

Studio Tecnico
ZUSSA GEOM. DIEGO
Via Indipendenza, n. 89
31030 ARCADE (TV)

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare N. 181 / 2021
G.E. Dott.sa PAOLA TORRESAN

Esecuzione immobiliare a carico:

ESECUTATO N. 1
ESECUTATO N. 2

0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0

RELAZIONE DEL PERITO D'UFFICIO



Treviso, li' 03.11.2023



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare a carico:

ESECUTATO N. 1

ESECUTATO N. 2

=§=§=§=§=§=§=§=§=

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 181 / 2021

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA DITTA

ESECUTATA

=§=§=§=§=§=§=§=§=

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.sa Alessandra Burra, datato 03/03/2022, come da accettazione di incarico e giuramento del 12/03/2022, di valutare i beni immobili degli esecutati a margine, il sottoscritto Geom. Diego Zussa, con sede in Arcade (TV) in Via Indipendenza, 89, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili esecutati e ubicati nel Comune di Cappella Maggiore (TV).

Premesso:

- che sono state eseguite visure ed accessi presso :
 - Visure Agenzia delle Entrate - Catasto - per recupero documentazione catastale;
 - Archivio Notarile di Treviso per recupero atti di provenienza;
 - Studio notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto per recupero atto di provenienza;
 - Studio notaio Alessandro Degan di Conegliano per recupero atto di provenienza;
 - Ufficio Tecnico del Comune di Cappella Maggiore per accessi agli atti e verifica conformità urbanistica.
 - Ufficio Tecnico del Comune di Cappella Maggiore per richiesta CDU Certificato Destinazione Urbanistica.
- che il sopralluogo peritale congiunto, con il dott. [REDACTED] dell'IVG di Treviso, quale custode giudiziario, è avvenuto in data 06/09/2022 e che a detto sopralluogo erano presenti entrambi gli esecutati, ivi residenti;



- che l'accesso atti al Comune di Cappella Maggiore, richiesto in data 22/08/2022, è avvenuto in data 03/10/2022 e che gli stessi sono stati rilasciati dallo stesso Comune in data 13/10/2022.

- Istanza di proroga n. 1 - In data 08.09.2022 lo scrivente ha inviato una richiesta di proroga ai termini di deposito della relazione, scaduti a causa problemi Covid 19. Il 09.09.2022 il G.E. dott.sa P. Torresan ha accolto l'istanza rinviando all'udienza del 01.03.2023, con deposito della relazione entro il 01.02.2023.

Riscontrata l'esistenza di importanti difformità dimensionali e nelle altezze utili dei locali, difformità interne e di destinazione d'uso, mancanza di previsti controsoffitti, il tutto con l'attuale esistenza di importanti aumenti della cubatura residenziale ammessa di 800 mc, ho eseguito un accesso all'ufficio tecnico comunale in data 15/11/2022, in colloquio con il capo ufficio, al fine di capire se vi fossero delle possibilità di sanatoria, senza però ottenere una risposta efficace e con delle perplessità procedurali.

Successivamente, in data 09/12/2022 lo scrivente perito ha inviato al G.E. una "Richiesta di chiarimenti operativi" per le motivazioni nella stessa elencate, alla quale lo stesso G.E., con disposizione del 15/12/2022, chiedeva allo scrivente Perito "...proceda con tutte le attività necessarie alla quantificazione dell'importo richiesto per la sanatoria delle opere abusive."

Ho programmato pertanto ed eseguito in data 28/12/2022 un sopralluogo agli immobili in esecuzione in Cappella Maggiore per eseguire i rilievi metrici necessari. Erano presenti l'Esecutato 1 e il suo tecnico incaricato geom. [REDACTED]. Da un'analisi tecnica, quindi in contraddittorio col geom. [REDACTED], si è palesata una possibilità, tutta da verificare, di una pratica edilizia di variante, senza opere, che possa risolvere (prevedendo un cambio d'uso, se fattibile, da garage ad annesso rustico) la questione della maggior cubatura residenziale, rinviando quindi le verifiche alla cubatura da parte dello scrivente.

Questo per valutare la possibilità di detta variante senza opere e quindi di veloce risoluzione che avrebbe due importanti risvolti positivi:

- a) risolvere il problema delle difformità e della maggiore cubatura;
- b) dare agli immobili eseguiti un maggior valore commerciale, quindi conveniente per tutte le parti, che non sia fortemente ridotto da un pesante importo di sanatoria edilizia.



- Mail del 10/01/2023 richiesta di appuntamento con Ufficio tecnico Comune di Cappella Maggiore;
- Mail del 27/01/2023 di sollecito riscontro a richiesta di appuntamento;
- 08/02/2023 accesso a Ufficio tecnico Comune Cappella Maggiore con geom. Casetta, il quale chiede di fornire della documentazione tecnica per valutare concretamente il problema delle difformità;
- Istanza di proroga n. 2 - In data 13/02/2023 lo scrivente ha inviato la richiesta di proroga n. 2 ai termini di deposito della relazione, per le motivazioni nella stessa contenute. Il G.E. dott.sa P. Torresan in data 14/02/2023 ha accolto l'istanza rinviando all'udienza del 20/09/2023;
- Pec del 15/03/2023 – Invio documentazione tecnica e tavole grafiche al Comune di Cappella M. chiedendo, in primis, il calcolo della sanzione amministrativa;
- Pec del 18/04/2023 di sollecito al Comune di Cappella M. di una risposta alla precedente pec del 15/03/2023;
- Pec del 03/05/2023 di nuovo sollecito al Comune di Cappella M. di una risposta alla precedente pec del 15/03/2023;
- 20/06/2023 nuova Pec di sollecito con lettera allegata, posta in copia anche al Tribunale di Treviso;
- Istanza di proroga n. 3 - In data 04/08/2023 lo scrivente ha inviato la richiesta di proroga n. 3 ai termini di deposito della relazione, per le motivazioni nella stessa contenute. Il G.E. dott.sa P. Torresan in data 08/08/2023 ha accolto l'istanza rinviando all'udienza del 17/04/2024;
- in data 07/08/2023 prot. 6906/2023 pervenuta lettera del Comune di Cappella M. con la quale il capo ufficio tecnico geom. Casetta ribadisce che l'Ufficio può rispondere a una richiesta di calcolo della sanzione amministrativa solo a seguito di specifica richiesta di sanatoria
- a questo punto in data 21/08/2023 lo scrivente CTU invia al G.E. una nuova "Richiesta di chiarimenti operativi n. 2", datata 17/08/2023, chiedendo come procedere nelle operazioni peritali;
- in data 28/09/2023 il G.E. dott.sa P. Torresan risponde come segue *"Invita l'esperto stimatore, in base alla documentazione in suo possesso, ad accertare se le difformità edilizie riscontrate nei fabbricati risultano sanabili o meno e a dedurre in relazione alle ragioni che ostano al calcolo della sanzione ammi-*



nistrativa.”

Le presenti disposizioni mi permettono quindi di poter completare la relazione peritale.

Sulla base degli accertamenti, rilievi e sopralluogo svolti lo scrivente espone quanto segue.

=§=§=§=§=§=§=§=§=
RELAZIONE DI PERIZIA
=§=§=§=§=§=§=§=§=
LOTTO UNICO

Cappella Maggiore, Via Rive Anzano, civ. 6/D

Il sopralluogo peritale congiunto con il dott. [REDACTED] dell'IVG di Treviso, quale custode giudiziario, è avvenuto in data 06/09/2022. Al sopralluogo erano presenti entrambi gli esecutati, ivi residenti.

01) - VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si è esaminata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. riscontrando che la descrizione degli immobili esecutati, così come elencati nell'Atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Fernando Rampini Boncori di Treviso in data 14/04/2021, non è completa in quanto il fabbricato, come all'attualità esistente, non è ancora stato accatastato nella sua totalità.

02) - PREDISPORRE L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto ad effettuare, in data 30/10/2023, visure per Ispezione ipotecaria. Si sono accertate sui beni e nominativo in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio:

Iscrizioni pregiudizievoli

- **Iscrizione Ipoteca volontaria**, iscrizione contro gli Esecutati, punto 29) dell'ispezione ipotecaria, trascritta nei RR.II. di Treviso in data 11/12/2012 ai nn. RP 5362 e RG 37110 di cui al Rep. 222042/6640 del 29/11/2012 del notaio A. Degan di Conegliano (TV), a favore di [REDACTED] in Bolzano (BZ), a garanzia di finanziamento;



Trascrizioni pregiudizievoli

- **Trascrizione Decreto di sequestro conservativo**, trascrizione contro gli Esecutati, punto 38) dell'ispezione ipotecaria, trascritto nei RR.II. di Treviso in data 15/10/2020 ai nn. RP 22587 e RG 33134, di cui al Rep. 6309 del 14/10/2020 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso;

- **Trascrizione Verbale di pignoramento immobili**, trascrizione contro gli Esecutati, punto 41) dell'ispezione ipotecaria, trascritto nei RR.II. di Treviso in data 05/05/2021 ai nn. RP 11881 e RG 17529, di cui al Rep. 2057/2021 del 22/04/2021 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] in Bolzano (BZ).

Si segnalano altresì:

- **Trascrizione contro del 22/10/1999** – R.P. 23746, R.G. 36954, punto 6) dell'ispezione ipotecaria, del notaio Roberto Blandaleone al Rep. 98655 del 04/10/1999, per costituzione di vincolo di destinazione d'uso di annesso rustico, a favore del [REDACTED];

- **Trascrizione contro del 28/07/2004** – R.P. 20424, R.G. 31820, punto 14) dell'ispezione ipotecaria, del notaio Roberto Blandaleone al Rep. 117176 del 05/07/2004, per costituzione di vincolo di destinazione d'uso di annesso rustico, a favore del [REDACTED];

Copia della visura per Ispezione ipotecaria è posta in **Allegato 19)**.

03) - ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

L'estratto mappa catastale Catasto Terreni scala 1:2000 è posto in **Allegato 01)**.

04) - ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La richiesta di rilascio del CDU è stata depositata via Pec al Comune di Cappella Maggiore in data 22/08/2022.

Lo stesso Comune ha rilasciato il CDU in data 23/03/2023, documento posto



in **Allegato 02**).

05) - ACQUISIRE LA CERTIFICAZIONE RELATIVA ALL'ATTO DI PROVENIENZA

Con accesso all'Archivio Notarile di Treviso, allo studio del notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto e allo studio del notaio Alessandro Degan di Treviso, sono stati acquisiti i seguenti atti di compravendita di provenienza:

- 1) Atto di donazione – al Rep. n. 93983 Racc. 17692 in data 28/08/1998 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV), registrato a Vittorio Veneto in data 17/09/1998 al n. 992, posto in copia in **Allegato 03**).
- 2) Atto di compravendita – al Rep. n. 114462 Racc. 23087 in data 05/12/2003 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV), registrato a Vittorio Veneto in data 19/12/2003 al n. 1351, posto in copia in **Allegato 04**).
- 3) Atto di compravendita – al Rep. n. 22204 Racc. 4709 in data 21/07/2004 del Notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto (TV), registrato a Vittorio Veneto in data 02/08/2004 al n. 1273, posto in copia in **Allegato 05**).
- 4) Atto di compravendita – al Rep. n. 22396 Racc. 4814 in data 19/10/2004 del Notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto (TV), registrato a Vittorio Veneto in data 03/11/2004 al n. 1798, posto in copia in **Allegato 06**).
- 5) Atto di compravendita – al Rep. n. 81431 Racc. 4412 in data 25/06/2009 del Notaio Alessandro Degan di Conegliano (TV), registrato a Conegliano in data 10/07/2009 al n. 3615, posto in copia in **Allegato 07**).

06) - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Trattasi di fabbricato di civile abitazione con relativi accessori residenziali, accessori uso annessi rustici e terreni circostanti, formanti un unico corpo di forma irregolare. A parte l'area scoperta del fabbricato i restanti terreni sono piantumati a uliveto. La destinazione è residenziale/agricola. L'immobile si trova in Cappella Maggiore in Via Rive Anzano, civ. 6/D, in zona collinare a nord del centro del Comune, in posizione panoramica su tutta la pianura sottostante, fino al mare, per un angolo di visuale di almeno 180°.

L'abitazione è costituita da:

- piano interrato: garage
- piano terra parte: garage, soggiorno, bagno, cucina, camera, bagno, cantina



e n. 3 portici

- piano primo soppalco: camera e bagno
- piano terra parte: annesso rustico

Dati catastali.

Ditta intestata

- ESECUTATO N. 1 Proprietà per 1/2 in comunione con Esecutato 2
- ESECUTATO N. 2 Proprietà per 1/2 in comunione con Esecutato 1

Quindi immobile in esecuzione per l'intero

Comune di CAPPELLA MAGGIORE

Cod. Comune: B678

Catasto Fabbricati

Sez	Fg.	Mapp.	Sub	Ubicazione	Categ.	Cl.	Cons.	Rendita
A	2	881	1	Via Rive Anzano	BCNC Area scoperta di mq 3375			
A	2	881	2	Via Rive Anzano	A/2	1	5,5	426,08
A	2	881	3	Via Rive Anzano	F/3			
A	2	931		Via Rive Anzano	Ente Urbano di mq 2.065			

N.B. La presente descrizione catastale non è corretta perché parziale e non completa di tutta l'interezza del fabbricato.

Comune di CAPPELLA MAGGIORE

Cod. Comune: B678

Catasto Terreni

Fg	Mappale	Superficie	Qualità	Cl.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
2	936	137	Prato	3	0,42	0,35
2	884	1.311	Prato	4	3,05	3,05
2	886	39	Prato	4	0,09	0,09
2	888	713	Sem. Arb.	5	1,47	1,47
2	32	2.133	Vigneto	u	25,89	14,32
2	40	459	Sem. Arb.	5	0,95	0,95
2	929	1.341	Prato	4	3,12	3,12
2	931	2.065	Ente Urbano			
2	881	2.734	Ente Urbano			
	TOTALE	10.932				

Le visure catastali sono poste in **Allegato 08)**

L'unica planimetria catastale depositata in Catasto è quella del mn 881 sub 2 che identifica solo una parte dell'intero fabbricato non ancora accatastato nella sua totalità. Detta planimetria è posta in **Allegato 09)**

Le piante 1:100 dell'intero fabbricato sono poste in **Allegato 10).** Il piano terra



è fuori scala.

Parti comuni.

Nessuna.

Confini.

L'intero corpo degli immobili (terreni e fabbricato) confinano a Ovest con Via Rive Alzano poi con mappali 31, 33, 483, 34, 937, 887, 885, 883.

Superfici lorde.

Superfici calcolate su elaborato di progetto cartaceo, da verificare con effettiva precisa variante in corso d'opera.

- piano interrato - h 2,40/2,70 – tunnel e garage di mq 141,40 circa
- piano terra – altezza media da verificare – garage di mq 63,32 circa
- piano terra – altezza media da verificare – portico 1 di mq 18,70 circa
- piano terra – altezza media da verificare – portico 2 di mq 21,60 circa
- piano terra – altezza media da verificare – portico 3 di mq 38,10 circa
- piano terra – altezze varie – abitazione di mq 191,85 circa
- piano primo soppalco – altezza media 2,87 – abitazione di mq 60,00 circa
- piano terra – altezza media 3,50 – annesso rustico di mq 32,55 circa

Caratteristiche e finiture del fabbricato.

Immobile

L'immobile risulta esser stato costruito in più riprese tra il 1999 e il 2018 mantenendo la stessa tipologia architettonica e costruttiva:

- murature fuori terra in laterizio forato, con parziale rivestimento in pietra per la parte abitativa
- solaio di piano del soppalco in legno a vista
- le coperture sono tutte mansardate con struttura in legno, a vista
- manti di copertura in coppi di laterizio
- lattonerie in rame
- tutti i prospetti esterni sono in intonaco al civile non tinteggiato

Garage interrato

- murature interrato in cemento armato



- pavimento in cemento liscio
- basculante in lamiera
- solaio di piano dell'interrato in laterocemento predalle

Garage al piano terra

- murature perimetrali in laterizio
- copertura mansardata con struttura in legno, a vista
- mancanza di pavimento
- intonaci interni ed esterni al civile, non tinteggiati
- mancanza del previsto controsoffitto

Abitazione

- pavimenti piano terra in ceramica
- pavimento soppalco in legno
- copertura mansardata con struttura a vista in legno
- serramenti esterni in legno e vetrocamera
- ove esistenti, scuri in legno
- porte interne in legno

Impianti

- impianto elettrico
- impianto idrico-sanitario
- impianto di riscaldamento a pavimento

Le facciate esterne sono intonacate al civile, ma non tinteggiate.

Le finiture e gli impianti dell'abitazione sono normali.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

07) - ACCERTARE LA CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione dei dati catastali ed identificativi degli immobili eseguiti, così come elencati nell'Atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Fernando Rampini Boncori di Treviso in data 14/04/2021, non è conforme all'attualità non tenendo conto che il fabbricato così come esistente non è stato accatastato nella sua interezza.

08) - PROCEDERE AD ESEGUIRE LE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE



Come riportato al precedente punto 06) l'unica planimetria catastale depositata in Catasto è quella del mn 881 sub 2 (Allegato 09) che identifica solo una parte dell'intero fabbricato non ancora accatastato nella sua totalità.

L'immobile risulta invece correttamente censito al Catasto Terreni nella sua sagoma finale.

Il fabbricato quindi necessita dell'accatastamento al Catasto Fabbricati nella sua interezza.

09) - INDICARE L'UTILIZZAZIONE URBANISTICA PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Le destinazioni di zona territoriale omogenea ZTO, come riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 23/03/2023, sono variamente suddivise in otto Zone Agricole E1 ed E4, meglio descritte nel suddetto CDU, posto in Allegato 02) che si richiama per brevità, al quale sono allegati anche l'estratto mappa e l'estratto dal Piano degli Interventi.

10) - INDICARE LA CONFORMITÀ O MENO ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE. ACCERTAMENTO DI IRREGOLARITÀ URBANISTICHE

A seguito accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Cappella Maggiore relativamente agli immobili in oggetto, il fabbricato in oggetto risulta esser stato costruito in forza di:

- Concessione edilizia n. 3645 del 05.11.1999 prot. 6508 rilasciata per "Costruzione di annesso rustico uso deposito attrezzi agricoli con demolizione dell'esistente
- Pratica 4063/2003 – Archiviata
- Pratica 4382/2003 – Costruzione di annesso rustico - Respinta
- Pratica 4583/2003 – Ampliamento di annesso rustico
- Pratica 326/03/2004 – Condonò edilizio – Concessione in sanatoria prot. 3251 del 17.03.2008, pratica 01/03 per "Cambio d'uso da annesso rustico a residenza"
- Pratica 4646/2004 – PdC n. 4646 del 04/08/2004 prot. 2732/8326 per "Ampliamento residenziale per annesso rustico"
- Pratica 3645/2005 – Demolizione e ricostruzione di annesso rustico
- Pratica 4953/2005 – Recinzione



- Pratica 5165/2006 – Ampliamento annesso rustico - Annullata
- Pratica 5273/2007 – Respinta
- Pratica 5285/2007 – PdC n. 5285 del 13/08/2007 prot. 2570/8762, per “Ampliamento fabbricato residenziale ai sensi L.R. 18/2006”
- Pratica 5285/V1/2008 – Variante 1 a PdC n. 5285 del 13/08/2007 prot. 2570/8762, per “Ampliamento fabbricato residenziale ai sensi L.R. 18/2006”
- Pratica 5973/PC/2011 – PdC n. 5973/PC del 27/01/2011 prot. 949, per “Lavori di completamento del Pdc 5285 con cambio d’uso da annesso rustico ad abitazione ai sensi L.R. 11/2004 e L.R. 14/2009
- Pratica 7517/2018 – del 08/11/2018 prot. 11687 – Archiviata
- Pratica 7524/2018 – SCIA del 28/11/2018 prot. 12694 – Presa atto di “Completamento dei lavori e variante al PdC 5973/PC del 27/01/2011 per lavori di cambio della destinazione d’uso da annesso rustico ad abitazione ai sensi della L.R. n. 11/2004”

Non risulta presentata la Fine lavori.

Non risulta presentata la variazione catastale finale.

Non risulta presentata la SCA Segnalazione Certificata di Agibilità.

Il lungo elenco di pratiche edilizie denota la complessità e la laboriosità dell’iter concessorio e/o autorizzativo, per arrivare comunque, all’attualità, a un fabbricato da sanare.

In **Allegato 11)** si pone documentazione di cui all’ultima SCIA del 2018.

Il riepilogo dell’elenco puntuale delle suddette pratiche è posto in **Allegato 12).**

Abusi edilizi

In sede di sopralluogo peritale del 06.09.2022 si è verificata la presenza di una serie di difformità dimensionali in sagoma e altezze utili interne che necessitano più approfonditi rilievi metrici.

E’ stato eseguito pertanto, in data 28/12/2022, un sopralluogo agli immobili, con il tecnico di parte geom. ██████████, eseguendo più precisi rilievi metrici della sagoma perimetrale dei fabbricati, delle altezze utili interne e delle destinazioni d’uso.

Lo scrivente ha proceduto quindi ad eseguire i seguenti elaborati grafici dello stato di fatto:



- Tav. 1 Piante di rilievo e sovrapposizione tra stato autorizzato e stato esistente. In **Allegato 13)** il file pdf della tavola grafica.

- Tav. 2 Calcolo dei volumi residenziali esistenti e delle superfici ad annesso rustico. In **Allegato 14)** il file pdf della tavola grafica.

A seguito delle suddette elaborazioni grafiche si sono evidenziate, in sintesi, le seguenti difformità:

- leggere modifiche in ampliamento del contorno dimensionale degli immobili;
- modifiche, in maggiorazione, delle altezze utili interne, ancorché mansardate;
- accertata mancanza del controsoffitto nel garage al piano terra;
- accertata mancanza del controsoffitto al locale “annesso rustico” al piano terra;
- accertata presenza di una porta di comunicazione tra la parte abitativa ed il locale cosiddetto “annesso rustico” (prevista in chiusura nella ultima variante presentata nel 2018, appunto per separare l’abitazione dall’annesso rustico);
- presenza di un locale residenziale a “camera” nel suddetto locale destinato ad “annesso rustico” quindi con un cambio di destinazione d’uso non regolare e non ammesso.

A seguito quindi della redazione della Tav. 2 planivolumetrico, lo scrivente perito ha calcolato, tenuto conto delle detrazioni ammesse:

- un volume lordo della parte ad abitazione di mc 1.057,11 quando il volume massimo consentito, nella zona agricola, è di mc 800. Vi è quindi un aumento di cubatura abusiva di mc 257,11;
- si conferma la superficie ad annesso rustico (conteggiando le superfici 12, 13, 14 che tengono conto della detrazione del maggior spessore delle murature) in mq 30,46 praticamente poco meno a quella di progetto SCIA 2018 in mq 33,09.

Sanabilità dell’abuso

Rispondendo alla prima parte del dispositivo del G.E. datato 28/09/2023

“... accertare se le difformità edilizie riscontrate nei fabbricati risultano sanabili o meno ...” si rileva quanto segue.

Ai sensi dell’art. 34, co. 2, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 tutte le difformità risultano sanabili.



Il comma 2 recita infatti *“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o responsabile dell’ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27/07/1978, n. 392, della parte dell’opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale.”*

Relativamente alla seconda parte del dispositivo del G.E. datato 28/09/2023 **“... a dedurre in relazione alle ragioni che ostano al calcolo della sanzione amministrativa”** si rileva quanto segue.

Come suddetto, il comma 2 dell’art. 34 del DPR 380/2001 rimanda il calcolo della sanzione amministrativa *“...pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27/07/1978, n. 392 ...”*

Ora, come si calcola il costo di produzione ai sensi della Legge 392/1978 già cosiddetta *“Legge sull’equo canone”*?

Si parla della cosiddetta *“fiscalizzazione”*, metodo residuale previsto dal DPR 380/2001 applicabile a certi illeciti edilizi *“non sanabili”* e *“non demolibili”*.

In primis vi sono alcune determinazioni generali che si prestano ad una **“opinabilità”** o **“discrezionabilità”** applicabili dall’Ente impositore:

- a)** se il costo di produzione da considerare sia quello vigente al momento in cui viene applicata la sanzione, ovvero quello sussistente al momento dell’esecuzione dell’abuso;
- b)** quale sia l’effettivo *“costo di produzione”* da applicare atteso che l’ultimo provvedimento legislativo in materia è stato quello del D.M.LL.PP. del 1998 che si riferisce a lavori abusivi posti in essere nel 1997;
- c)** se sia applicabile la regola del calcolo al 75% della rivalutazione del costo base di produzione alla variazione accertata ISTAT (applicabile per il calcolo del cd equo canone);
- d)** se la superficie abusiva da considerarsi sia quella *“effettiva”* e non quella *“convenzionale”* prevista per il calcolo dell’equo canone (con l’applicazione di diversi coefficienti previsti dalla stessa legge 392/78);
- e)** quale sia il metodo da utilizzare per trasformare l’aumento di cubatura (senza aumento di superficie utile) in metri quadrati da applicare al calcolo della sanzione, atteso che vi sia una regola dei 3/5, non normata, ma riconosciuta da una certa giurisprudenza ($\text{volume}/5 \times 3 = \text{mq}$).



Su questi argomenti e dubbi vi è, come visto, una certa giurisprudenza, prendendo atto che non vi sono norme cogenti, insindacabili.

Visto quindi l'aumento di cubatura abusiva, calcolato dallo scrivente CTU, in circa mc 257,11 è facile comprendere come l'ammontare della sanzione amministrativa applicabile sia davvero considerevole, tanto da supporre, a parere dello scrivente, l'impugnatura con un'azione legale.

Prevede lo scrivente CTU che il rischio quindi è molto alto e concreto di determinare un valore di sanzione amministrativa che non sia poi in linea con quello determinabile dal Comune, perché trattasi di un importo importante.

Risposta:

Ritiene pertanto lo scrivente CTU, alla luce di tutto quanto sopra esposto, di non poter determinare l'ammontare della sanzione amministrativa che non mi possa essere impugnato da azione legale con addebito di errore e responsabilità dello scrivente.

A supporto di quanto riportato allego:

- Parere sul "Calcolo della sanzione amministrativa prevista dall'art. 34, co. 2 DPR 380/2001: problemi applicativi", posto in **Allegato 15**);
- modulo/prospetto di calcolo della cd "fiscalizzazione", posto il **Allegato 16**).

Per completezza di informazione rileva lo scrivente che l'eventuale pagamento della sanzione amministrativa:

- non equivale a sanatoria edilizia delle opere abusive;
- non porta all'estinzione del reato edilizio, che prevede un procedimento penale;
- non va a sanare o bloccare gli aspetti sanzionatori e repressivi previsti da altre norme speciali e di settore (antisismica, paesaggistica, ecc.)

In merito alla sanabilità dell'abuso si dovranno quindi considerare i seguenti oneri:

- 1) Pagamento della sanzione amministrativa come calcolata dall'Ente preposto, ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001;
 - 2) Pratica edilizia di sanatoria il cui costo può essere previsto in circa € 8.000,00 + oneri di legge (€ 10.250);
- variazione Docfa (premessi che il fabbricato è già inserito correttamente al Catasto Terreni) per l'intero fabbricato (ora accatastato solo parzialmente) per un costo prevedibile in € 3.000,00 + oneri di legge, compresi diritti catastali (€



3.840).

11) - VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI

Gli immobili esecutati si possono dividere in quanto costituiti da:

- immobile di civile abitazione con relativa area scoperta antistante;
- terreni adiacenti coltivati a uliveto, retrostanti.

I possibili terreni retrostanti che possono essere suscettibili di divisione sono costituiti dai mappali 929, 931, 32, 40 parte, 884 parte per una superficie di circa mq 5.925

Vedasi estratto mappa in **Allegato 17**).

12) - SE IMMOBILE PIGNORATO SOLO PRO QUOTA

Gli immobili sono pignorati per l'intero in quanto di proprietà degli Esecutati.

13) - ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO

Gli immobili sono occupati, quale loro abitazione, dai coniugi Esecutati 1 e 2.

14) - ACQUISIRE IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO E LA DETEN- ZIONE DEL BENE

Gli atti di proprietà degli immobili sono elencati al punto 5) della presente.

15) - ACQUISIRE IL PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIU- GALE

Non necessario.

16) - CONTRATTI DI LOCAZIONE

Nessuno.

17) - SPESE CONDOMINIALI

Nessuna.

18) - DIRITTI DEMANIALI - VINCOLI E SERVITÙ

Nessuno.



19) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Durante il sopralluogo peritale del 14/02/2022 è stata eseguita la documentazione fotografica agli immobili che, costituita di n. 16 foto, è posta in **Allegato 18**).

20) - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come da direttiva di codesto Tribunale di Treviso del 28.10.2015, l'APE Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto non sarà predisposto. Lo stesso sarà redatto a seguito della vendita dell'immobile, se/quando richiesto.

21) - STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici ed il contesto della zona.

E' prevista una maggiorazione del 20% sul valore medio di mercato per la particolare posizione su dosso collinare perfettamente soleggiato, rivolto a sud e in magnifica posizione panoramica sulla pianura sottostante con vista fino al mare e per le pregevoli ed estetiche finiture esterne in roccia, anche se gli intonaci esterni non sono tinteggiati.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili simili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore. Considerato che l'OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cappella Maggiore, zona Anzano, destinazione residenziale, villini, stato di conservazione buono, prevede valori tra i 880,00 / 1.050,00 €/mq.

La valutazione stimata tiene conto inoltre di una ulteriore detrazione, oltre ai costi di sanatoria, sul valore base di mercato:

- valutata nel 20% per vetustà e vendita forzata, tenendo conto dei seguenti elementi : difficoltà di visionare l'immobile prima dell'acquisto; impossibilità di assumere a base imponibile il valore catastale del bene e quindi il pagamento dell'imposta sul valore di assegnazione; il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli immobili; la man-



canza di garanzie per eventuali vizi sul bene.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue.

LOTTO UNICO

Superficie commerciale.

Immobile				Coeffic.	Superf. Comm.	
Int. – tunnel e garage	S1	mq	141,40	0,50	mq	70,70
Terra – abitazione	T	mq	174,25	1,00	mq	174,25
Terra – cantinetta int.	T	mq	17,60	0,50	mq	8,80
Primo – soppalco	1	mq	60,00	1,00	mq	60,00
				totale	mq	313,75

Valutazione

	Mq	€/mq	€	Importo
Abitazione	313,75	1.100,00	€	345.125,00
maggiorazione per posizione panoramica + 20%				69.025,00
Portici	78,40	500,00	€	39.200,00
Annesso rustico	32,55	1.100,00	€	35.805,00
Area terreno	10.932	10,00	€	109.320,00
TOTALE			€	598.475,00
Detrazione per vendita forzata		- 20 %	€	- 119.695,00
TOTALE			€	478.780,00
Detrazione per sanzione amministrativa				???
Detrazione per pratica sanatoria			€	-10.250,00
Detrazione per pratica Docfa			€	- 3.840,00
Arrotondamento			€	
TOTALE			€	

22) - TRASMISSIONE DELLA PERIZIA AI SENSI ART. 569 C.P.C.

L'elaborato peritale è stato inviato in data antecedente ai 30 giorni prima dell'udienza fissata al creditore procedente – intervenuto, al debitore anche se non costituito, al custode nominato.

23) - DEPOSITO DELL'ELABORATO ALMENO 30 PRIMA DELL'UDIENZA

Copia del presente elaborato peritale è stata depositata 30 giorni prima



dell'udienza.

Treviso, li 03/11/2023

Il Perito
(geom. Diego Zussa)



ALLEGATI:

- **AII. 01)** Estratto di mappa catastale Catasto Terreni
- **AII. 02)** Certificato di destinazione urbanistica in data 23/03/2023
- **AII. 03)** Atto di donazione, rep. n. 93983, racc. 17692 del 28/08/1998
- **AII. 04)** Atto di comprav., rep. n. 114462, racc. 23087 del 05/12/2003
- **AII. 05)** Atto di compravendita, rep. n. 22204, racc. 4709 del 21/07/2004
- **AII. 06)** Atto di compravendita, rep. n. 22396, racc. 4814 del 19/10/2004
- **AII. 07)** Atto di compravendita, rep. n.81431, racc. 4412 del 25/06/2009
- **AII. 08)** Visure catastali
- **AII. 09)** Planimetria catastale mn 881 sub 2
- **AII. 10)** Piante 1:100 del fabbricato
- **AII. 11)** Documenti di cui all'ultima Scia presentata nel 2018
- **AII. 12)** Riepilogo dell'elenco delle pratiche edilizie presentate
- **AII. 13)** File pdf della Tav. 1 Piante di rilievo e sovrapposizione
- **AII. 14)** File pdf della Tav. 2 Calcolo dei volumi e superfici
- **AII. 15)** Parere su calcolo della sanzione amministrativa
- **AII. 16)** Modulo/prospetto di calcolo della cd "fiscalizzazione"
- **AII. 17)** Estratto mappa terreni retrostanti
- **AII. 18)** Documentazione fotografica
- **AII. 19)** Ispezione ipotecaria del 30/10/2023

