967 del foglio 19.

**1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Nell'atto di compravendita, del giorno 22/11/2001, all'art. 3, viene riportato quanto segue:

*"Avviene la compravendita con riguardo allo stato e grado attuale di quanto oggi venduto, considerati gli immobili a corpo e non a misura, con ogni annesso, infisso e pertinenza, con ogni azione, ragione e servitù attiva e passiva inerente, apparente e non, anche se non risultante dai pubblici registri o dai titoli di provenienza, con l'immediato trasferimento nella parte acquirente del possesso, con ogni utile e peso relativo."*

Nel Decreto di asservimento n. 216 del 29/10/2009, per costituzione di servitù coattiva, rep. n. 323 del Consorzio di Bonifica Pedemontano, per "lavori di riconversione del sistema irriguo da scorrimento ad aspersione - impianto della Bolda - primo stralcio", all'art. I, viene riportato quanto segue:

*"di costituire una servitù perpetua di acquedotto a favore del [REDACTED] con sede in Roma, CF [REDACTED], sul terreno di seguito descritto di proprietà [...] foglio 19 mapp. n. 792, [...] servitù della lunghezza di ml. 42,00 e della larghezza di ml 1,00, dal confine della proprietà, per un totale di mq. 42,00, lungo il tratto indicato nell'estratto catastale allegato al presente atto sub A. ..."*

**1.5 DITTA INTESTATARIA**

Soggetto n. 1 e soggetto n. 2,  
per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

**1.6 TITOLI DI PROVENIENZA**

Atto di compravendita stipulato in data 22/11/2001 rep. 80.137, del notaio Giuseppe FERRETTO di Conegliano (TV), trascritto a Treviso il 18/12/2001 ai nn. 51425/36505;

**1.7 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVIOLI**

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro, sulla base del certificato ipotecario n. TV 65454 anno 2022, aggiornato al giorno 16/05/2022.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, dal giorno 17/05/2022 fino alla data del 19/2/2024 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli.

*Trascrizione:*

- 1) trascrizione in data 27/11/2009 ai nn. 44209/26805  
costituzione di servitù coattiva del 29/10/2009 di rep. 323 del Consorzio di Bonifica Pedemontana Sinistra Piave a favore di [REDACTED] con sede a Roma codice fiscale [REDACTED] a carico dei soggetti n.1 e n.2 per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei beni immobili, così censiti in Comune di Santa Lucia di Piave, al Catasto Terreni, foglio 19, m.n. 792;
- 2) trascrizione in data 08/03/2022 ai nn. 8058/5734



verbale di pignoramento immobili del 21/02/2022 di rep. 1040/2022 dell'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Orsago (TV), codice fiscale [REDACTED], a carico dei soggetti n.1 e n.2 per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei beni immobili, così censiti in Comune di Santa Lucia di Piave, al Catasto Fabbricati, sez. B, foglio 5, m.n. 730 - subb. 5, 6, 7, 8 e al Catasto Terreni, foglio 19, m.n. 792;

*Iscrizioni:*

- 3) iscrizione in data 09/08/2006 ai nn. 41805/10713  
 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 03/08/2006 di rep. 10910/2083 del notaio COSTANTINO Salvatore di Conegliano (TV), a garanzia di un capitale di € 200.000,00, per una somma complessiva di € 350.000,00 a favore di [REDACTED], C.F. [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto in via G. Garibaldi n. 46 - Orsago (TV), a carico dei soggetti n. 1 e n. 2 per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei beni immobili, così censiti in Comune di Santa Lucia di Piave, al Catasto Fabbricati, sez. B foglio 5 m. n. 730 sub. 1, 2 (ora sub. soppressi) e al Catasto Terreni, foglio 19, mm. nn. 792 e 438/a (quest'ultimo poi frazionato nei mm. nn. 792 e 730); si precisa che i subb. 1 e 2 hanno originato gli attuali subb. 5, 6, 7, 8, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- 4) iscrizione in data 14/04/2010 ai nn. 12794/2871  
 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 07/04/2010 di rep. 13632/3789 del notaio COSTANTINO Salvatore di Conegliano (TV), a garanzia di un capitale di € 250.000,00, per una somma complessiva di € 350.000,00 a favore di [REDACTED], C.F. [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto in via G. Garibaldi n. 46 - Orsago (TV), a carico dei soggetti n. 1 e n. 2 per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei beni immobili, così censiti in Comune di Santa Lucia di Piave, al Catasto Fabbricati, sez. B, foglio 5, m. n. 730 sub. 4 (ora soppresso), sub. 5, e al Catasto Terreni, foglio 19, m.n. 792;
- 5) iscrizione in data 06/06/2012 ai nn. 17257/2422  
 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 31/05/2012 di rep. 14746/4539 del notaio COSTANTINO Salvatore di Conegliano (TV), a garanzia di un capitale di € 300.000,00, per una somma complessiva di € 450.000,00 a favore di [REDACTED], C.F. [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto in via G. Garibaldi n. 46 - Orsago (TV), a carico dei soggetti n. 1 e n. 2, in qualità di terzi datori d'ipoteca, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Santa Lucia di Piave, al Catasto Fabbricati, sez. B, foglio 5, m.n. 730, sub. 3 e 4 (ora soppressi), sub. 5, e al Catasto Terreni, foglio 19, m. n. 792 ed altri beni; ipoteca sorta in forza di contratto di mutuo fondiario concesso al soggetto n. 3, in qualità di debitore non datore di ipoteca, seguita da annotamento di restrizione di beni presentato il 27/06/2018 di rep. 3055/22500; si precisa che i subb. 3 e 4 hanno originato gli attuali subb. 6, 7, 8, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- 6) iscrizione in data 04/05/2021 ai nn. 17347/2669  
 ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 14/09/2020 di rep. 2973 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine, a garanzia di un capitale di € 148.698,33, ipoteca € 190.000,00, a favore di [REDACTED] con sede in Udine, C. F. n. [REDACTED], a carico dei soggetti n. 1 e n. 2 per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei beni immobili censiti nel Comune di Santa Lucia di Piave, al Catasto Fabbricati, sez. B, foglio 5, m. n. 730, sub. 5, 6, 7, 8 e al Catasto Terreni, foglio 19, m. n. 792.

### 1.8 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è composto da 2 beni:

bene 1, costituito da un'unità abitativa – comprensiva di garage - con un piano interrato, due piani fuori terra ed un sottotetto, e relativa area scoperta di pertinenza;

bene 2, un terreno con superficie catastale di 6362 m<sup>2</sup>.



## 1.9 DESCRIZIONE IMMOBILI

### **Bene 1: unità abitativa (m.n. 730 subb 5, 6, 7)**

Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia dell'anno 2002, una successiva variante del 2003 ed è stato oggetto di una Concessione in Sanatoria nell'anno 2007; dichiarato agibile nel 2008.

L'unità abitativa è composta da un edificio a pianta articolata, pressochè ad "L", che ai piani primo e secondo diventa rettangolare. La struttura portante del corpo principale è realizzata con un telaio in c.a., muri in c.a nel piano interrato, solai in latero-cemento o in lastre predalles; le coperture del corpo principale, del portico e della parte di soggiorno al piano terra sono in legno. Il portico e la parte di soggiorno ad un piano sono sostenuti da pilastri in laterizio lasciati "faccia a vista". Le murature esterne dei piani fuori terra, sono del tipo "a cassetta" con una muratura interna, una esterna ed uno strato di isolante all'interno; le pareti divisorie interne sono in foratine di laterizio, al piano interrato alcune pareti sono in cartongesso, mentre nel sottotetto i divisori sono completamente eseguiti in cartongesso. L'edificio è costituito dagli ambienti descritti di seguito.

Al piano interrato, accessibile tramite la scala interna ed una rampa esterna, ci sono una cantina, suddivisa in due locali, separati da una parete di legno, uno dotato di tavolo e lavandino, l'altro con scaffalature per contenere bottiglie. E' presente un disimpegno, un piccolo vano sottoscala, un deposito utilizzato come sala biliardo, un ripostiglio, un bagno, con una parte che entra nella sagoma dell'attiguo magazzino-ripostiglio, un magazzino-ripostiglio ed un garage. I locali sono aerati da finestre con bocche di lupo, poste su 3 lati. La rampa di accesso è pavimentata in calcestruzzo con trattamento antiscivolo a righe a spina di pesce, con muro di sostegno in c.a. lasciato a vista; in prossimità del portone di accesso al garage c'è una soletta in calcestruzzo a protezione dell'ingresso.

Il piano terra ha un portico, con pianta ad "L", ad est e nord, dal quale si accede all'ingresso principale. Gli altri ambienti sono: l'ingresso, un bagno, un ripostiglio-studio, il vano scale, un piccolo ripostiglio, un ampio spazio con cucina-pranzo e due zone soggiorno, una loggia, nell'angolo sud-est e una lavanderia-centrale termica accessibile dalla loggia. Una parte dell'ampia zona giorno, adibita a soggiorno, fuoriesce dalla sagoma dell'edificio, è ad un solo piano, con copertura a due falde in legno ed è dotata di caminetto.

Il piano primo è dotato di vano scale, un disimpegno, un bagno e 5 camere, tutte con superficie minima che soddisfa le caratteristiche di camera doppia; due di queste camere, sono dotate di bagno e guardaroba riservato. La camera esposta a sud-ovest è dotata di una terrazza; le 3 camere esposte ad est, sono dotate di balcone.

Il piano secondo ha il vano scale, con un lucernario in copertura, un piccolo ripostiglio adiacente al vano scale, accessibile da una piccola apertura posta a metà altezza, un grande ambiente adibito a cucina e pranzo, un bagno – accessibile dalla zona pranzo - dotato di ripostiglio, un soggiorno con un piccolo vano ricavato sopra il vano scale, un ripostiglio ed una camera dotata di bagno e 2 guardaroba riservati.

I pavimenti dei locali sono così distinti:

al piano interrato, la cantina è pavimentata parte in mattoni di laterizio – nella zona centrale - e parte in tavole di legno; il deposito utilizzato come sala biliardo ha il pavimento di legno, gli altri locali hanno il pavimento in piastrelle ceramiche; il bagno è parzialmente rivestito in piastrelle.

Al piano terra, il portico, la loggia, i marciapiedi esterni e i locali interni sono pavimentati con piastrelle ceramiche, con alcune parti in legno, in una zona soggiorno e nel ripostiglio-studio, mentre nella zona cucina-pranzo sono in cotto; il bagno e la lavanderia-centrale termica sono pavimentati e parzialmente rivestiti in piastrelle ceramiche.

Al piano primo la pavimentazione è in legno, con l'eccezione dei bagni pavimentati in piastrelle e parzialmente rivestiti in piastrelle di pietra o in piastrelle ceramiche; la terrazza è pavimentata in piastrelle ceramiche, i 3 balconi sono pavimentati in marmo.

Il piano secondo è pavimentato in legno, i bagni sono pavimentati e parzialmente rivestiti in piastrelle tipo "sassi del Piave".

Le soglie e i davanzali sono in marmo, le scale sono rivestite in legno.



Le finiture e gli impianti sono di buona qualità. Le pareti interne sono intonacate, tinteggiate ed in gran parte trattate a marmorino o encausto a cera, con l'eccezione del magazzino-ripostiglio ed il garage, lasciati con il cls a vista; nel sottotetto una parete è parzialmente rivestita con mattoni di laterizio lasciati a vista. Le pareti esterne sono intonacate con alcune parte rivestite in mattoni di laterizio faccia vista".

I serramenti esterni - dotati di vetrocamera - al piano interrato sono in alluminio, con rete "antitopo" nel locale cantina; negli altri piani sono realizzati in legno-alluminio, con scuri in alluminio coibentato. Le zanzariere sono installate in un solo locale: la camera al piano primo esposta a sud-est. Il portone del garage, motorizzato, è rivestito con pannelli con finitura finto legno, è dotato di sopraluce e di una porta.

I parapetti della terrazza sono in muratura con copertina superiore in marmo, quelli dei balconi del piano primo e delle 4 aperture sui lati corti nord e sud del piano secondo, sono in acciaio verniciato; grondaie e pluviali sono in rame, il manto delle coperture è in coppi di laterizio.

Le porte interne sono in legno, con l'eccezione di quella che porta al piano interrato, eseguita in alluminio verniciato; alcune sono dotate di specchiatura vetrata.

Sono presenti i seguenti impianti: citofonico, elettrico, idrico e del gas metano. Il riscaldamento dei locali è del tipo radiante a pavimento, integrato da scaldasalviette nei bagni; nella zona cucina-pranzo e soggiorno, sono presenti una cucina economica a legna ed un caminetto, sempre a legna. La caldaia a gas-metano è posizionata nella lavanderia-centrale termica del piano terra. E' stato installato un ventilconvettore a soffitto nel locale deposito utilizzato come sala biliardo del piano interrato. Nel piano interrato c'è un impianto di aspirazione, non funzionante.

L'area esterna è tenuta in gran parte a prato; è pavimentata con piastrelle ceramiche nell'angolo sud-est del mappale, in corrispondenza della loggia, sopra il garage ed è inghiaiaata parzialmente, nella zona nord. Nel lato est è stata installata una leggera struttura metallica ad archi con piante rampicanti, che creano l'effetto tunnel; nella stessa zona, sopra la rampa di accesso al piano interrato, a protezione dell'area antistante la loggia, c'è un parapetto costruito con tecnica mista, mattoni e pietre. Nei lati sud ed ovest l'area è recintata con muretto in calcestruzzo e rete metallica. Nell'angolo nord-ovest la recinzione è arretrata per far posto ai cancelli pedonale e carraio, entrambi in lamiera verniciata con una lavorazione di pregio; l'arretramento è stato realizzato parte in muratura di laterizio lasciata a vista, nei pilastri d'angolo, e parte con in pietra e mattoni. Nella stessa zona, in prossimità della via, sono collocati gli alloggiamenti dei contatori delle utenze, entro una muratura di calcestruzzo. Nei lati est ed ovest, con l'eccezione della zona confinante con il mappale 792, l'area è delimitata da canalette per l'irrigazione, non più in uso, sulle quali è stata fissata una rete metallica. Le canalette sono state riempite di terreno e sono state messe a dimora delle piante.

### **Bene 2: terreno** (m.n. 792)

Il terreno ha una superficie catastale di 6362 m<sup>2</sup>, ha una forma pressoché a trapezio allungato in direzione est-ovest, con lunghezza massima di circa 190 metri e larghezza che va da circa 10 metri a 50 metri.

E' accessibile da sud-ovest attraverso l'angolo nord-est del mappale n. 730.

Al suo interno sono stati costruiti i seguenti manufatti.

- Una tettoia nell'angolo sud-ovest del mappale, parzialmente sopra la canaletta d'irrigazione, per deposito attrezzi, lunga circa 6 metri e larga quasi 2, chiusa sui tre lati, realizzata in acciaio zincato e lastre di alluminio stampato, senza pavimentazione.
- Un edificio a pianta trapezoidale costruito con materiali vari, pareti e struttura portante in legno, copertura con pannelli sandwich, serramenti metallici, pavimentazione in battuto di cemento. Sul lato est, si incastra parzialmente una casetta in legno da giardino, completamente realizzata in legno, con soprastante manto di copertura in coppi. Le lattonerie sono in lamiera verniciata. Entrambi i manufatti sono utilizzati come ricovero attrezzi.
- Un edificio a pianta rettangolare, adibito a ricovero animali, realizzato in legno, copertura con pannelli sandwich e soprastanti coppi, rivestito parte in legno e parte in lamiera parte ondulata, parte liscia, dove trovano posto un cavallo ed un pony. E' suddiviso in 3 parti, un portico a sud, al centro un ambiente occupato dagli animali ed una tettoia a nord per ricovero e deposito attrezzature. L'ambiente centrale è dotato di finestratura sui lati est ed ovest, eseguita in policarbonato trasparente; negli altri lati, a nord c'è una porta e a sud, un passaggio per il transito autonomo degli animali. La pavimentazione è presente solo nella tettoia a nord, ed è costituita da piastre in ghiaino lavato.



- Una tettoia fatiscente e precaria situata in prossimità del ricovero animali.
- Una leggera struttura metallica rialzata, con pianta ad "L", che circonda uno spazio già occupato da una piscina, ora smantellata.

La rimanente area esterna è tenuta a prato e, al suo interno, uno steccato in legno, a forma pressoché trapezoidale, suddivide 2 zone con dimensioni di circa 70 metri in lunghezza e larghezza da 20 a 30 metri.

Sul lato sud corre una canaletta per l'irrigazione, che nella zona centrale si sposta leggermente dal confine verso nord.

### 1.10 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica (APE), è stato rilasciato in data 13/04/2016, codice identificativo n. 38225/2016, da un tecnico abilitato ed accreditato presso la Regione Veneto. Dall'attestato risulta che il fabbricato è collocato in classe energetica B, con prestazione energetica globale di 65,58 kWh/m<sup>2</sup> anno.

### 1.11 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITÀ

#### **BENE 1 - m.n. 730 (fabbricato e area scoperta)**

Secondo l'attuale P.I. (Piano degli Interventi), l'area sulla quale insiste il mappale appartiene,

- alla Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) C1, *residenziale in corso di formazione*, disciplinata dall'art. 18 delle Norme Tecniche Operative (NTO);
- parzialmente alla Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) E, *agricola*, disciplinata dall'art. 25 delle Norme Tecniche Operative (NTO);

Secondo l'attuale P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), l'area sulla quale insiste il mappale rientra in,

#### *tav. 1 - "carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"*

- vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003, disciplinato dall'art. 8 delle Norme Tecniche Attuative (NTA);
- piani di area o di settore vigenti o adottati, disciplinati dall'art. 11 delle Norme Tecniche Attuative (NTA);

#### *tav. 3 - "carta delle fragilità"*

- compatibilità geologica - area idonea, disciplinata dall'art. 28 delle Norme Tecniche Attuative (NTA);
- compatibilità sismica - zona stabile suscettibile di amplificazioni sismiche, disciplinata dall'art. 29 delle Norme Tecniche Attuative (NTA);

#### *tav. 4 - "carta delle trasformabilità"*

- A.T.O. (Ambito Territoriale Omogeneo) A1 - Città consolidata, disciplinato dall'art. 33 delle Norme Tecniche Attuative (NTA);
- porzione in Urbanizzazione consolidata-residenziale, disciplinata dall'art. 34 delle Norme Tecniche Attuative (NTA);

#### **BENE 2 - m.n. 792 (terreno)**

Secondo l'attuale P.I. (Piano degli Interventi), l'area sulla quale insiste il mappale appartiene,

- alla Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) E, *agricola*, disciplinata dall'art. 25 delle Norme Tecniche Operative (NTO);
- parzialmente entro *"fascia di rispetto metanodotti e oleodotti"*, disciplinata dall'art. 46 delle Norme Tecniche Operative (NTO);

Secondo l'attuale P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), l'area sulla quale insiste il mappale rientra in,

#### *tav. 1 - "carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"*

- vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003, disciplinato dall'art. 8 delle Norme Tecniche Attuative (NTA);
- piani di area o di settore vigenti o adottati, disciplinati dall'art. 11 delle Norme Tecniche Attuative (NTA);
- porzione in fasce di rispetto / gasdotti - oleodotti, disciplinata dall'art. 20 delle Norme Tecniche Attuative (NTA);

#### *tav. 3 - "carta delle fragilità"*

- compatibilità geologica - area idonea, disciplinata dall'art. 28 delle Norme Tecniche Attuative (NTA);



- compatibilità sismica - zona stabile suscettibile di amplificazioni sismiche, disciplinata dall'art. 29 delle Norme Tecniche Attuative (NTA);
- tav. 4 - "carta delle trasformabilità"
- A.T.O. (Ambito Territoriale Omogeneo) A1 - Città consolidata, disciplinato dall'art. 33 delle Norme Tecniche Attuative (NTA);

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Santa Lucia di Piave è stata trovata la seguente documentazione:

- 1) Concessione Edilizia n. 301 del 03/05/2002 per "costruzione di edificio unifamiliare e demolizione di fabbricato esistente";
- 2) Concessione Edilizia n. 132 del 20/01/2003 per "variante alla concessione edilizia n. 301 del 03/05/2002 per modifiche al piano interrato";
- 3) Permesso di Costruire in sanatoria n. 12 variante n. 2 del 21/11/2007 alla C.E n. 301/2002;
- 4) Certificato di agibilità n. 4/2008 del 04/02/2008;

Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità rispetto ai titoli abilitativi e alle planimetrie catastali.

#### **Bene 1**

- modifiche interne, con spostamento di pareti,
- 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,
- maggior altezza del vano sottotetto (piano secondo),
- 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),
- minor distanza dell'edificio dal confine sud con i mappali confinanti 587 e 724 e dal confine est con il mappale n. 67,
- mancata realizzazione degli spazi per parcheggi lungo via Ungheresca,
- le planimetrie catastali del Catasto Fabbricati differiscono rispetto al rilievo realizzato; al nel piano interrato, per lo sconfinamento del bagno (appartenente al sub. 7) verso il magazzino-ripostiglio (appartenente al sub. 6) e nel piano secondo;
- la posizione dell'edificio non coincide sia nella planimetria catastale al Catasto Terreni che nel frazionamento approvato il 20/1/2004 TV545772.

#### **Bene 2**

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).

#### **Regolarizzazione delle difformità.**

##### **Bene 1**

Dalla verifica delle tolleranze ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001, effettuata sulle superfici e sui volumi, per ciascun piano, risultano entro i limiti di tolleranza solo la superficie del piano interrato, la superficie ed il volume del piano terra.

A seguito dei ripetuti incontri con la responsabile dell'ufficio Edilizia Privata/Urbanistica, è emerso che le difformità non sono sanabili. La regolarizzazione delle difformità comporta la presentazione di un'istanza di fiscalizzazione, per il maggior volume e la maggiore superficie riscontrata. La sanzione viene calcolata con un calcolo alquanto complesso, ai sensi dell'art. 34, comma 2 del DPR 380/2001,

che così cita: "*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 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 DMLPP 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 raddoppiato.



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	D1	D2
			P. int.	P.T.	P. 1°	P. 2° (superficie)	P. 2° (Volume ragguagliato a superficie)
sup. convenzionale		a	1,72	1,13	6,67	7,41	68,45
costo base	€ 1 229,40	b	€ 1 229,40	€ 1 229,40	€ 1 229,40	€ 1 229,40	€ 1 229,40
coefficienti correttivi del costo base							
tipologia catastale (A/8)	1,40	c	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
classe demografica	0,80	d	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
ubicazione	1,00	e	1,00	1,00	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	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	0,89	0,89
stato di conservaz/manutenz	1,00	j	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
costo unitario di produzione (=costo base*coeff. correttivi)		k	€ 980,37	€ 1 102,92	€ 1 225,47	€ 1 225,47	€ 1 225,47
calcolo sanzione (=sup. convenzionale*costo unitario di produz. *2)		l	€ 3 372,48	€ 2 492,60	€ 16 347,72	€ 18 161,40	€ 167 766,28
(A+B+C+D2)			€ 189 979,08				
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 * 2			€ 3 372,48	€ 2 492,60	€ 16 347,72	€ 18 161,40	€ 167 766,28
Se il piano secondo viene considerato magazzino			€ 3 372,48	€ 2 492,60	€ 16 347,72	€ 18 161,40	€ 83 883,14
(A+B+C+D2)			€ 106 095,94				

Nell'ipotesi che il piano secondo sia considerato magazzino, si deve prendere in considerazione la demolizione di tutte le suddivisioni eseguite abusivamente. Il costo relativo potrebbe aggirarsi attorno ad € 20.000,00. Pertanto, il costo comprensivo di oblazione, ha un intervallo di valori che va da circa (€ 106.000,00 + 20.000,00 = € 126.000) ad € 190.000,00 (senza demolizione).

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.

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.

Infine, è necessario presentare l'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati.

Il costo totale necessario per la sistemazione delle irregolarità edilizie, con i lavori descritti, le pratiche urbanistiche e catastali, comprensivo di diritti, spese tecniche ed oneri accessori, si stima sia in un intervallo che va da € 145.000,00 ad € 210.000,00.

## Bene 2

Tutti i manufatti edificati devono essere demoliti.



Il costo totale necessario per risistemare lo stato dei luoghi, si stima sia di circa € 15.000,00

Pertanto, il costo totale per sistemare le irregolarità edilizio-urbanistiche dei beni 1 e 2, va da un minimo di € 160.000,00 ad un massimo di € 225.000,00.

### 1.12 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dai soggetti n. 1 e n. 2.

### 1.13 DIVISIBILITÀ

Considerata la tipologia del lotto, costituito da due beni, un'unità abitativa comprensiva di garage, relativa area scoperta di pertinenza e un terreno, il sottoscritto ritiene che i due beni non risultino economicamente divisibili.

### 1.14 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Sono stati valutati separatamente, con modalità diverse,

1. l'unità abitativa con relativa area scoperta di pertinenza,
2. il terreno (m.n. 792).

Il criterio di stima utilizzato nella valutazione è stato quello riferito al valore medio di mercato della zona, sulla base di accertamenti, rilievi e ricerche effettuate presso agenzie, studi professionali e indagini sul web, considerando anche i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Per il calcolo del valore di stima dell'unità abitativa è stato seguito il seguente procedimento.

La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato alcuni immobili con caratteristiche analoghe e compatibili con valore unitario medio di 1.090 €/m<sup>2</sup> di superficie commerciale lorda.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si assume un valore unitario di 1.100,00 €/m<sup>2</sup>, per la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, la qualità di impianti e finiture e la classe energetica.

Per la residua superficie dell'area scoperta di pertinenza si ritiene di assumere un valore unitario di 10,00 €/m<sup>2</sup>.

Per il calcolo del valore del terreno (m. n. 792), si considerano i Valori Agricoli Medi della provincia di Treviso – regione agraria 3.

#### 1.1 Fabbricato residenziale, compresa l'area scoperta di pertinenza

Per il calcolo della consistenza dell'edificio principale, compresa l'area scoperta, è stata considerata una superficie commerciale di 555,4 m<sup>2</sup> ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie lorda [m <sup>2</sup> ]	rapporto mercantile	superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]
<i>fabbricato residenziale</i>			
locali interni PI	171,70	50 %	85,90
garage PI	25,80	50 %	12,90
locali interni PT	177,50	100 %	177,50
portico + loggia PT	84,50	50 %	42,30
(sedime del fabbricato senza portico e loggia)	177,50		
locali P1°	141,70	100 %	141,70
terrazze P1°	11,10	25 %	2,80



locali P2° - sottotetto	141,70	50 %	70,90
<i>superficie lorda totale</i>	754,0		
<i>superficie commerciale principale</i>			<b>534,0</b>

Per il calcolo dell'area scoperta di pertinenza, (superficie secondaria) è stata considerata una superficie commerciale di 21,4 m<sup>2</sup>, ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie lorda m <sup>2</sup>	rapporto mercantile	superficie commerciale m <sup>2</sup>
<i>superficie commerciale secondaria del fabbricato</i>			
area scoperta fino a 177,50 m <sup>2</sup> (sedime del PT)	177,50	10 %	17,8
area scoperta eccedente fino al doppio dell'unità	177,50	2 %	3,6
<i>superficie commerciale secondaria</i>			<b>21,4</b>

La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondaria:

<i>superficie commerciale totale del fabbricato</i>			
totale superficie commerciale fabbricato e parte dell'area scoperta		<b>totale</b>	<b>555,4</b>

### 1.2 Residua area scoperta

Al valore ottenuto per l'area scoperta di pertinenza, come superficie secondaria, va aggiunta la residua superficie dell'area, ottenuta detraendo il doppio della superficie del sedime principale, secondo le linee guida utilizzate per le procedure immobiliari:

$$1608 \text{ m}^2 - (2 \times 177,50 \text{ m}^2) = \mathbf{1253 \text{ m}^2};$$

dove 1608 m<sup>2</sup> è la sup. catastale del m.n. 730 (ente urbano al CT).

Si assume un valore unitario di 10,00 €/m<sup>2</sup>.

Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto formato, è a giudizio del sottoscritto perito, derivante dal conteggio di seguito riportato.

sup. commerciale edificio residenziale e parte dell'area scoperta: 555,4 m <sup>2</sup> x 1.100,00 €/m <sup>2</sup> =		€ 610.940,00
residua area scoperta: 1253 m <sup>2</sup> x 10,00 €/m <sup>2</sup> =		€ 12.530,00
	sommano	<b>€ 623.470,00</b>

## 2. Terreno

Considerando i Valori Agricoli Medi della provincia di Treviso – regione agraria 3, il valore del terreno risulta:

descrizione	superficie catastale m <sup>2</sup>	valore €/m <sup>2</sup>	valore €
<i>terreno m.n. 792</i>	6362	8,00	<b>€ 50.896,00</b>

A questi importi si devono detrarre i costi per la regolarizzazione delle difformità,

valore dei beni 1 + 2	€ 674.366,00
a detrarre spese per sanare le irregolarità urbanistico-edilizie, considerando l'ipotesi minima =	€ - 160.000,00
<b>valore di mercato del lotto pignorato =</b>	<b>€ 514.366,00</b>



### 1.15 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto e di ogni altra circostanza concreta.

Considerata la peculiarità della presente stima, in considerazione delle indicazioni dell'art. 568 c. p. c. e ai fini di accelerare la collocazione del bene, si ritiene di deprezzare il valore di mercato del lotto pignorato del 20 %, pervenendo al seguente valore arrotondato di vendita forzata, di **€ 411.000,00 (Euro quattrocentoundicimila/00)**

Si ricorda che sarà cura di parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c. p. c.

Oderzo, 20/02/2024

il perito stimatore  
dott. ing. Augusto MORO

