

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE II - CIVILE**

**Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 698/2015**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE DI STIMA**

Ing. Daniele Scotton



**INDICE:**

PREMESSA.....	3
VERIFICA DOCUMENTAZIONE.....	4
SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	5
FORMALITA' IPOTECARIE.....	5
LOTTO N. 1.....	17
LOTTO N. 2.....	52
LOTTO N. 3.....	63
DOCUMENTI ALLEGATI.....	94



## RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento di esecuzione immobiliare n. R.G.E. 698/2015 promosso da [REDACTED], quale mandataria di

[REDACTED]<sup>1</sup>

### PREMESSA:

In data 06.12.2021 il G.E. Dott.ssa Francesca Vortali, ha nominato il sottoscritto Ing. Daniele Scotton, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A2723 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Treviso al n. 455, quale esperto per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti *ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.*, relativamente ai beni immobili di cui al procedimento sopra indicato.

Il sottoscritto esperto, in data 06.12.2021, ha accettato l'incarico e prestato giuramento, acquisendo poi la relativa documentazione attraverso il portale [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

---

<sup>1</sup> [REDACTED] è subentrata, mediante atto di cessione del 25.09.2018, pubblicato in G.U. - Parte Seconda - n. 117 del 06.10.2018, a [REDACTED]

[REDACTED] in tutta una serie di rapporti tra cui quello oggetto della presente esecuzione immobiliare, pertanto [REDACTED] è legittimata ad agire in codesta sede quale cessionaria del credito ed a tutela dei propri diritti ed interessi, e, per l'effetto, è intervenuta *ex art. 111 c.p.c.* nella presente procedura esecutiva immobiliare per il tramite della mandataria [REDACTED]



Successivamente ha provveduto a tutte le indagini necessarie all'adempimento del mandato, che vengono di seguito riportate.

#### **VERIFICA DOCUMENTAZIONE:**

Il sottoscritto esperto ha preliminarmente verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile e successivamente:

- ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti ed ulteriori ispezioni c/o l'Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- ha acquisito i dati catastali (estratti mappa, visure, elaborati planimetrici, elenchi subalterni e schede delle unità immobiliari per i Lotti n. 1 e 3; estratto mappa e visura per il Lotto n. 2);
- ha acquisito i Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) e la documentazione tecnica relativa alle pratiche edilizie delle unità immobiliari, di cui ai Lotti n. 1 e 3, c/o i competenti uffici comunali di Oderzo e di Motta di Livenza;
- ha acquisito le copie degli atti di acquisto delle proprietà da parte degli esecutati, così come trasmesse dall'archivio notarile distrettuale di Treviso<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Atti degli allora Notai Elio Gallina di Oderzo, Helio Pierotti di Oderzo e Pietro Pellizzari di Valdobbiadene.



### **SUDDIVISIONE IN LOTTI:**

I beni eseguiti sono comodamente divisibili e sono stati suddivisi in tre lotti in base alla tipologia degli stessi.

Si riporta l'elenco dei lotti formati con la descrizione sintetica dei relativi beni oggetto di esecuzione immobiliare.

**Lotto n. 1:** Abitazione in Comune di Oderzo

**Lotto n. 2:** Terreno agricolo in Comune di Oderzo

**Lotto n. 3:** Abitazione in Comune di Motta di Livenza

### **FORMALITA' IPOTECARIE:**

Sui beni immobili oggetto di esecuzione sono state rilevate, alla data del 16.05.2022<sup>3</sup>, le seguenti formalità ipotecarie pregiudizievoli:

#### **TRASCRIZIONE del 14.10.2011 (Lotto n. 3)**

##### **ATTO TRA VIVI**

Costituzione di fondo patrimoniale derivante da atto notarile pubblico del 11.10.2011 (Notaio Stefano Manzan di Crespano del Grappa - Numero di repertorio 8375/5005), trascritto a Treviso il 14.10.2011 (Presentazione n. 6 del 14.10.2011 – Registro generale n. 34818 – Registro particolare n.

---

<sup>3</sup> In data 02.02.2022 sono state effettuate le ispezioni ipotecarie, con lo sviluppo delle note presenti, mentre in data 16.05.2022 è stato solo verificato che non vi fossero ulteriori formalità ipotecarie pregiudizievoli sui beni immobili oggetto di esecuzione.



22451), a favore di INTESTATO 3.1 ed ESECUTATO 2, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, contro ESECUTATO 2 ed INTESTATO 3.1, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Motta di Livenza – Sezione Urbana C – Foglio 4

Mappale 316 - Sub. 1, 2 e 3

ANNOTAZIONI:

Annotazione per inefficacia parziale presentata il 17.11.2016 al Servizio di P.I. di Treviso, Registro generale n. 37762, Registro particolare n. 5222.

**TRASCRIZIONE del 19.10.2011 (Lotti n. 1 e 2)**

ATTO TRA VIVI

Costituzione di fondo patrimoniale derivante da atto notarile pubblico del 17.10.2011 (Notaio Stefano Manzan di Crespano del Grappa - Numero di repertorio 8392/5015), trascritto a Treviso il 19.10.2011 (Presentazione n. 15 del 19.10.2011 – Registro generale n. 35359 – Registro particolare n. 22857), a favore di ESECUTATO 1 e RESIDENTE 1.2, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 3, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 4 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà



dell'unità negoziale n. 5, contro ESECUTATO 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 3, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 4 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 5, e contro RESIDENTE 1.2 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 4 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 5.

Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sezione Urbana F – Foglio 3

Mappale 260 - Sub. 13 e 15

Unità negoziale n. 2:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sezione Urbana F – Foglio 3

Mappale 260 - Sub. 11

Unità negoziale n. 3:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sezione Urbana F – Foglio 3

Mappale 260 - Sub. 13 e 15



Unità negoziale n. 4:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sezione Urbana F – Foglio 3

Mappale 260 - Sub. 11

Unità negoziale n. 5:

CATASTO TERRENI

Comune di Oderzo – Sezione Oderzo – Foglio 31

Mappale 694

ANNOTAZIONI:

Annotazione per inefficacia parziale presentata il 17.11.2016 al Servizio di P.I. di Treviso, Registro generale n. 37763, Registro particolare n. 5223.

**TRASCRIZIONE CONTRO del 28.05.2014 (Lotti n. 1 e 2)**

DOMANDA GIUDIZIALE

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 20.05.2014 (Tribunale di Treviso - Numero di repertorio 5540), trascritta a Treviso il 28.05.2014 (Presentazione n. 9 del 28.05.2014 – Registro generale n. 13516 – Registro particolare n. 9861), a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Bolzano (BZ), C.F. [REDACTED] contro ESECUTATO 1 e REDIDENTE 1.2, relativamente all'unità negoziale n. 1.



Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sezione Urbana F – Foglio 3

Mappale 260 - Sub. 11, 13 e 15

CATASTO TERRENI

Comune di Oderzo – Sezione Oderzo – Foglio 31

Mappale 694

**TRASCRIZIONE CONTRO del 28.05.2014 (Lotto n. 3)**

DOMANDA GIUDIZIALE

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 21.05.2014 (Tribunale di Treviso - Numero di repertorio 5540/1), trascritta a Treviso il 28.05.2014 (Presentazione n. 10 del 28.05.2014 – Registro generale n. 13517 – Registro particolare n. 9862), a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Bolzano (BZ), C.F. [REDACTED], contro ESECUTATO 2 ed INTESTATO 3.1, relativamente all'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Motta di Livenza – Sezione Urbana C – Foglio 4

Mappale 316 - Sub. 1, 2 e 3



## **ISCRIZIONE CONTRO del 26.01.2015 (Lotti n. 1, 2 e 3)**

### **IPOTECA GIUDIZIALE**

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso in data 26.01.2015 (Presentazione n. 8 del 26.01.2015 – Registro generale n. 1905 – Registro particolare n. 254), derivante da decreto ingiuntivo (Atto giudiziario Tribunale di Treviso del 18.12.2014 – Numero di repertorio 11997), a favore di [REDACTED] - [REDACTED] con sede in Bolzano (BZ), C.F. [REDACTED], per la somma totale di 780.620,78 € (Importo capitale 621.393,42 € - Interessi 109.227,36 € - Spese 50.000,00 €), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 3 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 4, contro ESECUTATO 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2, contro ESECUTATO 2 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 3 e contro [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 4.

### Unità negoziale n. 1:

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Oderzo – Sezione Urbana F – Foglio 3

Mappale 260 - Sub. 13, 15 e 17



Unità negoziale n. 2:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sezione Urbana F – Foglio 3

Mappale 260 - Sub. 11

CATASTO TERRENI

Comune di Oderzo – Sezione Oderzo – Foglio 31

Mappale 694

Unità negoziale n. 3:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Motta di Livenza – Sezione Urbana C – Foglio 4

Mappale 316 - Sub. 1, 2 e 3

Unità negoziale n. 4:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Cessalto – Sezione Urbana A – Foglio 2

Mappale 361 - Sub. 2, 3, 9, 10, 11 e 12

CATASTO TERRENI

Comune di Cessalto – Foglio 1

Mappali 525 e 527



## CATASTO TERRENI

Comune di Cessalto – Foglio 2

Mappali 12, 13, 15, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 54, 55, 56, 115, 116, 117, 119, 120, 123, 124, 125, 126, 146, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 183, 185, 187, 195, 256, 281, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 337, 339, 341, 344, 345, 348, 349, 351, 354, 376 e 378

## CATASTO TERRENI

Comune di Cessalto – Foglio 3

Mappale 2

## CATASTO FABBRICATI

Comune di Motta di Livenza – Sezione Urbana C – Foglio 6

Mappale 84 - Sub. 1 e 2

## CATASTO TERRENI

Comune di Motta di Livenza – Foglio 33

Mappali 43, 44, 45, 50, 52, 70, 76, 91, 92, 111, 113 e 149

## CATASTO TERRENI

Comune di Motta di Livenza – Foglio 34

Mappali 59, 60, 143, 146, 147, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 181, 211, 230, 251, 252, 255, 256, 257, 258, 262, 264, 265, 266, 269 e 270



Si precisa che l'unità negoziale n. 4 non è oggetto della presente esecuzione immobiliare.

**TRASCRIZIONE CONTRO del 09.12.2015 (Lotti n. 1, 2 e 3)**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Verbale di pignoramento immobili del 18.11.2015 (Ufficiale giudiziario di Treviso - Numero di repertorio 11607), trascritto a Treviso il 09.12.2015 (Presentazione n. 53 del 09.12.2015 – Registro generale n. 36144 – Registro particolare n. 25478), a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Bolzano (BZ), C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 3, contro ESECUTATO 1, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2, e contro ESECUTATO 2 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 3.

Unità negoziale n. 1:

**CATASTO FABBRICATI**

Comune di Oderzo – Sezione Urbana F – Foglio 3

Mappale 260 - Sub. 13, 15 e 17



Unità negoziale n. 2:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sezione Urbana F – Foglio 3

Mappale 260 - Sub. 11

CATASTO TERRENI

Comune di Oderzo – Sezione Oderzo – Foglio 31

Mappale 694

Unità negoziale n. 3:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Motta di Livenza – Sezione Urbana C – Foglio 4

Mappale 316 - Sub. 1, 2 e 3

**DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 17.11.2016 (Lotto n. 3)**

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE

Domanda di annotazione a trascrizione presentata a Treviso in data 17.11.2016 (Presentazione n. 23 del 17.11.2016 – Registro generale n. 37762 – Registro particolare n. 5222), derivante da inefficacia parziale (Atto giudiziario Tribunale di Treviso del 15.10.2015 - Numero di repertorio 2235/2015), a favore di INTESTATO 3.1 ed ESECUTATO 2, contro ESECUTATO 2 ed INTESTATO 3.1, relativamente all'unità negoziale n. 1.



Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Motta di Livenza – Sezione Urbana C – Foglio 4

Mappale 316 - Sub. 1, 2 e 3

Formalità di riferimento:

Trascrizione registro particolare n. 22451 del 14.10.2011

**DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 17.11.2016 (Lotti n. 1 e 2)**

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE

Domanda di annotazione a trascrizione presentata a Treviso in data 17.11.2016 (Presentazione n. 24 del 17.11.2016 – Registro generale n. 37763 – Registro particolare n. 5223), derivante da inefficacia parziale (Atto giudiziario Tribunale di Treviso del 15.10.2015 - Numero di repertorio 2235/2015), a favore di ESECUTATO 1 e RESIDENTE 1.2, contro RESIDENTE 1.2 ed ESECUTATO 1, relativamente alle unità negoziali n. 1, 2 e 3.

Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sezione Urbana F – Foglio 3

Mappale 260 - Sub. 13 e 15



Unità negoziale n. 2:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sezione Urbana F – Foglio 3

Mappale 260 - Sub. 11

Unità negoziale n. 3:

CATASTO TERRENI

Comune di Oderzo – Sezione Oderzo – Foglio 31

Mappale 694

Formalità di riferimento:

Trascrizione registro particolare n. 22857 del 19.10.2011



## LOTTO N. 1 - ABITAZIONE IN COMUNE DI ODERZO

### DESCRIZIONE:

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un'abitazione bifamiliare sita in Via Pra Gatta n. 27/a<sup>4</sup> a Oderzo - Frazione Rustignè - e sono costituite da un'area urbana di 74 mq (Sub. 11), da un'abitazione civile (Sub. 18) che si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano entro terra (porzione est del fabbricato bifamiliare), da una tettoia adibita a posti auto coperti (Sub. 19) e da un piccolo magazzino adibito a ricovero attrezzi (Sub. 20)<sup>5</sup>.

### Caratteristiche generali

Le principali caratteristiche delle unità immobiliari sono:

- abitazione costruita ante 01.09.1967 e successivamente ristrutturata ed ampliata negli anni (l'ultimo intervento risale al 1997);
- porticato nord dell'abitazione, tettoia e magazzino costruiti tra il 1997 (porticato nord) ed il 2005 circa (tettoia e magazzino);
- due piani fuori terra ed un piano entro terra (cantina);
- manto di copertura in tegole di laterizio antichizzate con sottostante guaina di impermeabilizzazione ed isolamento termico (strato isolante di ridotto spessore non rispondente alle vigenti normative);
- antenna televisiva installata sulla copertura;

---

<sup>4</sup> I cartelli stradali riportano l'indicazione "Via Pra Gatta di Rustignè".

<sup>5</sup> Casetta da giardino in legno.



- lattonerie dell'abitazione (grondaie, scossaline e pluviali) in alluminio "Rame Roof"<sup>6</sup>;
- lattonerie del porticato nord, della tettoia e della casetta da giardino in rame;
- murature intonacate al civile (assenza di isolamenti termici) con le seguenti precisazioni:
  - nella rientranza a "L" del primo piano è stato realizzato un cappotto termico (parete nord del bagno e parete est della camera nord);
  - le pareti della porzione nord dell'abitazione (piano terra), dove sono stati ricavati i magazzini, e le porzioni al primo piano dotate di cappotto termico non risultano dipinte;
  - le porzioni inferiori degli intonaci delle pareti sud ed est dell'abitazione sono state rifatte, probabilmente per problemi legati all'umidità di risalita, e non sono state più ridipinte;
- marciapiedi perimetrali in Klinker, con battiscopa coordinati, precisando che i marciapiedi presentano dei cedimenti sia in corrispondenza delle murature perimetrali sia in corrispondenza del porticato di ingresso;
- soglie e davanzali in marmo chiaro (sp. 3 cm);
- serramenti esterni tipici (finestre) con telai in legno, vetri con le inglesine, modeste vetrocamere ed oscuri in legno da mantenere;
- area esterna adibita a piazzale ed area a parcheggio (porzioni sud, est e nord) ed a giardino (piccola porzione a nord);
- lotto interamente recintato con le seguenti tipologie di recinzioni:

---

<sup>6</sup> Alluminio con verniciatura simile al rame antichizzato.



- setti in c.a., a sostegno del cancello carraio e del cancello pedonale, lungo il confine sud con l'area urbana comune (Sub. 11);
- zoccolatura in c.a., con sovrastanti elementi in acciaio zincato, nella porzione sud del confine ovest (recinzione divisoria con l'altra porzione dell'abitazione bifamiliare);
- zoccolatura in c.a., con sovrastanti paletti e rete metallica, lungo il confine est;
- paletti e rete metallica lungo i rimanenti confini;
- cancello carraio con ritti e traversi in acciaio zincato (cancello a due ante motorizzato - larghezza pari a 3,50 m circa);
- cancello pedonale con ritti e traversi in acciaio zincato (anta singola - larghezza pari a 1,10 m circa);
- allacciamenti all'energia elettrica, all'acquedotto ed alla linea telefonica;
- smaltimento delle acque reflue domestiche mediante impianto di sub-irrigazione in quanto la fognatura pubblica non è presente.

### **Abitazione (Sub. 18)**

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano entro terra ed è costituita da una cantina al piano interrato, da un porticato di ingresso, un disimpegno, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio sottoscala, un w.c.-lavanderia, due magazzini ed un porticato (posto auto coperto) al piano terra e da un disimpegno, tre camere da letto ed un bagno al primo piano.



Il fabbricato presenta un ingresso principale, situato in corrispondenza del porticato sud, e due accessi secondari situati sulla parete est (accessi ai magazzini).

Le principali finiture dell'abitazione sono:

- pareti e soffitti intonacati al civile in stato conservativo buono (varie tipologie di finiture e di colori);
- portoncino principale di ingresso in legno e vetro (non blindato e da mantenere);
- porte accessi secondari, non blindate, in pvc e vetro (portafinestra scorrevole) ed in legno e vetro;
- porte in legno tamburato, colore noce Tanganica, precisando che sono presenti varie porte con ampie porzioni in vetro (vetri singoli non temperati e quindi non a norma di legge);
- finestre con telai in legno verniciato, vetri con le inglesine, modeste vetrocamere, aperture solo ad anta, ferramenta color ottone ed oscuri in legno da mantenere (l'unico infisso senza oscuri è quello del magazzino "centrale" in quanto dotato di tendina oscurante). Si precisa che i traversi dei serramenti presentano altezze da pavimento finito pari a 100 cm, quindi a norma di legge, anche se i rispettivi davanzali presentano altezze pari a 90 cm circa;
- pavimentazione della cantina in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo (colore verde scuro);
- pavimentazioni di tutti i locali del piano terra, nonché del porticato nord, in piastrelle ceramiche (formati e colori vari);



- pavimentazioni dei locali al primo piano, ad eccezione del bagno, in parquet in legno<sup>7</sup>, con posa a correre (disimpegno) ed a spina pesce (camere), in buono stato di conservazione;
- pavimentazioni e rivestimenti del w.c.-lavanderia al piano terra e del bagno al primo piano in piastrelle ceramiche;
- scala di accesso al primo piano rivestita in marmo chiaro (alzate e pedate) e scala di accesso alla cantina con le sole pedate rivestite in piastrelle ceramiche (alzate in calcestruzzo liscio);
- battiscopa in legno su tutti i locali ad eccezione del w.c.-lavanderia (rivestimenti ceramici), del bagno (rivestimenti ceramici) e della cantina (assenza di battiscopa);
- parapetto della scala in legno non a norma di legge (altezza pari a 90 cm circa e luce netta tra i montanti pari a 25 cm circa);
- impianto elettrico, risalente agli anni di ristrutturazione (1976-1997), senza la suddivisione in circuiti (zone) e senza la separazione del circuito della Forza Motrice da quello della luce. Tutti i quadri elettrici presenti (principale, caldaia e cancelli/citofono) sono dotati sia di protezioni magnetotermiche sia di interruttori differenziali puri. L'impianto elettrico, almeno dalle informazioni desunte dal proprietario, non risulta dotato dell'impianto di messa a terra, pertanto non risulta rispondente all'allora Legge 46/90 che prevedeva l'adeguamento degli impianti già realizzati, i quali dovevano essere dotati sia dei necessari dispositivi differenziali sia

---

<sup>7</sup> Parquet in legno levigato e verniciato in opera (non si tratta di parquet in legno prefinito).



- dell'impianto di messa a terra<sup>8</sup>. Le prese, gli interruttori e le placche risalgono ai periodi di ristrutturazione mentre i quadri elettrici sono più recenti in quanto sono presenti le dotazioni minime di sicurezza;
- caldaia a gasolio installata nel magazzino “centrale” dell’abitazione (caldaia installata tra il 1988 ed il 1992 circa), precisando che nel locale è presente solo il foro di ventilazione (basso) mentre non è presente il foro di aerazione (alto);
  - impianto di riscaldamento con termosifoni e due termostati per il controllo delle temperature (uno controlla la temperatura del w.c.-lavanderia al piano terra e del bagno al primo piano mentre l’altro controlla la temperatura delle camere);
  - impianto di climatizzazione, ad espansione diretta, con l’unità esterna installata sulla parete nord e lo split interno posizionato nel disimpegno al primo piano (impianto installato nel 1995 circa). L’impianto non è del tipo a “Pompa di Calore” e può pertanto essere utilizzato solo per il raffrescamento estivo dei locali al primo piano;
  - caminetto a legna con inserto installato in soggiorno;
  - cucina, dotata di piano cottura a gas, e soggiorno, dotato di caminetto, privi dei necessari fori di ventilazione ed aerazione previsti dalle vigenti normative;
  - porticato nord, aperto su tre lati, con pilastri e travi di copertura in legno (dimensioni in pianta pari a 2,90 m x 3,55 m circa). Si precisa che il

---

<sup>8</sup> L'impianto elettrico non risulta rispondente neppure all'attuale D.M. 37/2008, il quale prevede, peraltro, la separazione del circuito della Forza Motrice da quello della luce.



porticato viene adibito a posto auto coperto e risulta dotato di un caminetto per il barbecue lungo il confine ovest;

- ricovero cani da caccia, con strutture in carpenteria metallica leggera, posizionato nell'angolo nord-est del lotto e con dimensioni in pianta pari a 5,60 m x 2,25 m circa (12,60 mq circa).

### **Tettoia (Sub. 19)**

La tettoia, realizzata nella porzione nord del lotto ed adibita a posti auto coperti, presenta strutture in elevazione e di copertura in legno, lattonerie in rame (scossaline e pluviali), pavimentazione in piastrelle ceramiche e graticci di tamponamento in legno su due lati.

Le dimensioni in pianta sono pari a 5,65 m x 3,35 m circa con uno sbalzo in copertura di 2,40 m circa (copertura inclinata).

L'impianto elettrico presente, costituito da due punti luce e da una presa, risulta collegato all'impianto elettrico dell'abitazione.

### **Magazzino (Sub. 20)**

Il magazzino, realizzato nella porzione nord del lotto, è costituito da una casetta da giardino in legno adibita a ricovero attrezzi, delle dimensioni in pianta pari a 3,09 m x 3,06 m circa ed altezza massima in colmo pari a 2,48 m circa, con manto di copertura in onduline plastiche, probabilmente posate al di sopra di guaine bituminose di impermeabilizzazione, e lattonerie in rame (grondaie, scossaline e pluviali).



### **STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI:**

Lo stato di conservazione dei beni immobili oggetto di stima è sufficiente, in quanto il proprietario ha sempre effettuato i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, precisando però che gli oscuri ed il portoncino di ingresso in legno dovrebbero essere oggetto di manutenzione.

### **CONDIZIONI LOCATIVE:**

Il Certificato Contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia, rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Oderzo in data 11.02.2022, certifica che nell'immobile sito in 31046 Oderzo (TV), Via Pra Gatta n. 27/a, sono residenti tre persone: ESECUTATO 1, la moglie ed una figlia maggiorenne. ESECUTATO 1 ha dichiarato, nel corso del sopralluogo del 23.02.2022, che la figlia non risiede attualmente nell'immobile per motivi di lavoro.

### **SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI:**

La superficie commerciale è una superficie ragguagliata nella quale sono comprese le superficie principali e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Il criterio di misurazione adottato è quello della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), cioè l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano, fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di 1,50 m.



Le superfici ragguagliate, secondo i correnti rapporti mercantili, sono le seguenti:

Abitazione piano S1:	34,95 mq x 0,40 =	13,98 mq
Abitazione piano T:	110,33 mq x 1,00 =	110,33 mq
Porticato piano T:	4,20 mq x 0,40 =	1,68 mq
Abitazione piano 1:	70,24 mq x 1,00 =	70,24 mq
Pompeiana piano T:	19,80 mq x 0,40 =	7,92 mq
Area scoperta:	239,52 mq x 0,08 =	19,16 mq
	239,52 mq x 0,02 =	4,79 mq
	182,63 mq x 0,01 =	<u>1,83 mq</u>
		229,93 mq

**Superficie commerciale: 230,00 mq**

Si precisa che le superfici lorde delle unità immobiliari sono state calcolate sulla base delle schede catastali e degli elaborati grafici architettonici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo.

La superficie commerciale dell'area scoperta (661,67 mq)<sup>9</sup> è stata calcolata adottando tre diversi rapporti mercantili: il primo, pari a 0,08, fino al

---

<sup>9</sup> La superficie dell'area scoperta di pertinenza, non indicata nella scheda catastale dell'abitazione, è stata calcolata detraendo dalla superficie del Mappale 260 - Subalterno 18,



raggiungimento della superficie principale lorda delle unità immobiliari (239,52 mq), il secondo, pari a 0,02, fino al doppio della superficie principale lorda (239,52 mq) ed il terzo, pari a 0,01, per la superficie residua (182,63 mq).

Le superfici del porticato nord, della tettoia e del magazzino in legno non sono state computate nel calcolo della superficie commerciale, per le ragioni esposte nel paragrafo “Situazione ai fini delle leggi edilizie” (costruzioni abusive non sanabili), mentre la superficie della pompeiana assentita, la quale potrà essere ripristinata, ha concorso al calcolo della superficie commerciale complessiva.

La superficie dell’area urbana (Sub. 11) non è stata computata nel calcolo della superficie commerciale in quanto l’area medesima costituisce l’accesso comune alle due porzioni dell’abitazione bifamiliare ed il suo valore, in quota parte, è stato ricompreso in quello delle unità immobiliari oggetto di stima.

### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

I beni immobili sono così catastalmente identificabili:

---

pari a 796 mq circa, la superficie del piano terra dell’abitazione, pari a 114,53 mq, e la superficie della pompeiana assentita, pari a 19,80 mq.



### **Catasto Fabbricati**

Comune di Oderzo - Sezione Urbana F - Foglio 3 - Mappale 260

Sub. 11 - Categoria F/1 - Consistenza 74 m<sup>2</sup> - Via Pra Gatta - Piano T

Sub. 13 - 15 - SOPPRESSI

La soppressione ha costituito i seguenti immobili:

Sezione Urbana F - Foglio 3 - Mappale 260 - Subalterno 18

Sub. 17 - SOPPRESSO

La soppressione ha costituito i seguenti immobili:

Sezione Urbana F - Foglio 3 - Mappale 260 - Subalterni 19 e 20

Sub. 18 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Superficie Totale 183 m<sup>2</sup> – Superficie Totale escluse aree scoperte 166 m<sup>2</sup> - Rendita 723,04 € - Via Pra Gatta n. 27/a - Piano S1 - T - 1

Sub. 19 – Categoria C/7 – Classe 2 – Consistenza 32 m<sup>2</sup> – Superficie Totale 32 m<sup>2</sup> - Rendita 21,98 € - Via Pra Gatta SNC - Piano T

Sub. 20 – Categoria C/2 – Classe 4 – Consistenza 9 m<sup>2</sup> – Superficie Totale 9 m<sup>2</sup> - Rendita 21,61 € - Via Pra Gatta SNC - Piano T

ed inseriti nella mappa del Catasto Terreni come:

Comune di Oderzo - Sezione Oderzo - Foglio 31 – Mappale 260 - Ente Urbano – Superficie 1.734 m<sup>2</sup>.

### **Verifica conformità catastale**

L'abitazione e le relative pertinenze, ancorché abusive, risultano correttamente inserite in mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.).



Il ricovero dei cani da caccia rientra nelle tipologie di immobili per le quali non è richiesta l'inventariazione ai sensi dell'art. 3, comma 3, del Decreto Ministero delle Finanze n. 28 del 02.01.1998<sup>10</sup>, pertanto non dovrà né essere inserito in mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) né essere censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.).

Le schede dei Subalterni 18 (abitazione), 19 (tettoia) e 20 (magazzino) sono conformi in quanto corrispondono a quanto riscontrato in loco.

#### **INTESTATI:**

I beni sopra descritti sono catastalmente censiti come segue:

#### Mappale 260 - Sub. 11

INTESTATO 1.1, proprietà per 1/6

---

<sup>10</sup> A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m<sup>2</sup>;
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- d) manufatti isolati privi di copertura;
- e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m<sup>3</sup>;
- f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Il ricovero dei cani da caccia può essere ricondotto alla casistica della lettera e).



INTESTATO 1.2 (ESECUTATO 1), proprietà per 3/6

INTESTATO 1.3, proprietà per 1/6

INTESTATO 1.4, proprietà per 1/6

Mappale 260 - Sub. 18, 19 e 20

INTESTATO 1.2 (ESECUTATO 1), proprietà per 1/1 bene personale

**PROVENIENZA:**

Il terreno agricolo su cui ricadono i beni oggetto di esecuzione immobiliare, con sovrastante fabbricato rurale comprensivo di stalla, fienile e granaio, è pervenuto all'esecutato a seguito dell'atto di compravendita del 03.12.1975, Repertorio n. 45053, Fascicolo n. 17547, Notaio Elio Gallina di Oderzo, registrato a Treviso il 22.12.1975 al n. 4767 Mod. 71 M Pubblici, ed ivi trascritto il 30.12.1975 (Registro generale n. 18620 – Registro particolare n. 16048).

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono pervenute all'esecutato a seguito dell'atto di divisione del 18.04.2005, Repertorio n. 34630, Raccolta n. 20379, Notaio Helio Pierotti di Oderzo, registrato a Treviso il 06.05.2005 al n. 170/V Pubblici, ed ivi trascritto il 04.05.2005 (Registro generale n. 17856 – Registro particolare n. 11584 – Presentazione n. 8 del 04.05.2005).

**CONFINI:**

Le unità immobiliari confinano in senso N.E.S.O. come segue:



- area urbana (Sub. 11): area scoperta abitazione (Sub. 18), Mappale 761, Via Pra Gatta, Mappale 313 ed area scoperta abitazione altra ditta (Sub. 22);
- abitazione ed area scoperta di pertinenza (Sub. 18 - Piano terra): Mappale 693, Mappale 694, Mappale 761, area urbana (Sub. 11) ed area scoperta abitazione altra ditta (Sub. 22);
- abitazione (Sub. 18 - Piano sottostrada): muri perimetrali contro terra su tutti i lati;
- abitazione (Sub. 18 - Primo piano): muri perimetrali esterni (lati nord, est e sud) ed abitazione altra ditta (lato ovest - Sub. 22);
- tettoia (Sub. 19): area scoperta abitazione (Sub. 18) su tutti i lati;
- magazzino (Sub. 20): area scoperta abitazione (Sub. 18) su tutti i lati.

Il Mappale 260 confina in senso N.E.S.O. come segue: Mappale 631, Mappale 693, Mappale 694, Mappale 761, Via Pra Gatta e Mappale 313.

#### **SERVITU’:**

Il terreno originario è stato compravenduto nello stato e grado in cui si trovava, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, annessi ed infissi e con le servitù, sia attive, sia passive, esistenti ed in particolare con la servitù attiva di passaggio a favore del Mappale 260 (ex Mappale 34/b) ed a carico del Mappale 34 (ex Mappale 34/a) come meglio costituita e descritta dall’art. 3 dell’atto di compravendita del 03.12.1975, Repertorio n. 45052, Notaio Elio Gallina di Oderzo, trascritto a



Treviso il 30.12.1975 ai nn. 18619/16047 (Art. 3 dell'atto di compravendita del 03.12.1975, Repertorio n. 45053, Notaio Elio Gallina di Oderzo).

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono state assegnate con riferimento allo stato di fatto in cui si trovavano, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù, sia attive, sia passive, inerenti ed, in particolare, con le seguenti servitù richiamate nell'art. 2 dell'atto di divisione del 18.04.2005, Repertorio n. 34630, Notaio Helio Pierotti di Oderzo:

- servitù attiva di passaggio costituita dall'art. 3 dell'atto di compravendita del 03.12.1975, Repertorio n. 45052, Notaio Elio Gallina di Oderzo, precedentemente illustrata;
- servitù di cui all'atto del 24.02.1987, Repertorio n. 12041, Notaio Helio Pierotti di Oderzo, trascritto a Treviso il 02.03.1987 ai nn. 5296/4122, per l'ampliamento dell'originario fabbricato al Mappale 260 (già Sub. 2 e Sub. 3) sull'area al Mappale 260 Sub. 1, derogando le distanze minime dal confine con il Mappale 34 (ex Mappale 34/a) del Foglio 31 di proprietà di terzi, il tutto come in atto meglio specificato;
- servitù che derivino *ex art.* 1062 del Codice Civile.

Inoltre, per il caso di vendita totale o parziale degli immobili in oggetto, i condividenti si sono riconosciuti reciprocamente il diritto di prelazione nell'acquisto, a parità di condizioni (Art. 5, secondo capoverso, dell'atto di divisione del 18.04.2005, Repertorio n. 34630, Notaio Helio Pierotti di Oderzo).



### **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Il Mappale 260 ricade per l'intero all'interno della Z.T.O. E - Zona agricola (Artt. 46, 47, 47.1, 48 e 49 delle Norme Tecniche Operative), in parte in Fascia di rispetto "s" - stradale (Artt. 67 e 69 delle Norme Tecniche Operative) ed in parte in Corridoio ecologico principale (Art. 84 delle Norme Tecniche Operative).

Inoltre il terreno ricade per l'intero in zona P1 - Pericolosità idraulica moderata - area soggetta a scolo meccanico del PAI "Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Sile e della pianura tra Piave e Livenza" approvato con D.C.R. n. 48 del 27.06.2007 (Art. 78 delle Norme Tecniche Operative). L'efficacia del PAI è cessata ai sensi dell'art. 4 della delibera n. 3 del 21.12.2021 con la quale la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali ha adottato il primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e pertanto, per la parte relativa alla pericolosità idraulica, si rimanda al PGRA adottato, posto in salvaguardia ai sensi dell'art. 2 della delibera sopraccitata.

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 12/2022 rilasciato dal Comune di Oderzo in data 14.02.2022 (Prot. n. 0005708/2022 del 14.02.2022) allegato alla presente relazione di stima.

### **SITUAZIONE AI FINI DELLE LEGGI EDILIZIE:**

Il fabbricato rurale originario, presumibilmente edificato ante 01.09.1967, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:



- Licenza per Esecuzione Lavori Edili n. 61 del 16.06.1976 “Sistemazione fabbricato per abitazione”;
- Licenza per Esecuzione Lavori Edili n. 276 del 29.09.1976 “Variante fabbricato”;
- Concessione per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 39 del 01.07.1988 “Ampliamento di fabbricato bifamiliare”;
- Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 591 del 06.08.1990 “Ampliamento di fabbricato bifamiliare” (Variante alla Concessione Edilizia n. 39 del 01.07.1988);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1282 del 31.12.1991 “Costruzione di una tettoia” (Protocollo n. 4536 del 24.03.1986);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1283 del 31.12.1991 “Modifiche apportate al fabbricato uso abitazione” (Protocollo n. 4536 del 24.03.1986);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1284 del 31.12.1991 “Mutamento di destinazione d’uso” (Protocollo n. 4536 del 24.03.1986);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1285 del 31.12.1991 “Costruzione locale uso magazzino” (Protocollo n. 4536 del 24.03.1986);
- Concessione per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 115 del 12.06.1992 “Demolizione e ricostruzione di fabbricato uso magazzino”;
- Concessione Edilizia - Variante in corso d’opera n. 184 del 11.06.1997 “Variante e completamento lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 115 del 12.06.1992”;



- Permesso di Costruire n. 42 del 09.03.2005 “Installazione di pompeiana di dimensioni 6,00 m x 3,30 m per una superficie complessiva di 19,71 mq”;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 55 del 30.03.2007 “Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi - realizzazione di un magazzino-garage”<sup>11</sup>.

La porzione ovest dell’abitazione bifamiliare, non oggetto di esecuzione immobiliare, è stata inoltre oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire L.R. 14/2009 e s.m.i. - Piano Casa n. DPCDRN55M44G846O-06042016-1842 del 13.04.2016 “Ampliamento volume residenziale per ricavo tettoia al piano primo, prolungamento della copertura sopra alla nuova porta d’ingresso, lievi modifiche prospettiche e manutenzione straordinaria abitazione con installazione del cappotto esterno”;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. DPCDRN55M44G846O-21112016-1636 del 22.11.2016 “S.C.I.A. in corso d’opera per variante alla D.I.A. Prot. n. 24844 del 13.04.2016 per lievi modifiche prospettiche”;

---

<sup>11</sup> Il Permesso di Costruire rilasciato è relativo alla domanda per la definizione degli illeciti edilizi n. 02 del 30.03.2004 e riguarda il magazzino-garage, situato nell’angolo nord-ovest del lotto, non oggetto di esecuzione immobiliare (la domanda di condono è stata presentata anteriormente all’atto di divisione del 18.04.2005, Repertorio n. 34630, Raccolta n. 20379, Notaio Helio Pierotti di Oderzo).



precisando che i lavori eseguiti non hanno interessato e/o modificato in alcun modo le caratteristiche delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione.

La Licenza di Abitabilità non è stata reperita all'interno delle pratiche edilizie, pertanto si ritiene che la stessa non sia mai stata rilasciata.

Le verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo non hanno evidenziato ulteriori pratiche edilizie, oltre a quelle sopra citate, per i beni immobili in oggetto.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, modificato dal Decreto Legislativo 27 dicembre 2002 n. 301, effettuate le opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo, si segnala la presenza di abusi edilizi.

Nello specifico, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di un divisorio nel disimpegno al piano terra per separare l'ingresso dal vano scala (serramento in legno e vetro);
- realizzazione di un ripostiglio sottoscala al piano terra;
- controsoffittatura della camera sud-est e del bagno al primo piano;
- variazioni dimensionali interne eccedenti le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- installazione del cappotto termico su una porzione delle murature nord al primo piano;



- realizzazione di un porticato in aderenza alla parete nord dell'abitazione, adibito a posto auto coperto, delle dimensioni in pianta pari a 2,90 m x 3,55 m circa ed altezza media pari a 2,25 m circa;
- realizzazione di una tettoia, adibita a posti auto coperti, con dimensioni in pianta pari a 5,65 m x 3,35 m circa, sbalzo in copertura pari a 2,40 m circa ed altezza media pari a 2,40 m circa (tettoia realizzata nella porzione nord del lotto in sostituzione della pompeiana assentita di cui al Permesso di Costruire n. 42/2005);
- installazione di una casetta da giardino in legno, adibita a ricovero attrezzi, delle dimensioni in pianta pari a 3,09 m x 3,06 m circa ed altezza massima in colmo pari a 2,48 m circa (posizionata nella porzione nord del lotto);
- realizzazione di un ricovero per i cani da caccia, posizionato nell'angolo nord-est del lotto, delle dimensioni in pianta pari a 5,60 m x 2,25 m circa (12,60 mq circa).

Gli abusi edilizi sono stati commessi tra il 1997 (porticato nord) ed il 2005 (tettoia e casetta da giardino in legno).

Dall'analisi della documentazione agli atti, nonché dagli incontri svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo, è emerso che il fabbricato ad uso abitativo non poteva essere ampliato nel periodo in cui sono stati



commessi gli abusi edilizi<sup>12</sup>, pertanto non trova applicazione l'art. 36 (L) "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/01 e s.m.i. per poter sanare quanto realizzato.

L'art. 75 - "Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza - Strutture di arredo pertinenziali e accessorie", comma 4, del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) di Oderzo prevede che negli spazi pertinenziali di ciascuna unità immobiliare ad uso residenziale possono essere posizionate strutture di arredo, di cui al comma 5, aventi una superficie massima non superiore a 25 mq e, per i manufatti/cassette di cui al comma 6, una superficie massima non superiore a 9 mq (oltre tali limiti le superfici concorrono agli indici edificatori urbanistici).

L'art. 75, comma 5, definisce quali sono le opere/strutture di arredo pertinenziale, precisando altresì che gli eventuali sporti di copertura verranno computati nel calcolo della superficie massima. Nello specifico, i manufatti di arredo sono classificati in:

- pergolati e tende a pergola/pompeiane a sostegno di piante rampicanti, tendaggi retrattili, stuoie in canna o bambù, o lame metalliche ombreggianti orientabili tipo "brise-soleil" retrattili (con copertura massima di 1,50 m dalla parete) tali da non costituire copertura (con

---

<sup>12</sup> In detti periodi non era ancora entrato in vigore il cosiddetto "Piano Casa" di cui alla L.R. 8 luglio 2009, n. 14 e s.m.i. ed il proprietario (ESECUTATO 1) non possedeva, all'ora come ora, i requisiti per poter ampliare il fabbricato, il quale ricade in zona agricola.



rapporto vuoto pieno inferiore ad 1/3), di superficie non superiore a 25 mq per area di pertinenza ed altezza massima di 2,50 m, misurata dalla quota più bassa del terreno circostante all'estradosso massimo della struttura. Si tratta di strutture di arredo leggere ed amovibili, adeguatamente ancorate al suolo, installate sulle pareti esterne dell'unità immobiliare di cui sono ad esclusivo servizio, caratterizzate da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, prive di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituite da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione, previo smontaggio, e non la demolizione, con le seguenti caratteristiche:

- non devono essere dotate di grondaie, pluviali, tende non avvolgibili e teli fissi;
- non possono essere tamponate;
- possono essere poste a distanza dal confine inferiore a quella definita dall'art. 75, comma 8, con assenso formale del confinante, anche se non reso sotto forma di atto pubblico;
- gazebi amovibili privi di copertura fissa, realizzati con strutture portanti leggere in legno o metallo, di superficie massima pari a 25,00 mq per area di pertinenza ed altezza massima di 2,50 m, adeguatamente ancorati al suolo. Si tratta di strutture leggere, non aderenti ad altri fabbricati, amovibili, prive di copertura fissa, aperte sui lati e realizzate per una migliore fruizione degli spazi aperti, come giardini o ampi terrazzi, con le seguenti caratteristiche:
  - non devono essere dotate di grondaie e pluviali;
  - non possono essere tamponate;



- possono essere poste a distanza dal confine inferiore a quella definita dall'art. 75, comma 8, con assenso formale del confinante, anche se non reso sotto forma di atto pubblico;
- possono essere coperte con materiali ombreggianti leggeri non fissi, adeguati alla qualità dei manufatti, tali da non costituire copertura.

L'art. 75, comma 6, definisce i manufatti in legno/casette da giardino e ricovero per animali da affezione come piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o del cortile, quali casette da giardino in struttura leggera adibite a magazzino/deposito attrezzi, piccole serre di ferro e vetro, orangerie, ricovero per animali da affezione ed opere assimilabili, di superficie massima pari a 9,00 mq con le seguenti caratteristiche:

- n.1 manufatto/casetta/ricovero per area di pertinenza;
- assenza di qualsiasi fondazione stabile;
- altezza in gronda non superiore a 2,20 m ed in colmo non superiore a 2,40 m (sono ammesse tipologie con tetto piano di altezza in colmo non superiore a 2,40 m);

Per la coltivazione di terreni in zona agricola E sono ammessi manufatti in legno nel limite massimo di uno per fondo agricolo (mappali in proprietà o in affitto contigui). In caso di fondi superiori a 2.000 mq la superficie (SC) del manufatto può arrivare ad un massimo di 20,00 mq con le stesse altezze massime.

L'art. 75, comma 7, specifica che l'installazione delle strutture di arredo di cui ai commi 5 e 6 è riconducibile all'attività edilizia libera di cui all'art. 6



del D.P.R. 380/01 e s.m.i. per una superficie massima non superiore a 9,00 mq. L'installazione dei manufatti in legno o similari definiti dal comma 6 è riconducibile all'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. per superficie massima non superiore a 6,00 mq. La realizzazione delle opere/strutture accessorie del presente comma devono sempre rispettare i limiti massimi di cui al comma 4. Sono altresì riconducibili all'attività edilizia libera, di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., la realizzazione di caminetti esterni senza copertura e barbecue senza fondazioni o basamento ancorato al suolo. La realizzazione di strutture accessorie con superfici superiori ai limiti assentiti dal comma 4 concorre interamente alla verifica degli indici edificatori urbanistici.

Tutto ciò premesso, si evidenzia quanto segue:

- gli abusi edilizi dell'abitazione (modifiche interne e realizzazione di una porzione di cappotto termico esterno) sono sanabili mediante la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 (L) "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e accertamento di conformità" del D.P.R. 380/01 e s.m.i., oltre alle dovute sanzioni



- pecuniarie<sup>13</sup> ed ai richiesti diritti di segreteria, senza il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica<sup>14</sup>;
- i manufatti esterni in legno (porticato, tettoia e casetta da giardino), nonché il ricovero dei cani da caccia, dovranno essere rimossi in quanto non rispondenti né ai vincoli dell'art. 75 del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) di Oderzo né sanabili attraverso l'applicazione dell'art. 36 (L) "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
  - la tettoia (Sub. 19) potrà essere smontata e successivamente rimontata in accordo agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 42 del 09.03.2005 "Installazione di pompeiana di dimensioni 6,00 m x 3,30 m per una superficie complessiva di 19,71 mq" (la tettoia realizzata ha dimensioni pressoché uguali alla pompeiana assentita ma è stata dotata di una copertura inclinata, parzialmente a sbalzo, ed è stata realizzata in una posizione difforme da quella autorizzata).

I costi stimati per la sanatoria edilizia degli abusi edilizi sono i seguenti:

---

<sup>13</sup> La sanzione pecuniaria minima in Comune di Oderzo è pari a 1.032,00 €, ossia il doppio della sanzione pecuniaria minima prevista dal D.P.R. 380/01 e s.m.i. (516,00 €).

<sup>14</sup> Le opere interne e gli interventi di coibentazione sono classificati come interventi ed opere non soggetti ad autorizzazione paesaggistica (Art. 2, comma 1, del D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31 - Casistiche contemplate ai punti A.1 e A.2 dell'Allegato A del medesimo D.P.R.).



**Spese tecniche:**

1. Rilievo abitazione con restituzione grafica in formato dwg	1.000,00 €
2. S.C.I.A. in sanatoria abitazione	<u>2.500,00 €</u>
	3.500,00 €
3. C.I. 4%	<u>140,00 €</u>
	3.640,00 €
4. I.V.A. 22%	<u>800,80 €</u>
Totale spese tecniche:	4.440,80 €

**Diritti di segreteria e sanzioni pecuniarie:**

1. Diritti di segreteria S.C.I.A.	70,00 €
2. Diritti istruttoria S.C.I.A.	30,00 €
3. Maggiorazione diritti per sanatoria edilizia	50,00 €
4. Sanzione pecuniaria	<u>1.032,00 €</u>
Totale diritti di segreteria e sanzioni pecuniarie:	<u>1.182,00 €</u>

**TOTALE 5.622,80 €**

La sanatoria degli abusi edilizi comporta una spesa complessiva di 5.622,80

€ circa, arrotondata a 5.700,00 €.

I costi stimati per rimuovere le opere abusive non sanabili e ripristinare lo stato assentito (pompeiana) sono i seguenti:

1. Manodopera per rimozioni: 32,00 h x 30,00 €/h =	960,00 €
2. Noleggio miniescavatore: 12,00 h 60,00 €/h =	720,00 €



3. Carico e trasporto in discarica: 8,00 h x 80,00 €/h =	640,00 €
4. Campionamento ed analisi rifiuti: n. 2 x 250,00 €/cad =	500,00 €
5. Oneri di discarica (stima):	1.500,00 €
6. Adattamento pompeiana: 24,00 h x 30,00 €/h =	720,00 €
7. Materiale di consumo (stima):	500,00 €
8. Varie ed arrotondamenti	<u>60,00 €</u>
	5.600,00 €
9. I.V.A. 22%	<u>1.232,00 €</u>
	<b>6.832,00 €</b>

La rimozione delle opere abusive, lo smaltimento dei materiali di risulta presso un impianto autorizzato ed il ripristino della pompeiana assentita comportano un costo complessivo di 6.832,00 € circa, arrotondato a 6.900,00 €.

Cautelativamente, verrà considerato anche il costo per lo smaltimento delle guaine bituminose di impermeabilizzazione eventualmente presenti sulle coperture dei manufatti.

**Smaltimento guaine bituminose:**

1. Analisi chimiche di laboratorio - n. 1 x 250,00 €/cad =	250,00 €
2. Oneri di discarica - 0,50 €/kg x 4,50 kg/mq x 55,00 mq =	123,75 €
3. Varie ed arrotondamenti	<u>26,25 €</u>
	400,00 €



4. I.V.A. 22%	<u>88,00 €</u>
	<b>488,00 €</b>

I costi stimati per l'aggiornamento della mappa al Nuovo Catasto Terreni e l'aggiornamento delle schede al Nuovo Catasto Edilizio Urbano<sup>15</sup>, in accordo alla Determinazione 29 settembre 2009 dell'Agenzia delle Entrate "Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti all'obbligo di presentazione", sono i seguenti:

**Spese tecniche:**

**B CATASTO TERRENI**

B.3. TIPO MAPPALE PER AMPLIAMENTO FABBRICATI ESISTENTI<sup>16</sup>

Si applicano gli importi di cui al punto B.1. ridotti del 20%

B.1. TIPO MAPPALE

1. Operazioni di rilievo sopralluogo:

a) Lotto con superficie fino a 2.000 mq:

2) edificato tra 100 mq e 200 mq coperti

n. 1 x 1.030,00 €/cad x 80% = 824,00 €

2. Attività di verifica e compilazione documento PREGEO

---

<sup>15</sup> Gli aggiornamenti catastali si rendono necessari in quanto sono state inserite in mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) anche le opere abusive non sanabili.

<sup>16</sup> Tipologia analoga a quella di demolizione parziale.



n. 1 x 300,00 €/cad x 80% =	240,00 €
<b>C CATASTO EDILIZIO URBANO</b>	
C.1. ELABORATO PLANIMETRICO	
1. Rilievo sopralluogo fino a cinque u.i.u. (o BCNC)	140,00 €
2. Rappresentazione grafica fino a cinque u.i.u. (o BCNC)	100,00 €
C.2. PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI	
1. Attività istruttorie e complementari	52,00 €
2. Rilievo sopralluogo singola u.i.u.:	
a) Categorie dei gruppi A e B fino a 100 mq di superficie catastale	
n. 1 x 270,00 €/cad =	270,00 €
1) Per ogni 100 mq (o frazione) di superficie catastale oltre i 100 mq	
n. 1 x 30,00 €/cad =	30,00 €
3. Predisposizione planimetria per singola u.i.u.:	
a) Categorie dei gruppi A e B fino a 100 mq di superficie catastale	
n. 1 x 100,00 €/cad =	100,00 €
1) Per ogni 100 mq (o frazione) di superficie catastale oltre i 100 mq	
n. 1 x 30,00 €/cad =	30,00 €
C.3. CLASSAMENTO ED ATTIVITA' ESTIMALI	
1. U.i.u. dei gruppi di categorie A, B, C - cadauna	
n. 1 x 120,00 €/cad =	120,00 €
C.4. COMPILAZIONE DOCUMENTI TECNICI (DOCFA)	
1. Per la prima u.i.u. (o BCNC)	<u>120,00 €</u>
	2.026,00 €
C.I. 4%	<u>81,04 €</u>
	2.107,04 €



I.V.A. 22%	463,55 €
<b>Totale spese tecniche</b>	<b>2.570,59 €</b>
 <b>Diritti catastali:</b>	
Estratto di mappa per aggiornamento	44,00 €
Tipo Mappale	65,00 €
Docfa - n. 1 scheda x 50,00 €/cad =	50,00 €
Visure - n. 10 x 0,90 €/cad =	9,00 €
<b>Totale diritti catastali</b>	<b>168,00 €</b>
 <b>Totale generale</b>	 <b>2.738,59 €</b>

La redazione degli atti di aggiornamento catastali comporta una spesa complessiva di 2.738,59 € circa, arrotondata a 2.800,00 €.

Si precisa che la pompeiana rientra nelle tipologie di immobili per le quali non è richiesta l'inventariazione ai sensi dell'art. 3, comma 3, del Decreto Ministero delle Finanze n. 28 del 02.01.1998 (manufatto isolato privo di copertura), pertanto non dovrà né essere inserita in mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) né essere censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.).

#### **SITUAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO:**

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari eseguite fanno parte, è stato edificato in data anteriore al D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 "Attuazione della



*direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*", entrato in vigore il 08.10.2005, gli atti di provenienza non erano soggetti alla disciplina del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 (atti antecedenti alla data di entrata in vigore), non sono stati effettuati successivi interventi di riqualificazione energetica sulle unità immobiliari eseguite e pertanto non è presente alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)<sup>17</sup> relativo all'unità immobiliare ad uso abitativo (Sub. 18).

Valutati gli elementi costruttivi presenti (muri perimetrali, solai, serramenti, assenza isolamenti, ecc.), l'orientamento, l'impiantistica installata (caldaia a gasolio, caminetto a legna zona giorno e climatizzatore zona notte), l'assenza di fonti energetiche alternative (rinnovabili), nonché l'epoca costruttiva del fabbricato, si ipotizza che l'unità ad uso abitativo ricada in classe energetica E.

#### **SITUAZIONE ACUSTICA DEL FABBRICATO:**

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari eseguite fanno parte, è stato edificato in data anteriore all'entrata in vigore del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "*Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*", pubblicato in G.U. Serie Generale n. 297 del 22 dicembre 1997. Considerati gli elementi costruttivi presenti (muri perimetrali, solai, serramenti, ecc.) nonché l'epoca costruttiva del fabbricato, si ritiene che lo stesso non soddisfi integralmente i

---

<sup>17</sup> L'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica è stata verificata attraverso il portale Ve.Net.energia-edifici della Regione del Veneto.



requisiti acustici passivi degli edifici, dei loro componenti e degli impianti tecnologici di cui all'Allegato A, Tabella B, del D.P.C.M. 05.12.1997.

Il rispetto dei parametri sopra richiamati potrà essere verificato solo attraverso delle misure in opera effettuate da un tecnico competente in acustica ambientale.

### **SITUAZIONE SISMICA DEL FABBRICATO:**

Il Comune di Oderzo è classificato come zona sismica di categoria 2 dal punto di vista amministrativo<sup>18</sup> ma il fabbricato in oggetto non risulta rispondente né all'attuale normativa sismica (D.M. 17 gennaio 2018 *Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"*), né a quelle precedenti, in quanto è stato realizzato prima della zonizzazione sismica di tutto il territorio nazionale e non sono stati effettuati né interventi di miglioramento sismico né interventi di adeguamento sismico delle strutture.

Si precisa inoltre che non è stata reperita nessuna denuncia delle opere strutturali né ai sensi della Legge 05 novembre 1971, n. 1086 *"Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica"*, né ai sensi del D.M. 20 novembre 1987 *"Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento"*.

---

<sup>18</sup> Deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09 marzo 2021 con la quale è stato approvato il provvedimento di aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche del Veneto ai sensi dell'art. 65, comma 1, della Legge Regionale 07 novembre 2003, n. 27.



## **VALORE DEI BENI:**

Le quotazioni immobiliari nel Comune di Oderzo, così come nei comuni limitrofi, sono influenzate sia dall'attuale congiuntura economica sia dallo squilibrio tra offerta e domanda di unità ad uso abitativo.

Il valore di mercato delle unità è stato valutato considerando le quotazioni immobiliari nel Comune di Oderzo - Zona Agricola, lo stato manutentivo in cui si trovano le stesse e l'attuale situazione economica.

I valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativi ad abitazioni civili in stato conservativo normale, oscillano tra 1.050,00 €/mq e 1.250,00 €/mq (Anno 2021 - Semestre 2)<sup>19</sup>.

Tenuto conto dell'età del fabbricato (oltre 55 anni per la costruzione originaria - ultimo intervento di ampliamento eseguito 25 anni fa), dello stato manutentivo/conservativo (sufficiente), delle dotazioni impiantistiche presenti, della probabile classe energetica (F) e del contesto in cui è inserito il fabbricato (zona agricola), è stato adottato un valore di stima pari a 1.150,00 €/mq (valore medio).

Valore di stima:	1.150,00 €/mq
Superficie commerciale:	230,00 mq

Il valore delle unità immobiliari in condizioni "ordinarie", comprensivo dell'area scoperta, viene stimato in:

---

<sup>19</sup> Ultima quotazione disponibile.



**1.150,00 €/mq x 230,00 mq = 264.500,00 €**

A seguito delle indagini svolte sono state accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni della stima, non eliminabili nel procedimento esecutivo:

- rimozione opere abusive e ripristino stato assentito: 6.900,00 €
- smaltimento guaine bituminose: 488,00 €
- sanatoria edilizia: 5.700,00 €
- atti di aggiornamento catastali: 2.800,00 €
- stato di possesso (occupato): 2.645,00 €<sup>20</sup>
- vetustà fabbricato: 39.675,00 €<sup>21</sup>
- varie ed arrotondamenti: 292,00 €

La sommatoria delle detrazioni ammonta a 58.500,00 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima risulta pari a 206.000,00 € (duecentoseimila/00 euro).

Il valore di vendita forzata deriva dal valore di mercato, opportunamente corretto mediante una percentuale di abbattimento, in considerazione delle differenze tra l'acquisto all'asta e quello nel libero mercato, nonché delle peculiarità insite nella procedura:

---

<sup>20</sup> 1% del valore delle unità immobiliari in condizioni ordinarie.

<sup>21</sup> 15% del valore delle unità immobiliari in condizioni ordinarie.



- difficoltà a visionare le unità immobiliari;
- tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso dei beni;
- vendita senza la garanzia per vizi sui beni.

**Il valore di vendita forzata delle unità immobiliari oggetto di stima viene valutato pari a 160.000,00 € (centosessantamila/00 euro) con un ribasso del 22,33% rispetto al probabile valore di mercato.**

Nella valutazione si è tenuto conto dell'ubicazione dei beni nonché degli attuali valori medi di mercato per il Comune di Oderzo.



## **LOTTO N. 2 - TERRENO AGRICOLO IN COMUNE DI ODERZO**

### **DESCRIZIONE:**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un terreno agricolo situato in Via Pra Gatta a Oderzo - Frazione Rustignè - delimitato a nord dal canale Fossa Formosa ed a sud dal Mappale 260 (civici n. 27 e 27/a).

L'accesso ed il recesso dalla pubblica via avviene in servitù di passaggio attraverso l'esistente strada campestre, della larghezza di 8,00 m circa, come meglio esposto al paragrafo "Servitù"<sup>22</sup>.

Il terreno risulta completamente recintato mediante pali in c.a. ed in acciaio a sostegno di reti metalliche e plastiche (varie tipologie).

Le porzioni sud e nord del terreno sono sostanzialmente adibite ad orto mentre la porzione centrale è adibita a frutteto (specie plurime).

Nel terreno sono presenti i seguenti manufatti:

- pollaio/ricovero attrezzi, realizzato con strutture in carpenteria metallica leggera, delle dimensioni in pianta pari a 9,30 m x 3,50 m circa (confine sud);
- serra a volta, con archi in acciaio e teli di nylon di copertura, per la coltivazione invernale degli ortaggi (porzione sud);

---

<sup>22</sup> L'accesso al terreno è attualmente possibile anche attraverso l'area scoperta dell'adiacente abitazione (Lotto n. 1).



- baracca in lamiera zincata ad uso ricovero attrezzi, delle dimensioni in pianta pari a 2,60 m x 2,60 m circa, addossata ad un deposito di legname coperto con teli plastici e lamiera metalliche (porzione est);
- baracca in lamiera, ad uso ricovero attrezzi, delle dimensioni in pianta pari a 2,40 m x 2,70 m circa (confine est);
- piccolo ricovero attrezzi in lamiera (ex w.c. da cantiere edile) a servizio dell'orto nord (angolo nord-ovest).

#### **STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE:**

Lo stato di conservazione del bene immobile è sufficiente.

#### **STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITA' DEL BENE:**

Il terreno agricolo, adibito ad orto e frutteto, è coltivato direttamente dai proprietari, tra cui ESECUTATO 1, e non vi sono contratti di locazione a favore di terze persone.

#### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

Il bene immobile è così catastalmente identificabile:

#### **Catasto Terreni - Comune di Oderzo – Sezione Oderzo - Foglio 31**

Mappale 694 – Seminativo arborato – Classe 3 – Superficie 4.595 m<sup>2</sup> –

Reddito Dominicale 24,52 € - Reddito Agrario 16,61 €



### **Verifica conformità catastale**

Il Mappale risulta correttamente inserito in mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) a seguito del frazionamento del 15.01.1998 in atti dal 15.01.1998 (n. 154.1/1998).

Il terreno risulta interamente recintato ma non vi è esatta certezza dei confini catastali, pertanto è necessaria un'azione di riconfinamento, il cui costo stimato, comprensivo del C.I. 4% e dell'I.V.A. 22%, ammonta a 1.268,80 € circa, arrotondato a 1.300,00 €.

La qualità colturale riportata nella visura catastale (seminativo arborato) non corrisponde a quanto rilevato in loco ed è pertanto necessario procedere alla presentazione di un Modello 26 "*Dichiarazione variazioni della coltura*" all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Treviso - Territorio, con un costo stimato, comprensivo del C.I. 4% e dell'I.V.A. 22%, pari a 190,32 € circa, arrotondato a 200,00 €.

I manufatti presenti sul terreno rientrano nelle tipologie di immobili per le quali non è richiesta l'inventariazione ai sensi dell'art. 3, comma 3, del Decreto Ministero delle Finanze n. 28 del 02.01.1998<sup>23</sup>, pertanto non

---

<sup>23</sup> A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m<sup>2</sup>;
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;



dovranno né essere inseriti in mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) né essere censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.).

**INTESTATI:**

Il bene sopra descritto è catastalmente censito come segue:

Mappale 694

INTESTATO 2.1, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

INTESTATO 2.2 (ESECUTATO 1), proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Si precisa che il regime patrimoniale riportato nella visura catastale (comunione dei beni) non è corretto in quanto il regime patrimoniale degli intestati è di separazione dei beni per atto del 25.10.2007, Repertorio n. 85088, Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene, registrato a Montebelluna il 09.11.2007 al n. 6969/1T.

Il bene risulta pignorato *pro quota* ed è divisibile in natura.

- 
- d) manufatti isolati privi di copertura;
  - e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m<sup>3</sup>;
  - f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.



**PROVENIENZA:**

Il bene immobile è pervenuto all'esecutato a seguito dell'atto di compravendita del 16.02.1998, Repertorio n. 25059, Raccolta n. 14775, Notaio Helio Pierotti di Oderzo, registrato a Treviso il 06.03.1998 al n. 1382/V Pubblici, ed ivi trascritto il 24.02.1998 (Registro generale n. 5521 – Registro particolare n. 4150 – Presentazione n. 89 del 24.02.1998).

**CONFINI:**

Il bene immobile confina in senso N.E.S.O. come segue: Mappale 214, Mappale 215, Mappale 761, Mappale 260 e Mappale 693.

**SERVITU':**

Il bene è stato trasferito nello stato di fatto in cui si trovava, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù, sia attive sia passive, inerenti, ed in particolare con quelle di cui all'art. 1, lettera b), dell'atto del 29.11.1994, Repertorio n. 21293, Notaio Helio Pierotti di Oderzo, registrato a Treviso il 19.12.1994 al n. 6385/V Pubblici ed ivi trascritto il 10.12.1994 ai nn. 30612/22494 (Art. 6, primo paragrafo, dell'atto di provenienza).

Inoltre, per l'accesso ed il recesso dalla pubblica via è stata costituita *ex novo* servitù di passaggio, da esercitarsi con qualsiasi mezzo, sull'esistente strada campestre, dell'ampiezza di 8,00 m circa, che corre sul Mappale 693 lungo tutto il suo confine comune con il Mappale 260.



## **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Il Mappale 694 ricade per l'intero all'interno della Z.T.O. E - Zona agricola (Artt. 46, 47, 47.1, 48 e 49 delle Norme Tecniche Operative), in Fascia di rispetto "i" - corsi d'acqua (Artt. 67 e 68 delle Norme Tecniche Operative) ed in parte in Corridoio ecologico principale (Art. 84 delle Norme Tecniche Operative).

Inoltre il terreno ricade per l'intero in zona P1 - Pericolosità idraulica moderata - area soggetta a scolo meccanico del PAI "Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Sile e della pianura tra Piave e Livenza" approvato con D.C.R. n. 48 del 27.06.2007 (Art. 78 delle Norme Tecniche Operative). L'efficacia del PAI è cessata ai sensi dell'art. 4 della delibera n. 3 del 21.12.2021 con la quale la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali ha adottato il primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e pertanto, per la parte relativa alla pericolosità idraulica, si rimanda al PGRA adottato, posto in salvaguardia ai sensi dell'art. 2 della delibera sopraccitata.

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 12/2022 rilasciato dal Comune di Oderzo in data 14.02.2022 (Prot. n. 0005708/2022 del 14.02.2022).



### **SITUAZIONE AI FINI DELLE LEGGI EDILIZIE:**

Il bene immobile oggetto di esecuzione è costituito da un terreno agricolo sul quale non è mai stato rilasciato alcun titolo abilitativo da parte del Comune di Oderzo.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, modificato dal Decreto Legislativo 27 dicembre 2002 n. 301, effettuate le opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo, si segnalano i seguenti abusi edilizi:

- realizzazione recinzioni;
- installazione baracche metalliche ad uso ricovero attrezzi;
- realizzazione pollaio con strutture metalliche.

L'art. 73, comma 3, del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) di Oderzo prevede che nelle zone E possa essere recintata solo l'area di pertinenza degli edifici, entro 100 m dal baricentro degli stessi, e solo in caso di protezione per la pubblica e personale incolumità.

L'art. 75, comma 6, del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) di Oderzo prevede inoltre che per la coltivazione di terreni in zona agricola E sono ammessi manufatti amovibili in legno, nel limite massimo di uno per fondo agricolo (mappali in proprietà o in affitto contigui), con le seguenti caratteristiche:

- assenza di qualsiasi fondazione stabile;



- altezza in gronda non superiore a 2,20 m ed in colmo non superiore a 2,40 m (sono ammesse tipologie con tetto piano di altezza in colmo non superiore a 2,40 m);
- superficie (SC) massima pari a 20,00 mq per fondi con superficie superiore a 2.000 mq.

Tutto ciò premesso, sia le recinzioni sia gli altri manufatti presenti sul terreno agricolo dovranno essere rimossi in quanto opere abusive non sanabili<sup>24</sup>.

I costi stimati per rimuovere le opere abusive non sanabili sono i seguenti:

1. Manodopera per rimozioni: 24,00 h x 30,00 €/h =	720,00 €
2. Noleggio miniescavatore: 8,00 h 60,00 €/h =	480,00 €
3. Carico e trasporto in discarica: 4,00 h x 80,00 €/h =	320,00 €
4. Campionamento ed analisi rifiuti: n. 2 x 250,00 €/cad =	500,00 €
5. Oneri di discarica (stima):	1.000,00 €
6. Varie ed arrotondamenti	<u>80,00 €</u>
	3.100,00 €
7. I.V.A. 22%	<u>682,00 €</u>
	<b>3.782,00 €</b>

---

<sup>24</sup> Nel lotto sono presenti vari manufatti, tutti con tipologie strutturali non ammesse dal Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) di Oderzo, nonché con dimensioni superiori ai limiti consentiti.



La rimozione delle opere abusive non sanabili e lo smaltimento dei materiali di risulta presso un impianto autorizzato comporta un costo complessivo di 3.782,00 € circa, arrotondato a 3.800,00 €.

La serra mobile stagionale, sprovvista di strutture in muratura, rientra tra gli interventi realizzabili senza alcun titolo abilitativo ai sensi dell'art. 6 (L) "Attività edilizia libera", comma 1, lettera e), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., pertanto non costituisce abuso edilizio.

#### **VALORE DEL BENE:**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un terreno agricolo adibito ad orto e frutteto.

Il valore di mercato del bene è stato valutato considerando sia le quotazioni del Comune di Oderzo sia l'attuale situazione economica.

I Valori Agricoli Medi (V.A.M.) del Veneto per la Regione Agraria n. 6, all'interno della quale è collocato il Comune di Oderzo, sono pari a 8,00 €/mq per il seminativo arborato ed a 8,50 €/mq per il seminativo arborato irriguo.

Si adotta un valore di stima pari a 8,25 €/mq in quanto il terreno è adiacente al canale Fossa Formosa ed è pertanto facilmente irrigabile.



Valore di stima: 8,25 €/mq  
Superficie: 4.595,00 mq

Il valore del terreno in condizioni "ordinarie" viene stimato in:

$$8,25 \text{ €/mq} \times 4.595,00 \text{ mq} = 37.908,75 \text{ €}$$

A seguito delle indagini svolte sono state accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni della stima, non eliminabili nel procedimento esecutivo:

- riconfinamento catastale: 1.300,00 €
- variazione colturale: 200,00 €
- rimozione opere abusive: 3.800,00 €

La sommatoria delle detrazioni ammonta a 5.300,00 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato del terreno oggetto di stima, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, risulta pari a 32.608,75 €, arrotondato a 33.000,00 € (trentatremila/00 euro).

Considerando la quota di proprietà di ESECUTATO 1, pari a 1/2, e la comproprietà del bene (-20%), il valore di mercato risulta pari a:

$$33.000,00 \text{ €} \times 1/2 \times 80\% = 13.200,00 \text{ €}$$



Pertanto il più probabile valore di mercato del terreno oggetto di stima, per la quota di proprietà di ESECUTATO 1, risulta pari a 13.200,00 €, arrotondato a 13.000,00 € (tredicimila/00 euro).

Il valore di vendita forzata deriva dal valore di mercato, opportunamente corretto mediante una percentuale di abbattimento, in considerazione delle differenze tra l'acquisto all'asta e quello nel libero mercato, nonché delle peculiarità insite nella procedura:

- difficoltà a visionare il terreno;
- tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso del bene;
- vendita senza la garanzia per vizi sul bene.

**Il valore di vendita forzata del terreno oggetto di stima, per la quota di proprietà di ESECUTATO 1, viene valutato pari a 11.000,00 € (undicimila/00 euro) con un ribasso del 15,38% rispetto al probabile valore di mercato della medesima quota.**

Nella valutazione si è tenuto conto dell'ubicazione del terreno nonché degli attuali valori medi di mercato per il Comune di Oderzo.



## LOTTO N. 3 - ABITAZIONE IN COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA

### DESCRIZIONE:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono costituite da un'abitazione unifamiliare sviluppata su due piani fuori terra (Sub. 2), dal garage (Sub. 3), direttamente collegato all'abitazione, dall'area scoperta di pertinenza (Sub. 1), della superficie di 271 mq, e da un piccolo magazzino prefabbricato in legno, ad uso ricovero attrezzi, siti in Comune di Motta di Livenza (TV) - Frazione Villanova - Via Lorenzaga Trevigiana n. 25/a e fanno parte di un complesso immobiliare costituito da quattro case a schiera.

Nello specifico, l'abitazione eseguita è situata all'estremità ovest del complesso immobiliare e presenta un accesso pedonale (civico 25/a) e due accessi carrai (civici 25 e 25/b).

### Caratteristiche generali

Le principali caratteristiche dell'abitazione unifamiliare sono:

- età di costruzione di 34 anni circa<sup>25</sup>;
- due piani fuori terra;
- manto di copertura in tegole di laterizio;
- antenna televisiva installata sulla copertura;
- copertura del tipo alla "Padovana" (muretti e tavelloni) senza alcun isolamento termico (sottotetto non accessibile);

---

<sup>25</sup> I lavori sono stati ultimati nel 1988.



- lattonerie (grondaie, scossaline e pluviali) in lamiera verniciata, colore testa di moro, precisando che le grondaie, seppur mantenute nel tempo, dovranno essere sostituite in quanto bucate (grondaie originarie del 1988);
- murature intonacate al civile e dipinte (assenza di isolamenti termici);
- marciapiedi perimetrali, vialetto pedonale, accessi carrai e battiscopa in “Sassi del Piave”;
- solai in latero-cemento tipo “SAP”. Si segnala che il solaio della camera matrimoniale sud-ovest presenta una vistosa crepa, lungo l’orditura del solaio stesso, probabilmente causata da un cedimento differenziale tra due travetti contigui;
- soglie (sp. 3 cm) e davanzali (sp. 3 cm con teste lavorate sp. 10 cm circa) in granito;
- serramenti esterni (finestre e portefinestre) con telai in legno, vetrocamere ed oscuri in legno;
- area esterna adibita a giardino (porzione sud), ad orto (porzione nord) ed a parcheggio (porzioni sud ed ovest);
- lotto interamente recintato (zoccolature in c.a. con sovrastanti elementi in acciaio zincato lungo i confini sud ed ovest, prospicienti su Via Lorenzaga Trevigiana, e zoccolature in c.a. con sovrastanti paletti e rete metallica lungo i rimanenti confini);
- cancelli carrai con ritti e traversi in acciaio zincato (cancelli scorrevoli motorizzati - larghezze pari a 2,50 m e 3,00 m circa);
- cancello pedonale con ritti e traversi in acciaio zincato (anta singola - larghezza pari a 1,10 m circa);



- allacciamenti all'energia elettrica, all'acquedotto, al gas metano ed alla linea telefonica;
- smaltimento delle acque reflue domestiche mediante impianto di sub-irrigazione in quanto la fognatura pubblica non è presente.

### **Abitazione (Sub. 2)**

L'abitazione si sviluppa sia al piano terra sia al primo piano del fabbricato ed è composta da un soggiorno, una cucina, una taverna, un disimpegno ed un w.c.-lavanderia al piano terra e da un disimpegno, tre camere da letto con terrazzini, un bagno ed un ripostiglio al primo piano.

L'accesso all'abitazione può avvenire dal soggiorno (accesso principale), dal w.c.-lavanderia e dal garage.

Le principali finiture dell'abitazione sono:

- pareti e soffitti intonacati al civile in stato conservativo buono (varie tipologie di finiture e di colori);
- portoncini di ingresso in legno e vetro (non blindati);
- porte in legno tamburato, colore noce Tanganica, precisando che le porte della cucina e della taverna presentano delle ampie porzioni in vetro (vetri singoli non temperati e quindi non a norma di legge);
- finestre e portefinestre con telai in legno verniciato, vetrocamere, aperture solo ad anta, ferramenta color ottone, zanzariere ed oscuri in legno (l'unica finestra senza oscuri è quella della taverna in quanto dotata di inferriata metallica). Si precisa che i traversi dei serramenti presentano altezze da



- pavimento finito superiori a 100 cm, quindi a norma di legge, anche se i rispettivi davanzali presentano altezze minime pari a 90 cm circa;
- pavimentazioni del soggiorno, della cucina e dei disimpegni al piano terra ed al primo piano in granito rosso, precisando che la medesima tipologia di granito è stata impiegata anche per il rivestimento della scala interna (alzate e pedate) e per i relativi battiscopa. Si evidenzia che nelle pavimentazioni al piano terra sono presenti delle efflorescenze bianche dovute all'umidità (assenza di impermeabilizzazioni e/o di isolamenti termici);
  - pavimentazioni della taverna al piano terra e del ripostiglio al primo piano in piastrelle ceramiche colore marrone (posa diagonale);
  - pavimentazioni delle camere in parquet in legno<sup>26</sup>, con posa a correre, in sufficiente stato di conservazione;
  - pavimentazioni e rivestimenti del w.c.-lavanderia al piano terra e del bagno al primo piano in piastrelle ceramiche;
  - pavimentazioni delle terrazze in piastrelle ceramiche color argilla con battiscopa coordinati;
  - battiscopa in legno su tutti i locali ad eccezione del w.c.-lavanderia e del bagno (rivestimenti ceramici), della scala (battiscopa in granito) e delle terrazze (battiscopa in piastrelle ceramiche);
  - parapetto della scala in legno a norma di legge (altezza pari a 100 cm e luce netta tra i montanti pari a 10 cm circa);

---

<sup>26</sup> Parquet in legno levigato e verniciato in opera (non si tratta di parquet in legno prefinito).



- parapetti delle terrazze in muratura non a norma di legge (altezze pari a 65 cm circa dai rispettivi pavimenti finiti - altezza minima di legge pari a 100 cm);
- impianto elettrico, risalente agli anni di costruzione (1985-1988), suddiviso in quattro circuiti (zona giorno, zona notte, caldaia e cancelli) senza la separazione dei circuiti della Forza Motrice da quelli della luce. Gli interruttori dei circuiti della zona giorno e della zona notte sono dotati sia di protezioni magnetotermiche sia di interruttori differenziali puri. L'impianto elettrico, almeno dalle informazioni desunte dai proprietari, non risulta dotato dell'impianto di messa a terra, pertanto non risulta rispondente all'allora Legge 46/90 che prevedeva l'adeguamento degli impianti già realizzati, i quali dovevano essere dotati sia dei necessari dispositivi differenziali sia dell'impianto di messa a terra<sup>27</sup>. Le prese, gli interruttori, le placche ed il quadro elettrico risalgono agli anni di costruzione (il quadro elettrico generale è posizionato nel garage);
- caldaia a gas metano, del tipo a condensazione, installata all'esterno e protetta da un box in legno (angolo nord-ovest abitazione - anno di installazione 2002 circa);
- impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa ed un unico termostato digitale per il controllo della temperatura (posizionato in soggiorno);
- impianto di climatizzazione, ad espansione diretta, con l'unità esterna installata sulla parete nord e lo split interno posizionato nel disimpegno al

---

<sup>27</sup> L'impianto elettrico non risulta rispondente neppure all'attuale D.M. 37/2008, il quale prevede, peraltro, la separazione del circuito della Forza Motrice da quello della luce.



- primo piano (impianto installato nel 2005 circa). L'impianto è del tipo a "Pompa di Calore" e può pertanto essere utilizzato sia per il raffrescamento estivo sia per il riscaldamento invernale dei locali al primo piano;
- impianto antintrusione con sirena esterna di allarme posizionata sul timpano del prospetto sud;
  - caminetto a legna con inserto installato in taverna;
  - cucina, dotata di piano cottura a gas, priva dei necessari fori di ventilazione ed aerazione previsti dalle vigenti normative (il foro di aerazione è stato realizzato sulla parete divisoria con la taverna);
  - taverna, dotata di caminetto a legna, priva del foro di aerazione.

### **Garage (Sub. 3)**

Il garage, realizzato nella porzione sud-est del piano terra, ha un unico accesso dall'esterno, posto sulla parete sud del fabbricato, nessuna partizione interna ed è attualmente adibito a ripostiglio-laboratorio.

Le principali finiture del garage sono:

- pareti e soffitti intonacati al civile, dipinti colore bianco ed in stato conservativo sufficiente;
- pavimentazione in piastrelle ceramiche colore marrone (posa diagonale);
- assenza di battiscopa;
- portone basculante in acciaio e legno (attualmente non può essere aperto in quanto è stato tamponato e coibentato sul lato interno);
- presenza di una tettoia, adibita a posto auto coperto, che si estende tra l'ingresso del garage e la recinzione fronte strada;



- porta di collegamento con l'abitazione in legno tamburato colore noce Tanganica;
- impianto elettrico collegato al rispettivo impianto dell'abitazione.

### **Magazzino**

Il magazzino prefabbricato in legno, ad uso accessorio all'abitazione di residenza, è stato realizzato nel 2007, risulta posizionato in prossimità dell'angolo nord-ovest del lotto ed è collegato all'abitazione attraverso una tettoia in legno.

Le principali finiture del magazzino prefabbricato sono:

- pavimentazione in calcestruzzo con marciapiedi perimetrali in piastre di ghiaino lavato (prospetti nord, est ed ovest);
- strutture portanti in elevazione e di copertura in legno;
- lattonomie (grondaie, scossaline e pluviali) in lamiera preverniciata, colore testa di moro, precisando che le grondaie, seppur mantenute nel tempo, dovranno essere sostituite in quanto bucate;
- manto di copertura in tegole di laterizio;
- serramenti esterni (finestre e porta) con telai in legno e vetri singoli non a norma di legge.

### **Tettoie**

Le tettoie presenti, realizzate con strutture leggere in legno, sono state costruite nel 2002 circa e successivamente modificate/rinnovate nel 2012 circa (opere realizzate senza alcuna autorizzazione edilizia).



La tettoia realizzata sul prospetto sud “prolunga” il garage interno fino alla recinzione di confine su Via Lorenzaga Trevigiana e presenta una superficie coperta di 20 mq circa.

La tettoia realizzata sul prospetto ovest collega l’abitazione al magazzino prefabbricato in legno e si estende fino alla recinzione di confine su Via Lorenzaga Trevigiana, realizzando così sia un portico, ad uso del caminetto esterno, sia un’ulteriore posto auto coperto, con una superficie coperta di 32 mq circa.

Le tettoie sono rispettivamente coperte con lastre in polycarbonato traslucido e con perline in legno, e sono dotate delle relative lattonerie (grondaie, scossaline e pluviali) in lamiera preverniciata colore testa di moro.

#### **STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI:**

Lo stato di conservazione dei beni immobili oggetto di stima è buono in quanto i proprietari hanno sempre effettuato i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **CONDIZIONI LOCATIVE:**

Il Certificato Contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia, rilasciato dall’Ufficiale di Anagrafe del Comune di Motta di Livenza in data 18.01.2022, certifica che nell’immobile sito in 31045 Motta di Livenza (TV), Via Lorenzaga Trevigiana n. 25/a, sono residenti quattro persone: ESECUTATO 2, la moglie e le due figlie maggiorenni, così come confermato da ESECUTATO 2 nel corso del sopralluogo del 09.02.2022.



## **SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI:**

La superficie commerciale è una superficie ragguagliata nella quale sono comprese le superfici principali e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Il criterio di misurazione adottato è quello della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), cioè l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano, fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di 1,50 m.

Le superfici ragguagliate, secondo i correnti rapporti mercantili, sono le seguenti:

Abitazione piano terra:	82,01 mq x 1,00 =	82,01 mq
Abitazione primo piano:	81,02 mq x 1,00 =	81,02 mq
Terrazzini scoperti:	9,30 mq x 0,30 =	2,79 mq
Terrazzino coperto:	5,48 mq x 0,40 =	2,19 mq
Garage:	22,37 mq x 0,50 =	11,19 mq
Magazzino:	13,40 mq x 0,50 =	6,70 mq
Area scoperta:	213,58 mq x 0,08 =	17,09 mq
	43,64 mq x 0,02 =	<u>0,87 mq</u>
		203,86 mq
<b>Superficie commerciale:</b>		<b>204,00 mq</b>



Si precisa che le superfici lorde delle unità immobiliari sono state calcolate sulla base delle schede catastali e degli elaborati grafici architettonici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza.

La superficie commerciale dell'area scoperta (257,22 mq)<sup>28</sup> è stata calcolata adottando due diversi rapporti mercantili: il primo, pari a 0,08, fino al raggiungimento della superficie principale lorda delle unità immobiliari (213,58 mq) ed il secondo, pari a 0,02, per la superficie residua (43,64 mq).

Le superfici delle tettoie non sono state computate nel calcolo della superficie commerciale per le ragioni esposte nel paragrafo "Situazione ai fini delle leggi edilizie" (opere abusive non sanabili).

### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

I beni immobili sono così catastalmente identificabili:

---

<sup>28</sup> La superficie dell'area scoperta è stata calcolata detraendo dalla superficie del Mappale 316, pari a 375 mq, la superficie del piano terra dell'abitazione, pari a 104,38 mq, e la superficie del magazzino prefabbricato in legno, pari a 13,40 mq. Il valore ottenuto, pari a 257,22 mq, differisce dalla superficie del Subalterno 1 (area urbana di 271 mq) in quanto è stato edificato il magazzino prefabbricato in legno nell'angolo nord-ovest del lotto e lo stesso non è stato né inserito in mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) né censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.).



### **Catasto Fabbricati**

Comune di Motta di Livenza - Sezione Urbana C - Foglio 4 - Mappale 316

Sub. 1 - Categoria F/1 - Consistenza 271 m<sup>2</sup> - Via Lorenzaga Trevigiana

Sub. 2 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Superficie Totale 162 m<sup>2</sup> – Superficie Totale escluse aree scoperte 157 m<sup>2</sup> - Rendita 640,41 € - Via Lorenzaga Trevigiana - Piano T - 1

Sub. 3 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 19 m<sup>2</sup> – Superficie Totale 19 m<sup>2</sup> - Rendita 42,19 € - Via Lorenzaga Trevigiana - Piano T

ed inseriti nella mappa del Catasto Terreni come:

Comune di Motta di Livenza - Foglio 31 – Mappale 316 - Ente Urbano – Superficie 375 m<sup>2</sup>.

### **Verifica conformità catastale**

Il fabbricato non risulta correttamente inserito in mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) in quanto l'attuale rappresentazione catastale non include né il magazzino prefabbricato né le tettoie presenti. Tali manufatti non rientrano nelle tipologie di immobili per le quali non è richiesta l'inventariazione ai sensi dell'art. 3, comma 3, del Decreto Ministero delle Finanze n. 28 del 02.01.1998<sup>29</sup>.

---

<sup>29</sup> A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m<sup>2</sup>;



Le schede dei Subalterni 2 (abitazione) e 3 (garage) sono sostanzialmente conformi in quanto le variazioni riscontrate, tra le stesse e lo stato dei luoghi, non influiscono sulla corretta attribuzione della categoria, della classe e della consistenza<sup>30</sup>, e pertanto non rientrano nelle ipotesi di cui all'art. 17, lettera b), del R.D. 652/1939, convertito con modificazioni dalla Legge 11 agosto 1939, n. 1249.

La scheda del magazzino prefabbricato non è presente in quanto il medesimo fabbricato non è stato inserito in mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.).

- 
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
  - c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
  - d) manufatti isolati privi di copertura;
  - e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m<sup>3</sup>;
  - f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Il magazzino prefabbricato presenta una superficie in pianta superiore a 8,00 mq con un'altezza utile media pari a 2,80 m, pertanto non rientra né nella casistica del punto a) né in quella del punto e). Le tettoie presentano altezze utili superiori a 1,80 m e pertanto non rientrano nella casistica del punto e).

<sup>30</sup> Il garage, attualmente adibito a ripostiglio-laboratorio, dovrà essere riportato alla destinazione d'uso originaria, così come argomentato al paragrafo "Situazione ai fini delle leggi edilizie".



Le schede delle tettoie non sono presenti in quanto le stesse sono state realizzate in assenza di alcun titolo edilizio e per tale ragione non sono state neppure inserite in mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.).

I costi stimati per l'aggiornamento della mappa al Nuovo Catasto Terreni e l'aggiornamento delle schede al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, in accordo alla Determinazione 29 settembre 2009 dell'Agenzia delle Entrate "*Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti all'obbligo di presentazione*", sono i seguenti:

**Spese tecniche:**

**B CATASTO TERRENI**

B.1. TIPO MAPPALE<sup>31</sup>

1. Operazioni di rilievo sopralluogo:

a) Lotto con superficie fino a 2.000 mq:

2) edificato tra 100 mq e 200 mq coperti

n. 1 x 1.030,00 €/cad = 1.030,00 €

2. Attività di verifica e compilazione documento PREGEO

n. 1 x 300,00 €/cad = 300,00 €

---

<sup>31</sup> Il Tipo Mappale non rientra nella tipologia "Tipo Mappale per ampliamento fabbricati esistenti" in quanto il magazzino prefabbricato risulta staccato dall'abitazione e non contiguo.



## C CATASTO EDILIZIO URBANO

### C.1. ELABORATO PLANIMETRICO

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Rilievo sopralluogo fino a cinque u.i.u. (o BCNC)      | 140,00 € |
| 2. Rappresentazione grafica fino a cinque u.i.u. (o BCNC) | 100,00 € |

### C.2. PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI

- |   |         |
|---|---------|
| 1. Attività istruttorie e complementari | 52,00 € |
|---|---------|

#### 2. Rilievo sopralluogo singola u.i.u.:

##### a) Categorie dei gruppi A e B fino a 100 mq di superficie catastale

n. 1 x 270,00 €/cad = 270,00 €

1) Per ogni 100 mq (o frazione) di superficie catastale oltre i 100 mq

n. 1 x 30,00 €/cad = 30,00 €

##### b) Categorie del gruppo C fino a 20 mq di superficie catastale

n. 2 x 85,00 €/cad = 170,00 €

1) Per ogni 50 mq (o frazione) di superficie catastale oltre i 20 mq

n. 1 x 44,00 €/cad = 44,00 €

#### 3. Predisposizione planimetria per singola u.i.u.:

##### a) Categorie dei gruppi A e B fino a 100 mq di superficie catastale

n. 1 x 100,00 €/cad = 100,00 €

1) Per ogni 100 mq (o frazione) di superficie catastale oltre i 100 mq

n. 1 x 30,00 €/cad = 30,00 €

##### b) Categorie del gruppo C fino a 20 mq di superficie catastale

n. 2 x 40,00 €/cad = 80,00 €

1) Per ogni 50 mq (o frazione) di superficie catastale oltre i 20 mq

n. 1 x 35,00 €/cad = 35,00 €



C.3. CLASSAMENTO ED ATTIVITA' ESTIMALI

1. U.i.u. dei gruppi di categorie A, B, C - cadauna

n. 3 x 120,00 €/cad = 360,00 €

C.4. COMPILAZIONE DOCUMENTI TECNICI (DOCFA)

1. Per la prima u.i.u. (o BCNC) 120,00 €

a) ogni u.i.u. (o BCNC) fino alla quinta - cadauna

n. 2 x 60,00 €/cad = 120,00 €

2.981,00 €

C.I. 4% 119,24 €

3.100,24 €

I.V.A. 22% 682,05 €

**Totale spese tecniche 3.782,29 €**

**Diritti catastali:**

Estratto di mappa per aggiornamento 44,00 €

Tipo Mappale 65,00 €

Docfa - n. 3 schede x 50,00 €/cad = 150,00 €

Visure - n. 10 x 0,90 €/cad = 9,00 €

**Totale diritti catastali 268,00 €**

**Totale generale 4.050,29 €**

La redazione degli atti di aggiornamento catastali necessari all'inserimento in mappa del magazzino prefabbricato, alla redazione della relativa scheda



catastale ed all'aggiornamento delle schede catastali esistenti, comporta una spesa complessiva di 4.050,29 € circa, arrotondata a 4.100,00 €.

Si ribadisce che le tettoie in legno, installate sui prospetti sud ed ovest dell'abitazione, sono opere abusive e non sanabili, pertanto non andranno né inserite in mappa al Nuovo Catasto Terreni né censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (manufatti da rimuovere).

#### **INTESTATI:**

I beni sopra descritti sono catastalmente censiti come segue:

##### Mappale 316 - Sub. 1, 2 e 3

INTESTATO 3.1, proprietà per 1/2

INTESTATO 3.2 (ESECUTATO 2), proprietà per 1/2

Si precisa quanto segue:

- il mese di nascita di ESECUTATO 2 riportato nelle visure catastali è errato, in quanto lo stesso è nato in agosto e non in settembre, mentre il relativo codice fiscale risulta corretto;
- il regime patrimoniale degli intestati è di separazione dei beni per atto del 25.10.2007, Repertorio n. 85087, Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene, registrato a Montebelluna il 09.11.2007 al n. 6968/1T;
- i beni risultano pignorati *pro quota* ma non sono divisibili in natura.



Il costo stimato per la presentazione dell'istanza di rettifica della data di nascita di ESECUTATO 2 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Treviso - Territorio, comprensivo del C.I. 4%, dell'I.V.A. 22% e di una marca da bollo da 16,00 €, risulta pari a 111,16 € circa, arrotondato a 120,00 €.

### **PROVENIENZA:**

Il terreno, su cui ricadono i beni oggetto di esecuzione, è pervenuto all'esecutato a seguito dell'atto di compravendita del 03.09.1985, Repertorio n. 23913, Fascicolo n. 7157, Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene, registrato a Montebelluna il 20.09.1985 al n. 2684 Atti Pubblici, e trascritto a Treviso il 10.10.1985 (Registro generale n. 19549 – Registro particolare n. 15882).

### **CONFINI:**

Le unità immobiliari confinano come segue:

- area scoperta (Sub. 1): Mappale 415, Mappale 317, Mappale 334 (Via Lorenzaga Trevigiana), Mappale 322 (Via Lorenzaga Trevigiana) e Mappale 450;
- abitazione (Sub. 2): area scoperta (Sub. 1), abitazione altra ditta (Mappale 317) e garage (Sub. 3) al piano terra; muri perimetrali esterni e muro divisorio abitazione altra ditta (Mappale 317) al primo piano;
- garage (Sub. 3): abitazione (Sub. 2), abitazione altra ditta (Mappale 317) ed area scoperta (Sub. 1).



Il Mappale 316 confina in senso N.E.S.O. come segue: Mappale 415, Mappale 317, Mappale 334 (Via Lorenzaga Trevigiana), Mappale 322 (Via Lorenzaga Trevigiana) e Mappale 450.

### **SERVITU':**

Non sono riscontrabili particolari servitù attive o passive, fatta eccezione per le eventuali servitù derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche presenti.

Il terreno, su cui ricadono i beni oggetto di esecuzione, è stato compravenduto nello stato in cui si trovava, a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nelle singole parti acquirenti della proprietà e del possesso di diritto e di fatto, con ogni utile e peso inerenti.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Il Mappale 316, con riferimento al vigente Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Motta di Livenza, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 28.02.2013, presenta la seguente destinazione urbanistica: Zona C1 - Zone residenziali parzialmente edificate e di completamento entro i centri e nuclei urbani (indice fondiario = 0,60 mq/mq).

Tale zona è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui agli artt. 44 e 48 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico.



Vincoli e servitù che interessano l'area:

Fascia di rispetto fluviale di 150 m, dal piede esterno dell'argine del Fiume Livenza/Monticano, ai sensi del Codice per i Beni Culturali e Paesaggistici di cui al D.Lgs 42/2004 ed all'art. 7 delle Norme Tecniche Operative.

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Motta di Livenza in data 19.01.2022 allegato alla presente relazione di stima.

**SITUAZIONE AI FINI DELLE LEGGI EDILIZIE:**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono state edificate in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 93/85, Prot. n. 5599, del 30.07.1985 "Costruzione n. 5 villette a schiera";
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 83/118/2 del 18.07.1988 "Variante in corso d'opera villetta a schiera (Modanese)";
- Permesso di Costruire n. 2005/048 del 23.09.2005 "Installazione di prefabbricato in legno ad uso accessorio alla residenza".

La Licenza di Abitabilità non è stata reperita all'interno dei fascicoli delle pratiche edilizie. Premesso che il certificato sanitario per il rilascio di abitabilità o usabilità è stato rilasciato in data 16.06.1988 e che le altre villette sono dotate delle rispettive Licenze di Abitabilità, si ritiene plausibile



che le unità immobiliari eseguite siano anch'esse dotate della Licenza di Abitabilità.

Le verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza non hanno evidenziato ulteriori pratiche edilizie, oltre a quelle sopra citate, per i beni immobili in oggetto.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, modificato dal Decreto Legislativo 27 dicembre 2002 n. 301, effettuate le opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza, si segnala la presenza di abusi edilizi.

Nello specifico, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- modifiche prospettiche derivanti dall'allargamento del portoncino di ingresso e dallo spostamento del portone basculante del garage al piano terra, nonché dallo spostamento della finestra del bagno al primo piano;
- modifiche alle pareti divisorie interne consistenti nella realizzazioni di smussature su due angoli della taverna, nell'allungamento delle camere lato sud e nello spostamento generalizzato delle porte al primo piano;
- ampliamento del magazzino prefabbricato in legno (0,98 mq circa) con variazione delle forometrie esterne e diverso posizionamento all'interno del lotto. Nello specifico il manufatto è stato posizionato a 4,50 m circa



dal confine stradale ed a 3,45 m circa dal confine nord anziché a 5,00 m e 4,35 m<sup>32</sup> rispettivamente;

- realizzazione di due tettoie sui prospetti sud (20 mq circa) ed ovest (32 mq circa) con strutture leggere in legno.

Si precisa quanto segue:

- gli abusi edilizi dell'abitazione (modifiche prospettiche e spostamenti di tramezze e porte interne) sono sanabili e non richiedono il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica<sup>33</sup>;
- gli abusi edilizi del magazzino prefabbricato in legno sono sanabili "a condizione". Nello specifico, la regolarizzazione delle variazioni riscontrate richiede una sanatoria edilizia, la quale necessita a sua volta dell'ottenimento della conformità paesaggistica<sup>34</sup>, nonché delle

---

<sup>32</sup> La costruzione alla distanza di 4,35 m dal confine nord, in deroga alla distanza minima prevista dal Regolamento Edilizio del Comune di Motta di Livenza, era stata preventivamente autorizzata dal confinante in data 16.06.2005.

<sup>33</sup> Le opere interne e gli interventi sui prospetti (leggeri spostamenti delle forometrie) sono classificati come interventi ed opere non soggetti ad autorizzazione paesaggistica (Art. 2, comma 1, del D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31 - Casistiche contemplate ai punti A.1 e A.2 dell'Allegato A del medesimo D.P.R.).

<sup>34</sup> L'incremento di volume, inferiore al 10% ed a 100 mc, e le modifiche prospettiche, con riconfigurazione e realizzazione di nuove aperture esterne, sono classificati come degli interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato (Art. 3, comma



autorizzazioni in deroga alle distanze minime dai confini nord (privato) ed ovest (Comune di Motta di Livenza);

- le tettoie in legno dovranno essere rimosse in quanto non sanabili (assenza delle necessarie distanze dai confini e mancanza dei requisiti per ottenere l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 (L) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.).

L'art. 36 (L) "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/01 e s.m.i. prevede che, per i lavori eseguiti in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità dallo stesso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

L'art. 37 (L) "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e accertamento di conformità" del D.P.R. 380/01 e s.m.i. prevede che, la realizzazione di lavori in assenza della

---

1, del D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31 - Casistiche contemplate ai punti B.1 e B.3 dell'Allegato B del medesimo D.P.R.).



Segnalazione Certificata di Inizio Attività, o in difformità dalla stessa, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 €.

Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile, possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 € e non inferiore a 516 €, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Tutto ciò premesso, gli abusi edilizi potranno essere sanati mediante il rilascio di due distinte Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, oltre alle dovute sanzioni pecuniarie ed ai richiesti diritti di segreteria.

Considerando la tipologia degli interventi edilizi difformi, nonché l'entità degli stessi, si ipotizzano delle sanzioni pecuniarie pari a 516,00 € per ciascuna pratica edilizia (oblazioni minime).

I costi stimati per sanare gli abusi edilizi sono i seguenti:

**Spese tecniche:**

1. Rilievo fabbricato con restituzione grafica in formato dwg	1.000,00 €
2. S.C.I.A. in sanatoria abitazione	2.500,00 €



3. S.C.I.A. in sanatoria magazzino prefabbricato	1.000,00 €
4. Relazione paesaggistica semplificata	<u>500,00 €</u>
	5.000,00 €
5. C.I. 4%	<u>200,00 €</u>
	5.200,00 €
6. I.V.A. 22%	<u>1.144,00 €</u>
Totale spese tecniche:	6.344,00 €

**Diritti di segreteria e sanzioni pecuniarie:**

1. Diritti di segreteria S.C.I.A. - n. 2 x 80,00 €/cad =	160,00 €
2. Diritti di segreteria autorizzazione paesaggistica semplificata	30,00 €
3. Sanzioni pecuniarie - n. 2 x 516,00 €/cad =	<u>1.032,00 €</u>
Totale diritti di segreteria e sanzioni pecuniarie:	<u>1.222,00 €</u>

**TOTALE 7.566,00 €**

La sanatoria degli abusi edilizi comporta una spesa complessiva di 7.566,00 € circa, arrotondata a 7.600,00 €.

Si precisa che la destinazione d'uso del garage, ai fini dell'accertamento di conformità, non potrà essere variata in ripostiglio-laboratorio, in quanto l'attuale Regolamento Edilizio Comunale di Motta di Livenza prevede l'obbligo di avere almeno un posto auto coperto della superficie minima di 15,00 mq (il garage attuale soddisfa questa condizione).



I costi stimati per rimuovere le opere abusive non sanabili sono i seguenti:

1. Manodopera per rimozioni: 24,00 h x 30,00 €/h =	720,00 €
2. Carico e trasporto in discarica: 4,00 h x 80,00 €/h =	320,00 €
3. Campionamento ed analisi rifiuti: n. 1 x 250,00 €/cad =	250,00 €
4. Oneri di discarica (stima):	750,00 €
5. Varie ed arrotondamenti	<u>60,00 €</u>
	2.100,00 €
6. I.V.A. 22%	<u>462,00 €</u>
	<b>2.562,00 €</b>

La rimozione delle opere abusive e lo smaltimento dei materiali di risulta presso un impianto autorizzato comporta un costo complessivo di 2.562,00 € circa, arrotondato a 2.600,00 €.

Cautelativamente, verranno considerati anche i seguenti costi aggiuntivi:

- smontaggio e riposizionamento del magazzino prefabbricato in legno, qualora non venissero concesse le deroghe alle distanze minime illustrate in precedenza;
- smaltimento delle guaine bituminose di impermeabilizzazione eventualmente presenti sulla copertura della tettoia ovest.



**Smontaggio e riposizionamento magazzino prefabbricato:**

1. Smontaggio: 12,00 h x 30,00 €/h =	360,00 €
2. Modifica soletta in c.a.: 12,00 h x 30,00 €/h =	360,00 €
3. Riposizionamento: 18,00 h x 30,00 €/h =	540,00 €
4. Stima materiali:	500,00 €
5. Varie ed arrotondamenti	<u>40,00 €</u>
	1.800,00 €
6. I.V.A. 22%	<u>396,00 €</u>
	<b>2.196,00 €</b>

**Smaltimento guaine bituminose:**

1. Analisi chimiche di laboratorio: n. 1 x 250,00 €/cad =	250,00 €
2. Oneri di discarica: 0,50 €/kg x 4,50 kg/mq x 32,00 mq =	72,00 €
3. Varie ed arrotondamenti	<u>28,00 €</u>
	350,00 €
4. I.V.A. 22%	<u>77,00 €</u>
	<b>427,00 €</b>

**SITUAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO:**

Le case a schiera, di cui fanno parte le unità immobiliari eseguite, sono state edificate in data anteriore al D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia”, entrato in vigore il 08.10.2005 e non sono stati effettuati successivi interventi di riqualificazione energetica, pertanto non è presente alcun Attestato di



Prestazione Energetica (A.P.E.)<sup>35</sup> relativo all'unità immobiliare ad uso abitativo (Sub. 2).

Valutati gli elementi costruttivi presenti (muri perimetrali, solai, serramenti, assenza isolamenti, ecc.), l'orientamento, l'impiantistica installata (caldaia a condensazione, caminetto a legna zona giorno e pompa di calore zona notte), l'assenza di fonti energetiche alternative (rinnovabili), nonché l'epoca costruttiva del fabbricato, si ipotizza che l'unità ad uso abitativo ricada in classe energetica F.

#### **SITUAZIONE ACUSTICA DEL FABBRICATO:**

Le case a schiera, di cui fanno parte le unità immobiliari eseguite, sono state edificate in data anteriore all'entrata in vigore del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 *“Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”*, pubblicato in G.U. Serie Generale n. 297 del 22 dicembre 1997. Considerati gli elementi costruttivi presenti (muri perimetrali, solai, serramenti, ecc.) nonché l'epoca costruttiva del fabbricato, si ritiene che lo stesso non soddisfi integralmente i requisiti acustici passivi degli edifici, dei loro componenti e degli impianti tecnologici di cui all'Allegato A, Tabella B, del D.P.C.M. 05.12.1997.

Il rispetto dei parametri sopra richiamati potrà essere verificato solo attraverso delle misure in opera effettuate da un tecnico competente in acustica ambientale.

---

<sup>35</sup> L'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica è stata verificata attraverso il portale Ve.Net.energia-edifici della Regione del Veneto.



## **SITUAZIONE SISMICA DEL FABBRICATO:**

Il Comune di Motta di Livenza è classificato come zona sismica di categoria 3 dal punto di vista amministrativo<sup>36</sup> ma il fabbricato in oggetto non risulta rispondente né all'attuale normativa sismica (D.M. 17 gennaio 2018 *Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"*), né a quelle precedenti, in quanto è stato realizzato prima della zonizzazione sismica di tutto il territorio nazionale e non sono stati effettuati né interventi di miglioramento sismico né interventi di adeguamento sismico delle strutture.

Si precisa inoltre che non è stata effettuata alcuna denuncia delle opere strutturali ai sensi della Legge 05 novembre 1971, n. 1086 *"Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica"*, in quanto le strutture in c.a. del fabbricato esplicano una funzione statica di modesta entità<sup>37</sup>, e che le strutture in muratura sono state erette prima dell'entrata in vigore del D.M. 20 novembre 1987 *"Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento"*.

---

<sup>36</sup> Deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09 marzo 2021 con la quale è stato approvato il provvedimento di aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche del Veneto ai sensi dell'art. 65, comma 1, della Legge Regionale 07 novembre 2003, n. 27.

<sup>37</sup> Dichiarazione del Geom. ██████████ del 06.08.1985, in qualità di Progettista e Direttore dei Lavori, in accordo alla Circolare Esplicativa del Ministero dei Lavori Pubblici - Servizio Tecnico Centrale - n. 11951 del 14.02.1974.



## **VALORE DEI BENI:**

Le quotazioni immobiliari nel Comune di Motta di Livenza, così come nei comuni limitrofi, sono influenzate sia dall'attuale congiuntura economica sia dallo squilibrio tra offerta e domanda di unità ad uso abitativo.

Il valore di mercato delle unità è stato valutato considerando le quotazioni immobiliari nel Comune di Motta di Livenza - Frazione Villanova, lo stato manutentivo in cui si trovano le stesse e l'attuale situazione economica.

I valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativi ad abitazioni civili in stato conservativo ottimo, oscillano tra 970,00 €/mq e 1.150,00 €/mq (Anno 2021 - Semestre 2)<sup>38</sup>.

Tenuto conto dell'età del fabbricato (34 anni), dello stato manutentivo/conservativo (buono), delle dotazioni impiantistiche presenti, della probabile classe energetica (F) e del contesto in cui è inserito il fabbricato, è stato adottato un valore di stima pari a 1.060,00 €/mq (valore medio).

Valore di stima:	1.060,00 €/mq
Superficie commerciale:	204,00 mq

Il valore delle unità immobiliari in condizioni "ordinarie", comprensivo dell'area scoperta, viene stimato in:

---

<sup>38</sup> Ultima quotazione disponibile.



**1.060,00 €/mq x 204,00 mq = 216.240,00 €**

A seguito delle indagini svolte sono state accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni della stima, non eliminabili nel procedimento esecutivo:

- rimozione abusi non sanabili: 2.600,00 €
- smontaggio e riposizionamento magazzino prefabbricato: 2.196,00 €
- smaltimento guaine bituminose: 427,00 €
- sanatoria edilizia: 7.600,00 €
- atti di aggiornamento catastali: 4.100,00 €
- istanza di rettifica data di nascita: 120,00 €
- stato di possesso (occupato): 2.162,40 €<sup>39</sup>
- vetustà fabbricato: 21.624,00 €<sup>40</sup>
- varie ed arrotondamenti: 170,60 €

La sommatoria delle detrazioni ammonta a 41.000,00 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, risulta pari a 175.240,00 €, arrotondato a 175.000,00 € (centosettantacinquemila/00 euro).

---

<sup>39</sup> 1% del valore delle unità immobiliari in condizioni ordinarie.

<sup>40</sup> 10% del valore delle unità immobiliari in condizioni ordinarie.



Considerando la quota di proprietà di ESECUTATO 2, pari a 1/2, e la comproprietà dei beni (-20%), il valore di mercato risulta pari a:

$$175.000,00 \text{ €} \times 1/2 \times 80\% = 70.000,00 \text{ €}$$

Pertanto il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, per la quota di proprietà di ESECUTATO 2, risulta pari a 70.000,00 € (settantamila/00 euro).

Il valore di vendita forzata deriva dal valore di mercato, opportunamente corretto mediante una percentuale di abbattimento, in considerazione delle differenze tra l'acquisto all'asta e quello nel libero mercato, nonché delle peculiarità insite nella procedura:

- difficoltà a visionare le unità immobiliari;
- tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso dei beni;
- vendita senza la garanzia per vizi sui beni.

**Il valore di vendita forzata delle unità immobiliari oggetto di stima, per la quota di proprietà di ESECUTATO 2, viene valutato pari a 60.000,00 € (sessantamila/00 euro) con un ribasso del 14,29% rispetto al probabile valore di mercato della medesima quota.**

Nella valutazione si è tenuto conto dell'ubicazione dei beni nonché degli attuali valori medi di mercato per il Comune di Motta di Livenza.



Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare ad espletamento dell'incarico ricevuto, depositando la presente relazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

Oderzo, 19.05.2022

Ing. Daniele Scotton

**Documenti allegati:**

- 1) Elenco esecutati, intestati e residenti
- 2) Estratti mappa
- 3) Visure catastali
- 4) Elaborati planimetrici e schede catastali
- 5) Estratti Piani degli Interventi
- 6) Certificati di Destinazione Urbanistica
- 7) Estratti pratiche edilizie
- 8) Atti di provenienza
- 9) Ispezioni ipotecarie
- 10) Documentazione fotografica

