

TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 10/2024
(prossima udienza in data 08/05/2025)

G. E. dott. LEONARDO BIANCO

promossa da
MARMAROLE SPV SRL
(per mezzo di **LOCAM GESTIONI SRL**)

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto Geometra PAOLO SILVESTRIN, con studio in Vittorio Veneto Via Divisione Nino Nannetti n°4, libero professionista iscritto al n° 3135 del Collegio dei Geometri della provincia di Treviso con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott. LEONARDO BIANCO, in data 05/10/2024 veniva nominato Consulente esperto stimatore nella presente esecuzione per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art.173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c. L'accettazione dell'incarico ed il giuramento venivano effettuati in modalità telematica, con firma digitale, in data 11/10/2024.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa catastale;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;



- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Archivio notarile di Treviso per richiedere copia degli atti di provenienza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Susegana al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa.

Esaminati gli atti e la documentazione reperita e dopo aver accertato, prima di ogni altra attività, che gli immobili oggetto di pignoramento non fossero stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, né agevolata e/o finanziata con risorse pubbliche, lo scrivente ha dato corso alle attività peritali. Ciò premesso, previo accordi con il custode nominato IVG di Treviso ed unitamente ad un suo funzionario, in data 07/02/2025 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili per effettuare i rilievi metrici e fotografici del caso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c. consiste nella Certificazione notarile sostitutiva del dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), aggiornata al 10/01/2024 ed è completa ed idonea, fatta eccezione di un refuso materiale nel riportare la quota di proprietà della "Comproprietaria 1", indicata di 1/6 anziché di 4/6, che tuttavia non incide alcunché ai fini della procedura.

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato sudetta documentazione con le visure catastali, con la mappa, con l'elaborato planimetrico e con le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

Come da chiarimenti posti all'esperto, si allegano inoltre le copie dei titoli di provenienza reperiti.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

La massa immobiliare oggetto di pignoramento pro-quota è costituita da due proprietà fondiarie distinte ubicate in comune di Susegana e consistenti rispettivamente da un fabbricato d'abitazione unifamiliare con garage e scoperto pertinenziale (identificato al fg. 20 dal mapp. 891) e da una porzione di vecchia abitazione ex rurale con annessa pertinenza accessoria e corte esclusiva (identificata al medesimo fg.20 dal mapp. 1487). Gli immobili in questione risultano tutti pignorati per la quota di 1/6 dell'intera piena proprietà, corrispondente alla titolarità in capo all'esecutato; comproprietari della rimanente quota indivisa di 5/6 della proprietà risultano essere la sorella (per la quota di 1/6) e la madre (per la quota di 4/6) la quale, come più avanti evidenziato, è anche titolare del diritto di abitazione ex art.540 C.C. del fabbricato al mapp. 891.



Si pone pertanto il problema se gli immobili pignorati siano comodamente divisibili mediante separazione in natura di beni omogenei, il cui valore corrisponda a quello delle rispettive quote di proprietà, salvo conguaglio.

Per tali finalità è doveroso evidenziare che la provenienza dei diritti reali (indivisi) per entrambe le proprietà fondiarie deriva, come ultimo atto di acquisto dei condividenti, per successione in morte del padre dell'esecutato, non sussistendo pertanto i vincoli e le problematiche connesse alle cosiddette "masse plurime" (art.34 c.4 DPR 131/1986).

Dovuta la premessa, si precisa che la massa pignorata essendo costituita già di due proprietà distinte e autonomamente censite da diverse particelle catastali, al cui interno insistono fabbricati d'abitazione indipendenti con annessi accessori e pertinenze, risulta pertanto possibile, e verosimilmente conveniente, la formazione di lotti autonomi senza necessità di costituire servitù oltre a quelle già di fatto esistenti (strade e accessi esistenti) o di produrre onerose variazioni catastali e/o urbanistiche di qualsivoglia natura.

Siamo in presenza, quindi, di beni comodamente divisibili per i quali, come si illustrerà più avanti in perizia, è sorta la possibilità di procedere con una divisione alla pari, senza ricorrere a conguagli in denaro per l'individuazione dei beni corrispondenti alla quota dell'esecutato.

Dalle analisi di mercato e conseguenti operazioni estimative, meglio descritte nel successivo capitolo relativo alla stima, il valore di mercato dell'intera piena proprietà immobiliare è stato stimato come segue:

Valore dell'intera proprietà indivisa = € 373.000,00
(al netto dei costi e al lordo degli abbattimenti)

di cui:

Valore (arrotondato) della quota pignorata (1/6) = € 62.000,00

Valore (arrotondato) della quota rimanente (5/6) = € 311.000,00

La valutazione in merito alla comoda divisione ha come ulteriore fine quello di scongiurare un deprezzamento del valore di mercato dei beni dovuto alla vendita di una quota indivisa della proprietà con le inevitabili condizioni di promiscuità connesse.

Ricorrendone quindi i presupposti, la procedura potrà pertanto procedere con la separazione delle quote prevedendo la formazione di due lotti distinti i cui beni, sulla base delle attività estimative svolte, risultano verosimilmente corrispondenti uno alla quota di 5/6 della proprietà (Lotto 1) e l'altro alla quota pignorata di 1/6 della proprietà (Lotto 2 – corrispondente all'assegno dell'esecutato), il tutto come di seguito si riporta:



Lotto 1 (corrispondente al valore della quota di 5/6 della massa)

Fabbricato d'abitazione unifamiliare con garage e scoperto esclusivo, nel comune di Susegana (TV), via Navarre n°54 contraddistinto dalla particella 891;

Lotto 2 (corrispondente al valore della quota pignorata di 1/6 della massa)

Porzione di vecchio fabbricato ex rurale ad uso abitativo con pertinenze accessorie e scoperto esclusivo nel comune di Susegana (TV), via Navarre n°50, contraddistinto dalla particella 1487.

Rimanendo aperte tutte le possibilità, nella presente relazione verrà valutato il valore di mercato dell'intera massa sia per l'intero, sia per la quota oggetto del pignoramento con il corrispondente valore di vendita forzata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 1

Fabbricato d'abitazione unifamiliare con garage e scoperto pertinenziale, nel comune di Susegana (TV), via Navarre n°54 identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **SUSEGANA** catasto dei fabbricati – Sezione **B** - Foglio **8**

Mapp. 891	Sub. 3	Via Navarre, 22* p.	T	Cat. C/6	cl. 2	mq. 38	R.C. € 92,24
Mapp. 891	Sub. 4	Via Navarre, 22* p.	S1-T-1	Cat. A/7	cl. 1	vani 12,5	R.C. € 1.097,47
Mapp. 891	Sub. 5	Via Navarre, 22* p.	T	Cat. F/1	cl.	mq. 1.471**	R.C. € --

** si precisa che il numero civico corretto è il n. 54.*

*** si precisa che la superficie corretta dell'area urbana risulta essere di mq 1.399.*

Suddette unità immobiliari corrispondono all'intera consistenza fondiaria identificata al Catasto Terreni, medesimo comune, foglio 20, mappale 891: Ente Urbano di mq 1.598, giusta Tipo Mappale n° 69636/623/92 del 27/11/1992 per fusione mappali ex 891 e ex 372, medesimo foglio al catasto dei terreni e giusta precedente Tipo Mappale n° 29/72 (n° 738.1/72) per fusione del mappale ex 890.

Le planimetrie catastali dei sub.3 (garage), sub. 4 (abitazione) e sub. 5 (area urbana) sono state depositate al Catasto di Treviso con denuncia di variazione prot. n°9503 in data 11/12/1992 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

Conformità delle planimetrie catastali

La planimetria catastale del sub. 5 (area urbana) risulta conforme.



Le planimetrie catastali delle unità immobiliari ai sub. 3 (garage) e 4 (abitazione) non risultano pienamente conformi allo stato di fatto rilevato, in quanto non sono riprodotte fedelmente in scala come indicato nella scheda, incidendo in particolare sulla rendita del sub. 3 che risulta calcolata su una consistenza di superficie inferiore rispetto allo stato di fatto. Per quanto riguarda il sub. 4, inoltre, rispetto a quanto rappresentato, si rileva una diversa redistribuzione interna e la modifica di alcune forometrie esterne.

Entrambe le unità immobiliari necessitano, pertanto, dell'aggiornamento delle planimetrie catastali, tuttavia non si ritiene di procedere in questa fase con l'aggiornamento in quanto, come si dirà in seguito, negli immobili sono presenti difformità urbanistiche che dovranno essere oggetto di Sanatoria e di Autorizzazione Paesaggistica. Si ritiene dunque opportuno che la variazione catastale venga redatta all'esito della sanatoria edilizia. Naturalmente i costi necessari per detta variazione verranno decurtati dal valore di stima dell'immobile.

Confini:

Le unità mappale 891 sub. 3, 4 e 5 formano un corpo unico che confina, a partire da Nord e proseguendo in senso orario, con i mappali 889, 894, 1487 e con il mappale 1374.

Accesso:

L'accesso agli immobili avviene dalla strada comunale di via Navarre e dalla strada ricavata su porzione di area scoperta del medesimo mappale, quale anche servitù di passaggio a favore dei mappali confinanti, come meglio specificato nella sezione successiva.

Servitù:

Con Atto di Compravendita e costituzione di servitù a rogito del Notaio Gino Aggio di Conegliano, rep.n°57718 del 07/03/1973 (*capitolo "Provenienza – titolo n°3*), è stata costituita servitù di passaggio pedonale e con qualunque mezzo per l'accesso ed il recesso alla e dalla strada comunale delle Navarre o Sotto Riva (ora via Navarre), **a carico del mapp.891** (ex mapp.372/a) da esercitarsi lungo tutto il suo margine Sud, per una larghezza di cinque metri lineari, a favore dei mappali 894 (ex 372/g), 2115 (ex 374/d), 895 (ex 372/h) e 2116 (ex 374/e).

Detta servitù corrisponde alla strada di accesso esistente delimitata in loco da muretti di recinzione lungo il lato Sud; si rileva tuttavia che l'ultimo tratto, all'estremità Est, della suddetta servitù risulta di fatto traslato sul mappale 1487 di cui al Lotto 2.



LOTTO 2

Vecchio fabbricato ex rurale ad uso abitativo con pertinenze accessorie e scoperto esclusivo, nel comune di Susegana (TV), via Navarre n°50, identificato e censito c/o l' Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **SUSEGANA** catasto dei fabbricati – Sezione B - Foglio 8

Mapp. **1487** Sub. **1** Via Navarre, 18* p. T Cat. **F/1** cl. mq. **665** R.C.€ ---

Mapp. **1487** Sub. **2** Via Navarre, 18* p. T-1-2 Cat. **A/4** cl. **2** vani **8,0** R.C.€ **318,14**

** si precisa che il numero civico corretto è il n. 50.*

Suddette unità immobiliari corrispondono all'intera consistenza fondiaria identificata al Catasto Terreni, medesimo comune, foglio 20, mappale 1487: Ente Urbano di mq 818, giusta Tipo Mappale n°9734/92 del 19/11/1992 per fusione dei mappali ex 640**, ex 374, ex 1486 e ex 893.

***L'atto di compravendita avente per oggetto il fabbricato rurale, indicato con numero mappale 660, è stato oggetto di Scrittura privata del 28/04/1975 per rettifica al titolo di compravendita, autenticata nelle firme in para data dal Notaio Gino Aggio di Conegliano, rep.n°66307, e trascritta a Treviso ai nn°7555/6548 in data 23/05/1975, per errore nella sola indicazione del numero relativo al mappale 660, di fatto mappale 640.*

Le planimetrie catastali delle unità mappale 1487, subalterni 1 e 2 sono allegate alla denuncia di variazione prot. n°10644 del 29/12/1992.

Conformità delle planimetrie catastali

Le planimetrie catastali dei sub. 1 e 2 risultano conformi, fatta eccezione per un piccolo refuso nella la planimetria del sub.2 riguardante l'indicazione dell'altezza nel locale adibito a legnaia (la misura indicata è di 2,60 ml, anziché di 3,60 ml); trattasi di un refuso che non incide nella consistenza dell'unità immobiliare.

Confini:

Le unità mappale 1487 sub. 1 e 2 formano un corpo unico che confina, a partire da Nord e proseguendo in senso orario, con i mappali 891, 2115, 666, 1036 e 274.

Accesso:

L'accesso agli immobili avviene dalla strada comunale attraverso due servitù di cui una a Nord, ricadente a cavallo del medesimo mappale 1487 e del mappale 891 (v. sezione "Servitù - lettera a"), e una a Sud, ricadente a cavallo dei mappali 666 e 1036 (v. sezione "Servitù - lettera b").



Servitù:

a) Con Atto di Compravendita e costituzione di servitù a rogito del Notaio Gino Aggio di Conegliano, rep.n°57718 del 07/03/1973 (*capitolo "Provenienza – titolo n°3"*), è stata costituita servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo per l'accesso ed il recesso alla e dalla strada comunale delle Navarre o Sotto Riva (ora via Navarre), **a carico del mapp.1487** (ex mapp.374/c) per l'intera sua larghezza, in favore dei mappali 894 (ex 372/g), 2115 (ex 374/d), 895 (ex 372/h) e 2116 (ex 374/e). Detta servitù è facilmente individuabile nel vialetto di accesso esistente lungo il confine Nord.

b) Con Atto di Compravendita e costituzione di servitù a rogito del Notaio Gino Aggio di Conegliano, rep. n°57000 del 12.01.1973 (per il dettaglio vedasi il successivo capitolo "*Provenienza – titolo n°2*") è stata costituita servitù **a favore del mappale 1487** per il transito con carri, pedoni e qualsiasi mezzo sul mappale 666, per l'accesso ed il recesso, sul tratto più breve, alla e dalla strada delle Navarre (ora via Navarre). Detta servitù è facilmente individuabile nell'accesso esistente dalla strada comunale e porzione di vialetto asfaltato.

PROPRIETÀ

LOTTE 1 e 2

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere in piena proprietà dell'esecutato per la quota indivisa di 1/6, della sorella dell'esecutato (*Comproprietaria 2*) per la quota indivisa di 1/6 e della madre dell'esecutato (*Comproprietaria 1*) per la quota indivisa di 4/6. *Per le generalità dei soggetti della procedura si fa espresso riferimento all'allegato specifico della presente relazione.*

PROVENIENZA

LOTTO 1

1. Atto di Compravendita a rogito del Dott. Gino Aggio, Notaio in Conegliano (TV), in data 04.09.1967, rep. n°32640, trascritto a Treviso in data 03.10.1967 ai numeri 16049/14269, mediante il quale i genitori dell'esecutato hanno acquistato la piena proprietà indivisa di ½ ciascuno dei terreni ex mapp. 372/d e ex mapp. 372/c (ora facenti parte del mapp.891).

LOTTO 2

2. Atto di Compravendita a rogito del Dott. Gino Aggio, Notaio in Conegliano (TV), in data 12.01.1973, rep. n°57000, trascritto a Treviso in data 09.02.1973 ai numeri 5593/5219, mediante il quale i genitori dell'esecutato hanno acquistato la piena



proprietà indivisa di 1/2 ciascuno dei terreni ex mapp.372/f, ex mapp.374/a ed ex mapp.640 (v. *mapp.rettificato con successivo atto**) ora parte del mapp.1487. Con medesimo atto è stata costituita servitù a favore degli stessi per il transito con carri, pedoni e qualsiasi mezzo e qualsiasi uso sul mapp. 666 (ex mapp. 374/b, ora mappali 666 e 1036), per l'accesso ed il recesso, sul tratto più breve, alla e dalla strada delle Navarre (ora via Navarre).

**individuazione corretta del mappale 640 rettificata con successiva Scrittura privata del 28/04/1975 autenticata nelle firme in pari data dal Notaio Gino Aggio di Conegliano, rep.n°66307, e trascritta a Treviso ai nn°7555/6548 in data 23/05/1975.*

LOTTE 1 e 2

3. Atto di Compravendita a rogito del Dott. Gino Aggio, Notaio in Conegliano (TV), in data 07.03.1973, rep. n°57718, trascritto a Treviso in data 03.04.1973 ai numeri 8821/7857 (v. *nota rettificata ***), mediante il quale i genitori dell'esecutato hanno acquistato la piena proprietà indivisa di 1/2 ciascuno dei terreni ex mapp. 372/a (ora parte del mapp.891) e ex mapp. 374/c (ora parte del mapp.1487). Con medesimo atto è stata costituita servitù di passaggio a carico degli stessi (per il dettaglio vedasi il precedente capitolo "*Identificazione catastale dei beni immobili – servitù*").

** Trascrizione 8821/7857 del 03.04.1973 rettificata con successiva nota n.ri 1408/1259 in data 24/01/1975 per errore di dattilografia nella sola indicazione dei mappali 272/a e 274/c, di fatto mappali 372/a e 374/c.

LOTTE 1 e 2

4. Accettazione Espresa di Eredità a rogito della Dott.sa Anna Favarato, Notaio in Conegliano (TV), in data 19.01.2023, rep. n°20446/8465, trascritto a Treviso in data 25.01.2023 ai numeri 2869/2087, relativo al Certificato di Denuncia di Successione del padre dell'esecutato dell'Ufficio di Registro del 21.03.2007, rep. n°188/2007, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 04.04.2007 ai nn°16187/9544, a seguito della quale l'esecutato ha ereditato 1/6 della piena proprietà.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, con eventuali annotazioni, relative agli immobili in argomento come desunte dalla certificazione notarile sostitutiva depositata nel fascicolo dell'esecuzione e aggiornata a tutto il 10.01.2024.



Successivamente lo scrivente ha effettuato ulteriori consultazioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Treviso null’altro riscontrando oltre a quanto riportato nella suddetta certificazione.

Trascrizioni :

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	Diritto
22.12.16	42734	29188	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. 12700/2016	BANCA CREDITO COOP. DELLE PREALPI s.c. con sede in TARZO (TV) c.f. 00254520265	LOTTE 1 e 2 1/6 di piena proprietà
10.01.24	905	663	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. 8816/2023	MARMAROLE Spv s.r.l. con sede in TRENTO c.f. 04909000269	LOTTE 1 e 2 1/6 di piena proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto
	Reg. Part.			CAPITALE	
22.12.15	37762	IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da decreto ingiuntivo	BANCA CREDITO COOP. DELLE PREALPI s.c. con sede in TARZO (TV) c.f. 00254520265	350.000,00	LOTTE 1 e 2 1/6 di piena proprietà
	6343			350.000,00	

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

Gli immobili di cui al LOTTO 1 e LOTTO 2 non si configurano come unità condominiali.

DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTE 1 e 2

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Susegana è formato dalla pianificazione territoriale sovraordinata del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) adeguato alla Conferenza di servizi del 26/03/2015 e dal Piano degli Interventi (P.I.) – Variante 7 adottata con delibera del C.C. n°57 del 30.11.2023, approvata con delibera del C.C. n°24 del 11.07.2024, entrata in vigore il 24.08.2024 ed attualmente vigente.

Il P.A.T. approvato individua la zona di riferimento in Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) 2 di “Ponte della Priula a Colfosco” (art.24 delle N.T.A.) e comprende gli immobili in oggetto all’interno dell’area di urbanizzazione consolidata (art.15 delle N.T.A.).

Il Piano degli Interventi adottato dal comune di Susegana classifica la zona in cui ricadono gli immobili al Lotto 1 e al Lotto 2 in ZTO C1 “Zona residenziale di



completamento” (art.44 delle N.T.O.), dove sono ammessi interventi di completamento dell’edificazione e l’eventuale ristrutturazione o sostituzione dei singoli edifici o di insiemi edilizi. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione sono ammessi tutti gli interventi previsti dall’art.3 del D.P.R. 380/2001 e comunque nel rispetto dei seguenti indici territoriali:

- Indice di fabbricabilità: 0,27 mc/mq
- Piani: 2
- Altezza urbanistica dei fabbricati: 7,50 ml
- Distanza dai confini: 5,00 ml
- Distanza dalle strade: 5,00 ml
- Distanza o distacco tra i fabbricati: 10,00 ml
- Indice di permeabilità: 30% superficie fondiaria

Da quanto si evince dalla Carta dei Vincoli, inoltre, l’area in cui sono collocati gli immobili, ricade all’interno della perimetrazione del Vincolo Paesaggistico – Area di notevole interesse pubblico – D.M. 06 novembre 1965 (art.136 del D. Lgs. n.42/2004).

Per quanto riguarda solo il Lotto 2, lo strumento urbanistico individua il fabbricato tra gli “Edifici di interesse storico-testimoniale e culturale” con grado di protezione n° 4a (vedasi allegata scheda dell’unità edilizia n° 9/6/26). Gli edifici con tale grado di protezione sono considerati “edifici di nessun carattere o parti di nessun pregio, di un complesso edilizio, di cui non si possa escludere la demolizione e la ricostruzione anche su sedime parzialmente diverso per essere coordinato ai caratteri della tipologia storica di riferimento” (art. 26 delle N.T.O.).

Per le operazioni di vendita non viene prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto la vigente normativa non lo prevede per i trasferimenti di diritti relativamente alla tipologia degli immobili in questione. Si precisa che le disposizioni di cui all’art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001, recante i casi in cui dev’essere allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica agli atti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali, non si applicano al caso in questione in quanto trattasi di edificio censito al catasto edilizio urbano il cui terreno di pertinenza risulta di superficie inferiore a 5.000 mq.

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85) aggiornato con D.L.69/2024 (convertito nella Legge 105/2024)

LOTTO 1

Gli immobili al presente Lotto 1 riguardano un fabbricato d’abitazione unifamiliare edificato in forza di Concessione Edilizia n°96/67 del 25/07/1967 rilasciata per la



costruzione di fabbricato uso abitazione con garage e locali accessori, con parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti di Venezia, prot. n°5051 del 08/07/1967. A seguito di ultimazione dei lavori è stata rilasciata, dal Sindaco di Susegana, l'Autorizzazione di Abitabilità in data 09/11/1971 con decorrenza dal 01/04/1971, in pari data della sottoscrizione del Verbale di Sopralluogo.

Successivamente, sono stati rilasciati i seguenti ulteriori provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n°198/76 del 18/06/1976 rilasciata per la sistemazione e l'ampliamento del fabbricato esistente, con nulla-osta della Soprintendenza di Venezia, prot. n° 1957 del 11/06/1977;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 246 del 29/09/1995, a seguito domanda di condono edilizio ex L.47/85 presentata in data 29/03/1986, prot. n°2697, rilasciata per cambio di destinazione d'uso da superficie accessoria a superficie utile e per modifiche prospettiche, il tutto con parere favorevole della Commissione Consultiva provinciale per i Beni Ambientali, prot. n°78 del 21/09/1993;
- D.I.A. n°262 del 08/06/1996 per modifiche interne ed esterne.

Oltre a quanto sopra elencato, agli atti amministrativi comunali sono emersi ulteriori titoli abilitativi riguardanti interventi minori, che si riportano di seguito:

- Concessione Edilizia n°112/90 del 20/07/1990 per la realizzazione della recinzione, con Autorizzazione della Provincia di Treviso, prot. 5564 del 23/05/1990, su parere favorevole della Commissione Consultiva Provinciale per i Beni Ambientali n°50 del 15/05/1990;
- D.I.A. n° 18000 del 05/10/2006 (pratica edilizia n°281/2006) per l'installazione di pannelli solari in copertura, con parere favorevole n°12 del 07/11/2006 della Commissione Edilizia Comunale Integrata;
- D.I.A. n° 8627 del 18/05/2010 per rimozione e posa manto di copertura ed installazione di impianto fotovoltaico integrato, con Autorizzazione Paesaggistica n° 2010/0019/BBAA (prot. n° 2821 del 17/02/2010).

Difformità rilevate

Dal raffronto fra la sopraelencata documentazione e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, è emerso che gli immobili risultano affetti da alcune difformità consistenti principalmente in una diversa distribuzione interna, modifiche alle forometrie, lieve riduzione delle altezze interne ai piani terra e primo, nonché l'incremento dell'altezza del sottotetto del corpo abitativo, in parziale difformità ai provvedimenti edilizi rilasciati.

Premesso che vengono considerate come difformità sostanziali solo quelle differenze che



eccedono le tolleranze costruttive descritte di cui ai commi 1 e 2-bis dell'art. 34-bis del DPR 380/2001, aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L.69/2024, nello specifico sono state riscontrate le seguenti differenze:

1. fermo restando le dimensioni di superficie coperta che risultano conformi, si rileva un incremento dell'altezza massima utile del piano sottotetto (in corrispondenza della linea di colmo);
2. minore altezza interne ai piani terra e primo;
3. diversa distribuzione interna: al piano terra, demolizione di due pareti interne con conseguente ricavo di una taverna in luogo della lavanderia-stireria e di uno studio con superficie maggiore; al piano primo, demolizione di due pareti interne delimitanti la cucina, la sala pranzo ed il soggiorno per il ricavo di un'ampia zona open-space, tamponamento della porta di accesso dal pranzo al disimpegno notte, modifica dello spessore di alcune pareti delimitanti l'ingresso e il disimpegno, oltre alla trasformazione del ripostiglio in bagno con la realizzazione di una porzione di controparete per l'alloggiamento degli impianti dei sanitari;
4. ridimensionamento del portone del disbrigo al piano terra con trasformazione del foro in una finestra;
5. modifica della dimensione di alcuni fori esterni su entrambi i piani;
6. trasformazione del foro finestra del bagno a Ovest, al piano primo, per il ricavo di una porta di accesso alla copertura dell'adiacente garage;
7. mancata esecuzione del tamponamento del foro finestra sul prospetto Sud, a servizio del soggiorno del piano primo;
8. trasformazione della copertura del garage in terrazzo praticabile con realizzazione di recinzione perimetrale e di alcune sovrastrutture in pannelli prefabbricati, il tutto in assenza di titolo.

Opere realizzate sullo scoperto pertinenziale

9. Oltre a quanto sopra evidenziato, si rileva l'esistenza di un box realizzato, in assenza di titolo, con pannellature metalliche tipo "sandwich" delle dimensioni in pianta di circa 3,50m x 6,05m = 21 mq, posto in aderenza al prospetto Ovest del corpo accessorio ad uso garage.

Considerazioni in merito alla sanabilità

Tra le difformità sopra elencate ve ne sono alcune sanabili, mentre altre necessitano della rimessa in pristino con interventi demolitori.

Entrando nel merito delle varie difformità sopra elencate, si esprimono le seguenti considerazioni:



- a) per quanto riguarda la maggiore altezza del sottotetto nel corpo abitativo principale (punto 1) dedotta in fase di sopralluogo, trattasi di modifica realizzata in parziale difformità dal titolo da considerarsi legittimata ai sensi dell'art.34-ter, commi 2 e 4 del D.P.R. 380/2001 vigente. Gli elementi costitutivi riscontrati in loco e il volume del fabbricato principale sono riconducibili all'epoca della sua originaria edificazione avvenuta tra il 1968 ed il 1971 e per il quale il Sindaco di Susegana ne ha rilasciato Autorizzazione di Abitabilità in data 09/11/1971 a seguito accertamento Verbale di Sopralluogo del 01/04/1971. L'altezza complessiva del fabbricato e le variazioni rilevate rispettano comunque i requisiti stabiliti dalla normativa vigente, per cui tollerate.
- b) in merito alla minore altezza rilevata in entrambi i piani del fabbricato (punto 2) rispetto a quelle previste dal progetto autorizzato, si deduce quanto segue:
- al piano terra, l'altezza rilevata è di circa 2,65 ml, anziché di 2,70 ml, tuttavia rispetta i requisiti igienico-sanitari in quanto rientra nelle tolleranze costruttive del 2% ai sensi dell'art. 34-bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 vigente.
 - al piano primo, l'altezza rilevata è di circa 2,72 ml, anziché di 2,80 ml. Nel caso specifico si tratta di una modifica avvenuta in epoca pressoché recente, a seguito dell'installazione dell'impianto di riscaldamento a pavimento; tale intervento non costituisce violazione in quanto rispetta i requisiti igienico sanitari della normativa vigente e rientra nelle tolleranze costruttive del 3% ai sensi dell'art. 34-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001.
- c) per quanto riguarda tutte le opere di redistribuzione interna dei vani (punti 3 e 4), essendo opere di lieve entità tali da rientrare tra quelle di manutenzione straordinaria di edilizia libera art.6-bis DPR 380/2001, lo scrivente ritiene che le stesse possano essere sanate previo ottenimento di un ordinario provvedimento in Sanatoria da richiedere al comune con versamento delle sanzioni minime amministrative.
- d) per quanto riguarda le modifiche prospettiche relative alla forometria dell'intero fabbricato (punti 5 e 6), lo scrivente ritiene che le stesse possano essere sanate previo ottenimento di un ordinario provvedimento in Sanatoria e dell'Autorizzazione Paesaggistica, ad esclusione del foro porta del bagno ricavato per l'accesso al solaio del corpo accessorio; quest'ultimo, infatti, sarà oggetto di messa in pristino, come meglio descritto al punto successivo.
- e) per quanto riguarda la trasformazione della copertura del garage in terrazza



praticabile con realizzazione di sovrastrutture (recinzione e manufatto in pannelli prefabbricati e plexiglass), trattasi di opere recenti realizzate in assenza di titolo e pertanto la loro regolarizzazione necessita dell'ottenimento di un provvedimento in sanatoria edilizio-paesaggistica. L'ottenimento di un provvedimento di compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza di Venezia troverebbe esito certo solo conseguentemente alla presentazione di apposita istanza, completa di elaborati scritto-grafici. Considerata l'incertezza dell'esito dell'istruttoria e i relativi costi da sostenere, lo scrivente ritiene più confacente ai fini estimativi considerare il ripristino del preesistente foro finestra del bagno (come legittimato dal titolo), oltre alla rimozione della recinzione e dei manufatti leggeri sopra descritti.

- f) per quanto riguarda il prefabbricato abusivo ad uso legnaia/ricovero attrezzi realizzato in aderenza al garage, considerato che la zona è soggetta a vincolo paesaggistico nonché l'esiguo valore del manufatto medesimo, lo scrivente ritiene quale soluzione più conveniente ai fini della stima la sua totale demolizione.

I costi per la regolarizzazione degli immobili come sopra descritto verranno meglio dettagliati al successivo capitolo della stima e decurtati dal valore di mercato determinato per gli immobili medesimi in quanto rimarranno a carico dell'acquirente. Per completezza e migliore comprensione si rimanda a quanto rappresentato negli elaborati grafici comparativi allegati alla presente relazione (v. Allegato 1.10).

LOTTO 2

Gli immobili compresi nel Lotto 2 riguardano una porzione di fabbricato d'abitazione ex rurale con pertinenza accessoria su corpo distaccato, entrambi di antica costruzione. Ciò lo si evince sia dagli elementi costitutivi, di fatto fatiscenti e vetusti, sia dalla rilevazione del fabbricato principale nella mappa catastale d'impianto la cui formazione è risalente ai primi anni del 1900. Ulteriore riferimento storico lo si può ricavare dalla scheda dell'unità edilizia di rilevazione d'ufficio del comune di Susegana (scheda n°9/6/26 citata nel paragrafo precedente) la quale riporta, come epoca di costruzione, antecedente il 1900.

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Susegana è emerso che l'immobile è stato oggetto di una proposta di ristrutturazione con richiesta di Parere Preventivo n°44/2002 - prot. n°2814 del 08/02/2002 - per la demolizione con ricostruzione in arretramento degli immobili esistenti, già all'epoca sottoposti a grado di protezione "3a"; predetta richiesta ha ottenuto parere favorevole in data 21/03/2002, tuttavia non è stata più perfezionata producendo nulla di fatto.



L'immobile è stato inoltre oggetto di un intervento di manutenzione ordinaria per interventi di sostituzione del manto di copertura con nuovi coppi in cotto, come da istanza n°2009/0040/M, comunicazione prot. n°15081 del 28/08/2009.

Tra egli elaborati allegati ad entrambe le sopra citate istanze non vi è una rappresentazione grafica dell'immobile e pertanto, in assenza di ulteriori titoli, si può affermare che quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1992 può considerarsi come regolare stato legittimo.

Rispetto a quanto rappresentato in tale planimetria catastale si rileva una sola difformità riguardante la presenza di alcuni tamponamenti con materiali misti realizzati nel corpo adibito a fienile; nello specifico si rilevano pannelli e listoni di legno sulle forometrie del prospetto Sud e a chiusura del portico sul prospetto Ovest. Si tratta di opere realizzate con elementi precari e vetusti per le quali lo scrivente ritiene più opportuno, in quanto più conveniente, prevederne la rimozione.

Presso l'Ufficio Tecnico non è emersa alcuna procedura amministrativa e/o sanzionatoria in itinere.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della presente relazione peritale sono posti in fregio a via Navarre in frazione di "Colfosco" del comune di Susegana, località che si colloca lungo la riva sinistra del fiume Piave in un ambito territoriale collinare suggestivo, prevalentemente a vocazione agricola e con presenza di nuclei abitativi e case rurali sparse.

LOTTO 1

Fabbricato d'abitazione unifamiliare in villino, sito in via Navarre, 54, costituito da due corpi accostati di cui uno principale destinato ad abitazione (parte Ovest) che si sviluppa su due piani fuori terra, e un corpo minore, adibito a garage e locali accessori (parte Est) che si sviluppa su un piano fuori terra ed un piano interrato. Completa la proprietà un'area scoperta di pertinenza di circa 1.400 mq, di cui circa 1.200 mq sono destinati a giardino esclusivo del fabbricato, mentre i residui 200 mq corrispondono alla stradina di accesso quale anche servitù di passaggio a favore di fondi limitrofi.

La costruzione del corpo abitativo principale è stata realizzata nel 1970, mentre tra il 1976 ed il 1978 è stato realizzato l'ampliamento del garage; nel 1996 l'edificio è stato inoltre oggetto di alcuni interventi straordinari per modifiche interne ed esterne.

Il corpo principale è stato realizzato con strutture portanti in muratura, tramezze divisorie interne in laterizio, tetto a capanna con manto di copertura in coppi tradizionali e finitura esterna delle facciate con intonaco tradizionale "a civile" e tinteggiate; i serramenti esterni



sono in legno con vetrocamera e scuretti esterni in legno, fatta eccezione di una porta in metallo verniciato, al piano terra.

L'unità presenta conformazione tipica degli anni Settanta, con locali accessori al pian terreno e locali residenziali al piano superiore. Nello specifico è composta dai seguenti vani e superfici utili arrotondate: al piano terra, da un ingresso/studio di 19 mq, una taverna di 26 mq, un ripostiglio sottoscala di 3 mq, un disimpegno di 11 mq, un bagno di 7 mq, un ripostiglio di 16 mq, un disbrigo di 17 mq e una centrale termica di 7 mq con accesso autonomo dall'esterno; al piano primo, da un ingresso di 3 mq, un ampio open-space di 47 mq che comprende soggiorno/pranzo/angolo cottura, un disimpegno di 9 mq, due bagni di 9 e 6 mq e due camere di 16 mq ciascuna.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 213 mq ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri e scala interna, di circa 254 mq.

Completano l'unità due terrazze al piano primo di cui una di 9 mq in aggetto su prospetto Ovest, accessibile dalla zona pranzo, e un'altra di 11 mq in aggetto su prospetto Sud, accessibile dalla camera e dall'ingresso *(si rileva un'ulteriore terrazza di 69 mq, ricavata abusivamente su copertura piana dell'adiacente garage e accessibile dal bagno di cui però viene previsto il ripristino a copertura non praticabile)*.

I piani abitativi sono collegati da due scale, entrambe con strutture in calcestruzzo e rivestite in marmo, di cui una è interna e collega il disimpegno del pian terreno con la cucina del piano primo, mentre l'altra è esterna con partenza inclinata sul fronte Ovest e sbarco sulla terrazza Sud al piano primo, innanzi all'ingresso.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di tipo comune, in parte risalenti all'epoca di costruzione ed in parte risalenti all'ultima manutenzione del 1996.

Al piano terra, si rilevano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali, porte in legno massello fatta eccezione di un'ampia porta scorrevole in legno e vetro tra lo studio e la taverna, e di una porta in legno con sopra luce in vetro posta tra lo studio e il disimpegno. Proseguendo al piano primo, si rilevano pavimenti e rivestimenti in piastrelle tradizionali in cucina e nei bagni, pavimenti in parquet di legno nella zona notte; le porte sono in legno massello, fatta eccezione della porta tra la zona giorno e la zona notte, in legno massello con inserto in vetro.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con linee di distribuzione sottotraccia, e caldaia alimentata a gas metano situata nel locale centrale termica al piano terra. La distribuzione del riscaldamento avviene, al piano terra nei locali taverna e studio attraverso radiatori tradizionali a lamelle in acciaio verniciato; al piano primo, invece, la distribuzione avviene tramite sistema radiante di tipo a pavimento. L'immobile dispone



inoltre di un impianto di raffrescamento/pompa di calore con split nel disbrigo al piano terreno e nel disimpegno notte al piano primo.

L'impianto elettrico è sottotraccia, risalente all'epoca della costruzione del fabbricato e con dotazioni comuni.

Il corpo di fabbrica minore, destinato a garage e locali accessori, è stato realizzato in ampliamento, nel 1978, con fondazioni e struttura portante intelaiata in cemento armato, tamponamenti e tramezze in muratura, solai in laterocemento, copertura piana con soprastante pavimento flottante in piastre di ghiaio lavato e finitura esterna delle facciate con intonaco tradizionale "a civile" e tinteggiate; i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato e vetro, mentre il basculante del garage è in metallo verniciato con apertura motorizzata.

Il piano terra è formato da un garage di 37 mq, un ripostiglio di 18 mq, mentre il piano interrato, collegato internamente da una scala in cls, è costituito da una cantina di 20 mq; il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 75 mq ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri e scala interna, di circa 102 mq.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di tipo comune, in parte risalenti all'epoca di costruzione ed in parte risalenti alla manutenzione del 1996; si rilevano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, porta in alluminio su scala di collegamento alla cantina e porta tagliafuoco in metallo verniciato su foro di collegamento con l'abitazione.

La porzione in questione è sprovvista di un impianto di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico, di tipo sottotraccia, risulta essere collegato a quello dell'abitazione.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione dell'interno fabbricato può considerarsi MOLTO BUONO.

Come descritto in premessa, la proprietà gode di uno scoperto pertinenziale che circonda il fabbricato per una superficie complessiva di circa 1.400 mq di cui circa 1.200 mq sono destinati a giardino ben curato in parte alberato con percorsi e camminamenti in pietra naturale, in parte pavimentato con spazi di manovra antistanti il garage in mattonelle autobloccanti di cemento colorato, marciapiedi in parte in piastrelle in gres e in parte in cls (parte est e nord); la restante area cortilizia, a est, risulta tenuta a prato e a orto con presenza di piccolo pollaio. Il giardino è interamente recinto con elementi di diversa fattura di cui il lato Est e porzione dei lati Nord e Sud sono recintati con muretto in cemento con sovrastanti paletti e rete a maglia metallica, mentre il lato Ovest e porzione dei lati Nord e Sud sono recintati con muretto in cemento con sovrastante ringhiera in metallo lavorato.

La rimanente superficie di proprietà, di circa 200 mq, risulta gravata da una servitù di



transito a favore di altre proprietà confinanti, situate più a Est, di fatto consistente in una strada asfaltata che percorre lungo tutto il confine Sud.

A ridosso del prospetto Ovest del garage è presente un box precario ad uso ricovero attrezzi, di circa 21 mq, realizzato abusivamente in pannelli prefabbricati tipo “sandwich” per il quale si prevede la totale demolizione come già descritto nel capitolo della conformità urbanistica.

Certificati di conformità.

Presso gli archivi del Comune di Susegana non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica del fabbricato abitativo(mapp.891 sub.4), si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l’Ufficio Tecnico del Comune non sono inoltre stati rinvenute certificazioni energetiche. Ciò nonostante, il giorno del sopralluogo l’esecutato ha fornito l’Attestato di Qualificazione Energetica in suo possesso, dal quale emerge che l’unità immobiliare ha consumi pari a 112,3 kWh/m²anno (classe energetica E).

LOTTO 2

Porzione di vecchio fabbricato ex rurale di tipo contiguo, ad uso abitativo, con pertinenze accessorie ed area scoperta esclusiva, facente parte di un agglomerato storico della località Colfosco del comune di Susegana, in via Navarre, n° 50.

Il fabbricato in oggetto è di antica costruzione (oltre un secolo) ed è costituito da un corpo abitativo a tre piani fuori terra con pianta a conformazione quadrata e da un adiacente corpo accessorio a due piani fuori terra, anch’esso a pianta quadrata, con portico di pertinenza; completa la proprietà un piccolo manufatto su corpo distaccato a due piani fuori terra con pianta a conformazione rettangolare, oltre all’area scoperta pertinenziale di circa 665 mq, di cui una parte di circa 125 mq gravata da servitù di transito.

I fabbricati sono realizzati con struttura portante in muratura mista di pietra e laterizio, solai e coperture in legno, tetto di tipo a capanna con tavelle e manto di copertura in coppi tradizionali, finitura esterna in sassi e laterizio in parte con intonaco “a civile”, davanzali e soglie in pietra, serramenti esterni in legno con vetro singolo e scuretti in legno.

L’edificio principale a tre livelli si pone in continuità e in linea ad altra porzione di fabbricato di altra ditta ed è formato, al piano terra, da una cucina di 22 mq, un disbrigo di 10 mq e un secchiaio di 3 mq, al piano primo da un disbrigo di 16 mq, due camere di 17 e



19 mq ed un disimpegno di 13 mq, al piano secondo da una soffitta sottotetto di 34 mq; al piano terra, inoltre, vi sono due locali adibiti a cantina, di 18 e 16 mq, con accesso indipendente dall'area scoperta pertinenziale. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 168 mq ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri e scala, pari a circa 232 mq. Le altezze utili interne sono variabili: da 2,55 a 2,85 ml al piano terra, da 2,35 a 3,75 ml al piano primo, mentre nella soffitta al piano secondo (sottotetto) l'altezza è ridotta e varia da 0,40 a 2,15 ml.

Il corpo accessorio a due livelli è formato da un ripostiglio al piano terra ed un fienile al piano primo, entrambi aventi superficie utile di circa 48 mq; il tutto per una superficie utile pari a circa 96 mq ed una superficie lorda di 114 mq.

L'altezza utile interna è di 2,65 ml al piano terra, mentre al piano primo l'altezza media è di circa 3,00 ml. Quale prolungamento dell'edificio verso sud si presenta un ampio porticato a doppia altezza (di media pari a circa 4,55 ml) sorretto da pilastri in mattoni pieni e avente una superficie lorda di circa 26 mq.

La pertinenza accessoria su corpo distaccato è di fatto una vecchia legnaia, di circa 30 mq lordi con un'altezza media di circa 3,60 ml, realizzata in muratura di mattoni e coperture in legno di tipo a capanna con soprasante manto in coppi.

Allo stato attuale l'intero complesso risulta trascurato e versa in precarie condizioni, con i solai da considerarsi in pericolo di crollo; i muri portanti presentano alcune lesioni, le scale e i solai sono pericolanti; internamente si nota uno stato di degrado avanzato con pavimenti divelti, controsoffitti demoliti e presenza diffusa di calcinacci derivanti da distacchi di intonaci e controsoffitti; gli infissi sono risalenti all'epoca di costruzione per cui vetusti e in pessime condizioni. Da quanto è stato possibile desumere in loco e dalla documentazione reperita, si può affermare che le finiture risalgono verosimilmente alla prima metà del '900; lo stato generale di incuria, inoltre, lascia intendere che l'edificio non sia mai stato oggetto di recenti manutenzioni o ristrutturazioni, se non per la sola sostituzione del manto di copertura.

L'immobile è sprovvisto sia dei servizi w.c. sia dell'impianto di riscaldamento, mentre l'impianto idrico e quello elettrico sono presenti solo al piano terra e risultano minimali ed obsoleti.

Complessivamente lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile può definirsi PESSIMO.

Certificati di conformità.

Presso gli archivi del Comune di Susegana non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.



Certificazione e classe energetica

Si precisa che l'immobile risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Farra di Soligo non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica G.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

LOTTO 1

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dall'esecutato e dai suoi familiari, fra cui anche la di lui madre alla quale spetta il diritto di abitazione ex art.540 c.c. in quanto coniuge superstite del *de cuius* comproprietario, nonché comproprietaria per 4/6 della piena proprietà.

Considerando che il diritto di abitazione è equiparabile al diritto di usufrutto, si tratta di uno stato di occupazione che può ragionevolmente definirsi **OPPONIBILE** alla procedura; si presenta, dunque, come una condizione scomoda che certamente affievolisce l'appetibilità degli immobili nel mercato.

Il valore del diritto di abitazione, calcolato sulla base dell'età dell'usufruttuaria (85 anni), verrà meglio tradotto in termini di deprezzamento al valore di mercato al successivo capitolo della stima.

Il sottoscritto ha comunque effettuato le dovute ricerche presso l'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Treviso al fine di reperire eventuali contratti di locazione registrati e non risolti, ma nulla è emerso.

Si allega richiesta e relativa risposta negativa ottenuta dall'Agenzia delle Entrate di Treviso.

LOTTO 2

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da un soggetto terzo il quale lo utilizza come deposito di beni personali in assenza di contratto di locazione.

Si tratta di uno stato di occupazione privo di titolo per cui non opponibile alla procedura.

Il sottoscritto ha comunque effettuato le dovute ricerche presso l'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Treviso al fine di reperire eventuali contratti di locazione registrati e non risolti, ma nulla è emerso. Si allega richiesta e relativa risposta negativa



ottenuta dall'Agenzia delle Entrate di Treviso.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché metà delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

LOTTO 1

Superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nel caso in questione la superficie principale è rappresentata dai vani ed accessori diretti della porzione abitativa che pertanto assumono un rapporto mercantile pari ad 1 (100%). Alle pertinenze ed accessori indiretti vengono attribuiti i consueti rapporti in uso nel mercato locale, con la precisazione che al garage e ai locali complementari al piano terra viene attribuito un rapporto pari a 0,60 in quanto trattasi di locali fuori terra con generosa superficie calpestabile e finestrata, aventi altezza utile pari a m 2,65 e che per le loro caratteristiche offrono comunque la potenzialità di essere riutilizzati ad uso taverna e autorimesse come previsto nei progetti originari della costruzione. Al piano interrato viene attribuito il consueto rapporto mercantile pari a 0,50 normalmente utilizzato nel mercato locale per il ragguaglio degli accessori complementari. Per quanto riguarda il ragguaglio della superficie dell'area scoperta si attribuisce un rapporto mercantile inferiore a quello medio in uso nel mercato, in quanto l'entità di consistenza della stessa



risulta essere generosa superando il doppio di quella commerciale del fabbricato residenziale; nello specifico si applica un rapporto mercantile pari a 0,08 per la consistenza pari alla superficie del fabbricato, ed un rapporto mercantile pari a 0,03 per la superficie residua. Per la porzione di area gravata da servitù (strada privata) si applica un coefficiente pari a 0,01 considerata la condizione di indisponibilità.

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
Abitazione - piano terra (h.2,65)	mq.	117,00	x	1,00	= mq.	117,00
Abitazione - piano primo (h.2,72)	mq.	128,00	x	1,00	= mq.	128,00
Locali accessori garage e ripostiglio - piano terra (h.2,65)	mq.	72,00	x	0,60	= mq.	43,20
Locale accessorio cantina - piano interrato (h.2,48)	mq.	30,00	x	0,40	= mq.	12,00
Centrale Termica - piano terra (h.2,65)	mq.	9,00	x	0,50	= mq.	4,50
Terrazze - piano primo	mq.	20,00	x	0,25	= mq.	5,00
area scoperta (superficie pari a quella del fabbricato)	mq.	356,00	x	0,08	= mq.	28,48
area scoperta (superficie eccedente a quella del fabbricato)	mq.	843,00	x	0,03	= mq.	25,29
porzione di area scoperta gravata da servitù (strada privata)	mq.	200,00	x	0,01	= mq.	2,00
sommamo mq.						365,47

LOTTO 2

Superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nel caso in questione la superficie principale è rappresentata dai vani ed accessori diretti della porzione abitativa che pertanto assumono un rapporto mercantile pari ad 1 (100%). Alla soffitta al piano secondo viene attribuito un coefficiente pari a 0,40 in quanto trattasi di locali aventi altezza media pari a m 2,15. Alle pertinenze ed accessori indiretti vengono attribuiti i consueti rapporti in uso nel mercato locale, con la precisazione che ai locali complementari al piano terra e primo viene attribuito un rapporto pari a 0,50 in quanto trattasi di locali fuori terra con generosa superficie calpestabile e finestrata, aventi altezza utile rispettivamente pari a m 2,65 e m 3,00, e che per le loro caratteristiche offrono comunque la potenzialità di essere trasformati in locali abitativi. Considerate, inoltre, le generose dimensioni del portico e della sua altezza media di m 4,45, viene attribuito un rapporto pari a 0,30. Per quanto riguarda, infine, il ragguaglio della superficie dell'area scoperta si attribuisce un rapporto mercantile inferiore a quello medio in uso nel mercato, in quanto l'entità di consistenza della stessa risulta essere generosa superando il doppio di quella commerciale del fabbricato residenziale; nello specifico si applica un rapporto



mercantile pari a 0,08 per la consistenza ad uso esclusivo e un rapporto mercantile pari a 0,01 per la porzione di area gravata da servitù (strada privata) considerata la condizione di indisponibilità.

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
Abitazione - piano terra (h.2,65)	mq.	93,00	x	1,00	= mq.	93,00
Abitazione - porzione piano primo (hm.3,10)	mq.	44,00	x	1,00	= mq.	44,00
Abitazione - porzione piano primo (hm.2,35)	mq.	44,00	x	1,00	= mq.	44,00
Locale accessorio ripostiglio - piano terra (h.2,65)	mq.	56,00	x	0,50	= mq.	28,00
Locale accessorio fienile - piano primo (hm.3,00)	mq.	56,00	x	0,50	= mq.	28,00
Portico - piano terra/primo (hm.4,45)	mq.	25,00	x	0,30	= mq.	7,50
Soffitta - piano secondo (hm.2,15)	mq.	46,00	x	0,40	= mq.	18,40
Legnaia su pertinenza distaccata (hm.3,60)	mq.	30,00	x	0,25	= mq.	7,50
area scoperta esclusiva	mq.	540,00	x	0,08	= mq.	43,20
porzione di area scoperta gravata da servitù (strada privata)	mq.	125,00	x	0,01	= mq.	1,25
sommamo mq.						314,85

Determinazione del Valore di Mercato

Per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach) previsto dagli standard di valutazione internazionale (IVS), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione, mediante confronto con unità immobiliari simili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni. I valori unitari applicati nella presente stima derivano da una media, opportunamente ponderata dallo scrivente, fra i comparabili reperiti ed i prezzi riferiti da operatori immobiliari della zona. Il tutto supportato da banche dati telematiche, osservatori di mercato immobiliare e istituti di ricerca i quali forniscono un quadro globale sull'andamento attuale del mercato. Ai valori così determinati, sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari, dalla vetustà, dallo stato di manutenzione e conservazione.

Gli immobili oggetto di stima consistono in un fabbricato d'abitazione unifamiliare in villino, con garage ed area scoperta pertinenziale (LOTTO 1) ed una porzione di fabbricato d'abitazione vetusta ex rurale di tipo contiguo, con relative pertinenze e scoperto esclusivo (LOTTO 2). Entrambi gli immobili sono situati in una tranquilla zona residenziale in località Colfosco del comune di Susegana. La zona in questione si pone a pochi chilometri più a Ovest rispetto alla piazza municipale e risulta sufficientemente



servita dai principali servizi, infrastrutture e piccoli esercizi commerciali di prima necessità. Il territorio di Colfosco inoltre è notoriamente apprezzato per il suggestivo contesto paesaggistico, principalmente caratterizzato da versanti collinari prevalentemente destinati a vigneti e paesaggio rurale di particolare pregio ambientale.

I beni immobili oggetto di esecuzione, così come raggruppati nella presente relazione, appartengono ciascuno ad un proprio segmento di mercato identificabile e riconoscibile nel mercato immobiliare locale, tant'è che è risultato possibile applicare il metodo del confronto di mercato con altri beni simili come di seguito si descrive.

LOTTO 1

Siamo in presenza di un edificio concepito con tecniche costruttive risalenti agli anni '70-'80 del secolo scorso, pertanto dotato di impianti e finiture ormai vetusti e con prestazioni energetiche alquanto scadenti, fatta eccezione di alcuni interventi di manutenzione eseguiti negli anni '90; lo stesso si presenta comunque in buono stato conservativo e privo di vizi o difetti particolari. L'edificio riserva inoltre una propria appetibilità nel mercato, soprattutto per il fatto di godere di abbondante scoperto pertinenziale che attribuisce sicuramente un buon grado di apprezzabilità nel segmento di mercato delle villette.

La tipologia di beni oggetto di stima fanno parte di un segmento di mercato ben definito e identificabile in loco, ossia quello delle villette di vecchia realizzazione che attualmente gode di una discreta dinamicità nel mercato locale ancorché vi sia abbondante offerta.

La ricerca effettuata nel mercato immobiliare ha portato a determinare un valore medio unitario, per la villetta di che trattasi, pari a **1.100 €/mq** riferito ad immobili simili ed equiparabili a quello oggetto di valutazione.

Deduzioni al valore di mercato

1) Regolarizzazione opere sanabili e minime opere di rimessa in pristino.

Per regolarizzare una serie di difformità interne ed esterne (vedasi sezione "*Conformità Edilizia - Urbanistica - lettere c) e d)*") ritenute sanabili, sarà necessario chiedere al comune l'emissione di un ordinario provvedimento in Sanatoria previo redazione e presentazione delle necessarie pratiche e richieste di Autorizzazione Paesaggistica, oltre il pagamento di sanzioni, pratiche catastali e oneri accessori.

Oltre a ciò, si dovrà provvedere con alcuni minimi lavori di rimessa in pristino consistenti nella chiusura parziale del foro porta del bagno al piano primo (attuale accesso alla copertura del garage), mediante tamponamento murario per ripristino del precedente foro finestra, il tutto come da autorizzazioni edilizie. Unitamente a tale intervento, si dovrà provvedere allo smantellamento delle opere realizzate sulla copertura del garage, ossia la



rimozione della recinzione e del manufatto posto in aderenza al corpo abitativo.

Dovrà inoltre essere demolito il box prefabbricato presente sull'area esterna, in quanto ritenute difformità non sanabili.

I costi relativi alla redazione della pratica edilizia in Sanatoria per le difformità riscontrate nel fabbricato e della richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, oltre ai costi delle opere di demolizione/rimessa in pristino, onnicomprensivi di sanzioni amministrative e oneri accessori, vengono stimati in **€ 13.500,00.**

2) Deprezzamento per stato di occupazione opponibile a terzi: diritto di abitazione del coniuge superstite (ex art. 540 C.C.).

Come descritto al capitolo relativo allo stato di occupazione, l'immobile risulta occupato dall'esecutato con la sua famiglia nonché dalla madre dell'esecutato quale proprietaria per la quota di 4/6 nonché titolare *ex lege* del diritto di abitazione.

Il valore del diritto di abitazione è quantificabile applicando il metodo di calcolo utilizzato per la determinazione dell'usufrutto, poiché le disposizioni relative a quest'ultimo sono applicabili, ex art. 1026 del C.C., anche all'uso e all'abitazione.

I coefficienti per la determinazione del diritto di usufrutto sono aggiornati al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024 (v. All. 1.13). Tasso di riferimento per il calcolo dei diritti di usufrutto: 2,50% (tasso di interesse legale vigente: 2,00%). Considerando che alla data odierna la beneficiaria del diritto di abitazione ha 85 anni, si ottiene che il valore del diritto di usufrutto risulta pari al **20%** della piena proprietà. Lo scrivente ritiene pertanto assimilabile suddetta percentuale quale ulteriore abbattimento al valore di mercato.

3) Deprezzamento per immobili in comproprietà (pignoramento per la quota di 1/6).

L'immobile in oggetto è pignorato per la quota di 1/6. Considerando le problematiche che possono crearsi in una situazione di comproprietà, già evidenziate nel capitolo della divisibilità, condizione questa per nulla appetibile per eventuali interessati, lo scrivente ritiene ragionevole applicare un ulteriore abbattimento del **15%** al valore di mercato.

Stima del Valore di Mercato

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia e urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli



immobili di che trattasi un valore di mercato determinato nel modo che segue:

descrizione	superficie commerciale	prezzo unitario	Valore di Mercato
Abitazione, locali accessori e scoperto pertinenziale esclusivo	mq. 365.47	x €/mq 1 100.00	= € 402 017.00
a dedurre costi per:			
- redazione di pratica edilizia in sanatoria e richiesta compatibilità paesaggistica per difformità riscontrate nel fabbricato, comprese pratiche catastali, sanzioni amministrative e oneri accessori;			
- demolizione di box prefabbricato insistente sull'area di pertinenza;			
- ripristino del foro finestra nel bagno al piano primo in luogo della porta ricavata per accesso su copertura del garage e rimozione delle sovrastrutture;			
	Totale a corpo		= -€ 13 500.00
	totale		= € 388 517.00

Valore di mercato dell'intera proprietà con deduzione del diritto di abitazione

Come già evidenziato in perizia, si prevede la deduzione del diritto di abitazione in capo al coniuge superstite pari al 20%, da cui ne deriva :

$$€ 388.517,00 - 20\% = \text{arrotondati } \mathbf{€ 311.000,00}$$

(verosimile alla quota di 5/6 del valore di mercato dell'intera massa = € 373.000)

Valore di Mercato della quota pignorata di 1/6 della proprietà

La quota di proprietà oggetto di pignoramento è di 1/6 della piena proprietà, da cui ne deriva:

$$€ 311.000,00 \times 1/6 = \mathbf{€ 51.833,33}$$

Deprezzamento al valore di mercato per condizione di comproprietà quota indivisa

Per il fatto che gli immobili sono pignorati per la sola quota 1/6 e per la condizione di proprietà indivisa si ritiene ragionevole un deprezzamento del 15% del valore di mercato della quota pignorata, da cui ne deriva:

$$€ 51.833,33 - 15\% = \mathbf{€ 44.058,33}$$

Valore di vendita forzata Lotto 1

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene congruo applicare un abbattimento del 30% rispetto al valore di mercato determinato in quanto trattasi di beni poco appetibili nel mercato immobiliare per le condizioni più sopra esposte:

$$€ 44.058,33 - 30\% = \text{arrotondati } \mathbf{€ 31.000,00}$$



LOTTO 2

Gli immobili oggetto di stima appartengono ad un segmento di mercato ben identificato consistente nei casolari vetusti che necessitano di una ristrutturazione pesante per i quali, purtroppo, la domanda nel mercato è carente.

La ricerca effettuata ha portato a determinare, per l'immobile oggetto di valutazione, un valore risultante da una media di valori piuttosto eterogenei dove la differenza la fa, non tanto la vetustà, dal momento che trattasi comunque di immobili da sottoporre a riqualificazione impiantistica e ristrutturazione edilizia di tipo pesante, quanto la posizione, la presenza o meno di pertinenze e il contesto nel quale l'immobile si inserisce. Le indagini effettuate nel segmento di mercato di riferimento hanno portato a determinare un valore medio unitario pari a **200 €/mq** riferito ad immobili di tipologia equiparabile.

Stima del Valore di Mercato

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia e urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato determinato nel modo che segue:

descrizione	superficie	prezzo unitario	Valore
Abitazione, locali accessori e scoperto pertinenziale esclusivo	mq. 314.85	x €/mq 200.00	= € 62 970.00
a dedurre costi per: rimozione tamponamenti su portico e fienile e trasporto a discarica			= -€ 900.00
totale			= € 62 070.00

Valore di mercato dell'intera proprietà

arrotondati **€ 62.000,00**

(verosimile alla quota di 1/6 del valore di mercato dell'intera massa = € 373.000)

Valore di Mercato della quota pignorata di 1/6 della proprietà

La quota di proprietà oggetto di pignoramento è di 1/6 della piena proprietà, da cui ne deriva:

€ 62.000,00 x 1/6 = € 10.333,33



Deprezzamento al Valore di mercato per condizione di comproprietà quota indivisa

Per il fatto che gli immobili sono pignorati per la sola quota 1/6 e per la condizione di proprietà indivisa si ritiene ragionevole un deprezzamento del 15% del valore di mercato della quota pignorata, da cui ne deriva:

$$€ 10.333,33 - 15\% = € 8.783,33$$

Valore di vendita forzata Lotto 2

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene congruo applicare un abbattimento del 30% rispetto al valore di mercato determinato in quanto trattasi di beni poco appetibili nel mercato immobiliare per le condizioni più sopra esposte:

$$€ 8.783,33 - 30\% = \text{arrotondati } € 6.150,00$$

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Vittorio Veneto, 01/04/2025

Il Consulente esperto stimatore
Geometra PAOLO SILVESTRIN
(Documento munito di firma digitale)



Documentazione allegata:

LOTTO 1

1. Scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
2. Documentazione fotografica;
3. Elenco ed estremi dei soggetti della procedura;
4. Estratto di mappa catastale attuale e storica d'impianto;
5. Visure catastali per soggetto e per immobile attuali e storiche
6. Planimetrie catastali dell'immobile pignorato;
7. Titoli di provenienza e note trascrizioni;
8. Estratto dello strumento urbanistico vigente e delle norme attuative di riferimento;
9. Documentazione progettuale e tecnico amministrativa rilasciata dal Comune di Susegana e richiesta effettuata all'Ufficio Tecnico Comunale;
10. Elaborato grafico illustrativo delle difformità riscontrate;
11. Ispezioni ipotecarie;
12. Richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e dichiarazione della stessa in merito all'inesistenza di contratti di locazione;
13. Decreto MEF e Tabella coefficienti usufrutto.

LOTTO 2

1. Scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
2. Documentazione fotografica;
3. Elenco ed estremi dei soggetti della procedura;
4. Visure catastali;
5. Estratto di mappa catastale attuale e storica d'impianto;
6. Elaborato planimetrico catastale per la rappresentazione dei subalterni;
7. Planimetrie catastali dell'immobile pignorato;
8. Titoli di provenienza e note trascrizioni;
9. Estratto dello strumento urbanistico vigente e delle norme attuative di riferimento;
10. Scheda normativa dell'unità edilizia di centro storico (n.9/6/26);
11. Documentazione progettuale e tecnico amministrativa rilasciata dal Comune di Susegana e richiesta effettuata all'Ufficio Tecnico Comunale;
12. Ispezioni ipotecarie;
13. Richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e dichiarazione della stessa in merito all'inesistenza di contratti di locazione.

