TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione II

STIMA GIUDIZIALE

Esecuzione Immobiliare n° 405/2017

promossa dal

[redacted]

con l'avv. Federico Scanferlato

e con l'intervento della

[redacted]

con l'avv. Antonella Lillo

e di

[redacted]

con l'avv. Lorenzo Sternini

e della

[redacted]

e di

[redacted]

legale di se stesso

* * * * *

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Paola Torresan

****

1. PREMESSA

Il giorno 06.07.2021, **l'Ill.mo Sig. Giudice** della Sezione Esecuzioni Immobiliari **del Tribunale di Treviso,** dott.ssa Paola Torresan, **ha nominato** quale esperto ex art. 569 C.P.C., **il sottoscritto** Massimo Calderaro, ingegnere libero professionista con

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

studio in Treviso, al civico 7 di Viale Vittorio Veneto, **e lo ha incaricato di redigere la perizia di stima** dei beni pignorati.

2. UBICAZIONE E ACCESSI AL BENE

Gli immobili oggetto del presente elaborato si trovano nel comune di Monastier di Treviso, al civico 108 di Via Barbarana.

Il municipio, ovvero il centro del paese, si trova a circa un chilometro e mezzo dagli stessi.

Al momento del pignoramento (22.06.2017), il 50% indiviso dei beni apparteneva all'esecutato e il restante 50% alla moglie; questa seconda parte indivisa non è stata pignorata.

L'esecutato è deceduto a Treviso il 13.03.2021, due mesi dopo la moglie.

La coppia aveva due figli, dei cui nomi, per motivi di privacy, sono riportati nella presente relazione solo gli appellativi *"figlio 1"* e *"figlio 2"*

Nell'allegato 10 sono indicate le loro identità.

"Figlio 1" risiede tuttora nell'immobile pignorato.

Non riuscendo a contattarlo, il Custode ha deciso di eseguire un accesso forzato con l'ausilio di un fabbro e della forza pubblica.

Il giorno stabilito per tale azione (02.12.2021) *"figlio 1"* è stato però rintracciato e il Custode ha concordato con lui di eseguire un nuovo sopralluogo il giorno 06.12.2021 ad ore 9,00.

In tale giorno ed ora, si è dunque svolto l'accesso.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha scattato le foto allegate alla presente relazione al sub. 1.

Un secondo sopralluogo è stato eseguito il giorno 24.03.2022; anche in tale occasione sono state scattate delle foto, poi allegate alla presente relazione al

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

sub. 1.

3. CATASTO

3.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati costituiscono il 50% indiviso degli immobili individuati catastalmente come di seguito (all. 6).

Catasto Fabbricati, Comune di Monastier di Treviso, Via Barbarana 108, sezione B, foglio 6,

- mappale 181 sub. 2, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, rendita € 32,90;
- mappale 181 sub. 3, Piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 11, superficie catastale totale mq 342, totale escluse aree scoperte mq 333, rendita € 1.022,58;
- mappale 181 sub. 4, Piano T, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq 55, totale escluse aree scoperte mq 51, rendita € 325,37;
- mappale 181 sub. 6, Piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 209, superficie catastale totale mq 206, rendita € 280,64.

A tali beni va aggiunto il *"bene comune non censibile, corte comune ai sub. 2, 3, 4, 6, area scoperta di mq 3.280"*, individuato catastalmente dal subalterno 5 (all. 6).

3.2. IRREGOLARITÀ CATASTALI

Le visure catastali dei subb. 2, 3, 4, 6, indicano come proprietari:

- la madre dell'esecutato per un mezzo dell'usufrutto;
- l'esecutato per un mezzo della nuda proprietà;
- la moglie dell'esecutato per un mezzo della nuda proprietà.

Premesso che manca l'indicazione del proprietario di un mezzo dell'usufrutto (il

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

padre dell'esecutato, secondo l'atto di provenienza 07.12.1980, all. 7 alla presente), lo scrivente evidenzia che tutti i soggetti indicati in visura sono deceduti.

La proprietà catastale dovrà quindi essere aggiornata.

Circa tale adempimento, lo scrivente evidenzia che solo il figlio dell'esecutato *"figlio 2"*, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario (all. 5).

Nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto ha riscontrato che:

- in aderenza al confine nord, a seguito di regolare autorizzazione edilizia 64/01 rilasciata dal comune di Monastier il 17.09.2001, è stata edificata una tettoia in acciaio aperta sui lati per il ricovero dei veicoli (cm 900 x cm 600), che non è mai stata censita catastalmente;
- il piano seminterrato della villa risulta molto più ampio di quello indicato nella planimetria;
- quello che catastalmente è stato individuato come garage sub. 2, è stato inglobato nell'appartamento sub. 4, divenendo parte della "camera";
- il locale centrale termica del sub. 4 (verosimilmente destinato a servire tutto il complesso), è stato trasformato in cucina, presumibilmente a seguito della scelta di dotare ognuno dei tre edifici (villa, magazzino e dependance) di una propria caldaia di dimensioni più ridotte;
- rispetto a quanto indicato in planimetria, il portico nord della dependance è stato chiuso con muratura mentre sono stati aperti dei varchi sul muro perimetrale retrostante, cosicché oggi i locali w.c. e camera risultano ampliati (foto Es35); Di tale modifica non si tiene conto in quanto dovranno essere ripristinate le condizioni legittime con la riapertura del portico.
- vi sono alcune variazioni interne di poco conto rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali depositate.

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

La correzione degli intestatari, l'accatastamento della tettoia con le redazione di tipo mappale e pratica urbana e la correzione delle planimetrie con l'accorpamento in un unico subalterno dei subb. 2 e 4, avrà un costo complessivamente stimabile in € 3.000,00, che saranno suddivisi come segue: Villa € 500,00, Magazzino € 500,00, Dependance € 500,00, Pergolato € 1.500,00.

3.3. CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni riportata nel pignoramento è incompleta, in quanto manca la tettoia per gli autoveicoli, che non risulta accatastata, pur essendo autorizzata dal Comune. È inoltre errata in quanto quello che catastalmente è individuato come garage (sub. 2) è stato inglobato nell'appartamento (sub. 4) divenendo parte dell'attuale camera da letto.

Nell'allegato 9 sono indicati per villa, dependance e magazzino, lo stato di fatto, gli interventi eseguiti in difformità ai permessi avuti (in rosso le costruzioni e in giallo le demolizioni) e gli interventi da eseguire per eliminare gli abusi non sanabili.

Con tali precisazioni, l'oggetto del pignoramento è dunque chiaro.

4. CONFINI

Il mappale 181, contenente i beni oggetto di stima, confina con:

- a nord mapp. 349 e 348;
- a sud: mapp. 351 e 207;
- a ovest Via Barbarana;
- a est mapp. 382 (ex 182).

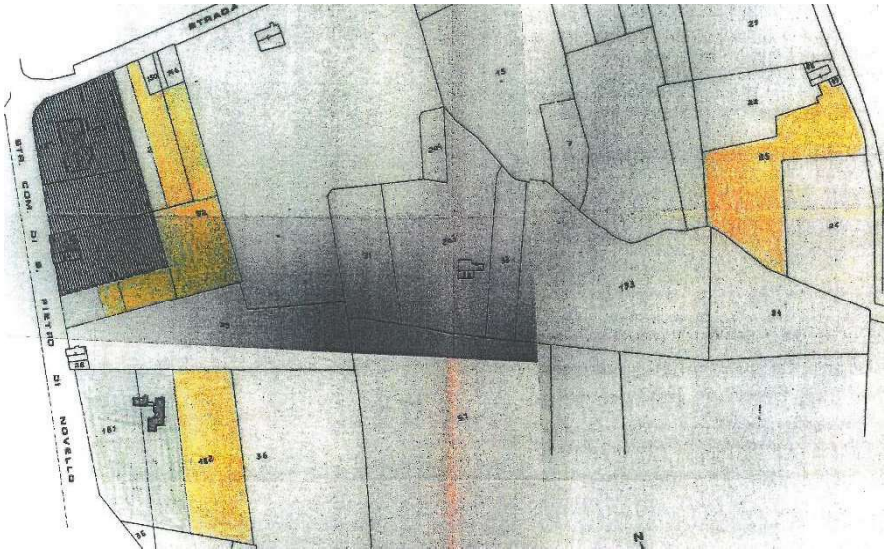
5. SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, VINCOLI

Al fine di ottenere dal Comune di Monastier il permesso di costruire la villa e la dependance oggi oggetto di stima, il 23.02.1979, i genitori dell'esecutato hanno

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

costituito un vincolo non edificatorio sui mappali del comune di Monastier, sez. B, foglio 6, nn. 25, 181, 182, 92, 2 (parte) e 14 (parte) presso lo studio del dott. R. Ucci, notaio in Treviso, con repertorio n. 2560 (all. 7).

L'atto è stato registrato a Treviso il 27.02.1979 al n. 1551 mod. 71 MP (all. 7).



Nel permesso 053/94 del 04.05.1995, rilasciato all'esecutato per la costruzione del magazzino, sono citati il vincolo di destinazione d'uso in data 07.12.1994 rep. 35.407 notaio dott. Roberto Ucci di Treviso e l'atto di deroga dai confini in data 16.02.1995 rep. 35.811 notaio dott. Roberto Ucci di Treviso (all. 7).

Nella relazione notarile in atti, il notaio A. Trotta, segnala la costituzione di un vincolo di destinazione ad uso agricolo non abitativo in data 05.11.2004, rep. 55411 del notaio Francesco Baravelli, a favore del comune di Monastier di Treviso e contro l'esecutato e la moglie.

Il vincolo, trascritto in Treviso il **07.12.2004** ai **nn. 51.597/33270,** riguarda un edificio costruito sul mapp. 182 (oggi 382) ed è estraneo quindi ai beni pignorati.

6. DITTA INTESTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO - CALDERARO MASSIMO - Dott. Ing. A 2237

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Il pignoramento riguarda la quota indivisa del 50% dei beni descritti al precedente paragrafo 3.1; all'epoca del pignoramento il restante 50% era di proprietà della moglie dell'esecutato e non è stata quindi pignorata.

La nuda proprietà degli immobili oggi pignorati al 50% è pervenuta all'esecutato e alla moglie a seguito di atto in data del 05.12.1980 (notaio Roberto Ucci di Treviso, repertorio n. 10.099, raccolta 1.110), fornito in copia allo scrivente dall'Archivio Notarile di Treviso (all. 7).

Con la morte del padre (08.11.1992) e della madre (27.08.2001) dell'esecutato, possessori dell'usufrutto dei beni, l'esecutato e la moglie hanno acquisito la piena proprietà indivisa dei beni pignorati.

Tutti gli atti citati risultano di data anteriore a quella della trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso ai nn. R.G. 29.458 e R.P. 20.437 (11.08.2017).

L'esecutato è deceduto il 13.03.2021, circa due mesi dopo la moglie.

L'immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato, individuato come *"figlio 1"* nel presente elaborato (all. 10).

Lo scrivente ha chiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, se risultino registrati contratti di locazione o comodato inerenti all'immobile oggetto di stima.

In data 07.10.2021, l'Ufficio ha risposto che la ricerca ha avuto esito negativo (all. 8).

Con la risposta l'Ufficio ha precisato che l'esecutato *"risulta deceduto in data 13.03.2021"* e che *"al momento i dati fiscali presenti in anagrafe tributaria non danno ancora evidenza degli eventuali eredi"*.

Tale dichiarazione risulta superata dall'Atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario, pubblico ufficiale Notaio Quota Davide di Rovigo, rep. 1.132/959 del 04.06.2021, con il quale *"figlio 2"* ha dichiarato di

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

accettare l'eredità del padre con beneficio di inventario, ai sensi dell'art. 484 C.C. (all. 5).

7. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore ha allegato al ricorso la relazione notarile, a firma del dott. Antonio Trotta; nel documento sono riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a tutto il 09.09.2017.

- Iscrizione n. 3.642/684 del 01.02.2011 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 20.01.2011 Tribunale di Pordenone rep. 119/2011 a favore della [redacted] con sede in Pordenone, C.F. 0136 903 0935 (domicilio ipotecario eletto in Pordenone, Piazza XX settembre 2), e contro l'esecutato, capitale € 571.444,92 ipoteca € 800.000,00. n.b. l'iscrizione riguarda anche altri soggetti ed immobili non oggetto di esecuzione;
- Trascrizione nn. 34.696/22.367 del 13.10.2011 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 11.08.2011 rep. 3797 a favore di [redacted] C.F. [redacted], e contro l'esecutato su, fra gli altri, la quota di ½ sugli immobili pignorati. n.b. l'iscrizione riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione;
- Iscrizione n. 43.133/8.726 del 20.12.2011, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06.12.2011 Tribunale di Udine rep. 2730 a favore di [redacted], con sede in Udine, C.F. 0145 277 0306 (domicilio ipotecario eletto non citato in nota), e contro l'esecutato, capitale € 314.893,03 ipoteca € 350.000,00 n.b. l'iscrizione riguarda anche altri soggetti ed immobili non oggetto di esecuzione;
- Iscrizione n. 29.153/4.450 del 30.10.2014, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24.10.2014 Tribunale di Treviso rep.

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

5151/2014 a favore di [redacted] con sede in Monastier di Treviso, C.F. 0358 877 0267 (domicilio ipotecario eletto presso avv. A. Lillo – Treviso) e contro l'esecutato, capitale € 3.452.319,84 ipoteca € 3.500.000,00. n.b. l'iscrizione riguarda anche altri soggetti ed immobili non oggetto di esecuzione;

- Iscrizione n. 29.153/4.451 del 30.10.2014 nascente da ipoteca giudiziale di grado pari alla precedente, derivante da decreto ingiuntivo del 24.10.2014 Tribunale di Treviso rep. 5.151/2014 a favore di [redacted] con sede in Monastier di Treviso, C.F. 0358 877 0267 (domicilio ipotecario eletto presso avv. A. Lillo – Treviso) e contro l'esecutato, capitale € 10.052,00 ipoteca € 15.000,00. n.b. l'iscrizione riguarda anche altri soggetti ed immobili non oggetto di esecuzione;
- Trascrizione nn. 18.632/12.740 del 09.06.2016 nascente da decreto di sequestro conservativo del 10.05.2016 Tribunale di Venezia rep. 4385 a favore del [redacted] con sede in Parma C.F. 0404 970 0265 (domicilio ipotecario eletto non citato, richiedente avv. Alessandro Romoli, Vicolo Pescatori 1, Treviso), e contro l'esecutato n.b. l'iscrizione riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione;
- Trascrizione nn. 29.458/20.437 del 11.08.2017 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Treviso in data 23.06.2017, rep. 6930, a favore di [redacted] con sede in Roma, C.F. 00348 170 101 e contro l'esecutato.

In data **30.08.2021** lo scrivente ha eseguito un'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, rilevando che, dopo la trascrizione del 11.08.2017 è stata registrata l'ulteriore trascrizione (all. 5) di seguito descritta.

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

– Trascrizione nn. 25.068/17.184 del 18.06.2021; Atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario, pubblico ufficiale Notaio Quota Davide di Rovigo, rep. 1.132/959 del 04.06.2021.

L'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario è stato depositato presso il tribunale di Treviso in data 14.06.2021 al n. 3729/21 registro V.G..

Lo sviluppo dell'atto (all. 5) evidenzia alla sezione D che l'esecutato, deceduto a Treviso il 13.03.2021, aveva due figli, dei cui nomi, per motivi di privacy, sono riportate nella presente relazione solo gli appellativi *"figlio 1"* e *"figlio 2"*.

Con l'atto *"figlio 2"* ha dichiarato di accettare l'eredità del padre esecutato con beneficio di inventario, ai sensi dell'art. 484 C.C..

8. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

8.1. PREMESSA

La relazione fotografica (all. 1) è suddivisa in capitoli, in ognuno dei quali le foto sono individuate con un prefisso diverso:

– Esterno e scoperto: *"Es"*;
– Villa piano terra: *"Vt"*;
– Villa piano rialzato: *"Va"*;
– Villa soppalco: *"So"*;
– Villa seminterrato: *"In"*;
– Magazzino piano terra: *"Mt"*;
– Magazzino piano primo: *"Mp"*;
– Dependance: *"De"*.

8.2. SCOPERTO, ASPETTO ESTERNO E STRUTTURA DEGLI EDIFICI

Il lotto sul quale sono edificati i beni pignorati è recintato ad ovest, verso Via Barbarana, con una rete metallica fissata a paletti in acciaio con sezione a *"T"*,

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

affiancata da alberi e siepi, interrotta da un ingresso in muratura intonacata a forma di esedra, con:

- al centro un cancello carraio metallico a due ante di forme classiche (foto Es01, Es02);
- sul lato sud un cancello pedonale metallico (foto Es03).

La recinzione in rete metallica è stata realizzata anche lungo il confine nord.

A sud la recinzione è invece costituita da una rete elettrosaldata in acciaio fissata su paletti in calcestruzzo (foto Es32).

Ad est non vi è alcuna recinzione (foto Es10).

La proprietà è costituita da una grande villa e da due corpi di fabbrica secondari adiacenti (dependance a ovest e magazzino agricolo a nord) oltre a una tettoia per il ricovero degli autoveicoli in prossimità del confine nord e ad uno scoperto di mq 3.280 catastali (foto Es24, Es25, Es27, Es31), inerbito e arricchito con la messa a dimora di molte essenze, fra cui quattro grandi magnolie nella zona centrale.

Sul parco sono state realizzate una strada d'accesso carraia inghiaiata (foto Es04) e un viottolo d'accesso pedonale in calcestruzzo (foto Es33).

I corpi di fabbrica che costituiscono il complesso edilizio hanno il tetto a capanna.

La villa (sub. 3) e il magazzino (sub. 6) hanno direzione nord – sud.

La dependance (subb. 2 e 4) ha direzione est – ovest e si innesta sul fianco ovest degli altri edifici.

Un ulteriore corpo di fabbrica è una tettoia in acciaio aperta ai lati realizzata in prossimità del confine nord, individuato dall'asse di una scolina (foto Es05).

Il perimetro degli edifici è pavimentato:

- con mattoni posati in coltello a spina di pesce davanti all'ingresso della villa e ai lati della dependance (foto Es19, Es20, Es21, Es23, Es28);

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO - CALDERARO MASSIMO - Dott. Ing. A 2237

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

– in battuto di cemento sui lati nord del magazzino ed est del magazzino e della villa (foto Es08, Es10).

Lo spiazzo antistante alla villa (foto da Es22 a Es26) e al magazzino (foto Es06) è poi pavimentato con piastrelle tipo *"sasso del Piave"* che, davanti alla villa, formano disegni geometrici (foto Es22, Es25).

Le piastrelle tipo sassi del Piave sono utilizzate anche per pavimentare il collegamento coperto e chiuso che sta fra la villa e la dependance (foto Es16, Es17, Es18).

Le strutture orizzontali degli edifici sono in laterocemento, fatta eccezione per la copertura del soggiorno della villa che è in legno e per il solaio fra i due piani del magazzino agricolo che è in travi tipo *"Predalles"*; il muro perimetrale, ha spessore pari a cm 40 nella villa e nel magazzino e cm 30 nella dependance.

I fori finestra hanno generalmente scuri in legno (foto Es30), finestre con vetrocamera (foto Mp18, Vt18, In19) e davanzali in marmo (foto Es30, De16).

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Nella villa e nella dependance, a ogni anta delle porte finestre e delle finestre è stata incernierata un'anta vetrata contenente una griglia all'inglese (foto Es29, Vt11, Vt17, De12, De13, De14, De15).

Le finestre del piano terra del magazzino fanno eccezione, essendo in metallo con vetro singolo e senza scuro (foto Mt05).

I fori della villa e quelli del magazzino sono protetti da inferriate (foto Es29, Es30, da Mp15 a Mp18).

Il portone del *"deposito macchine ed attrezzi agricoli"* (piano terra dell'edificio magazzino) ora adibito a garage, è basculante metallico con rivestimento in legno (foto Es06, Es34, Mt01, Mt06).

Sul retro del locale vi è un secondo portone metallico a due ante (foto Mt02 e Es13).

Il locale *"deposito piccoli attrezzi agricoli"*, adiacente al primo, è anch'esso collegato con la corte sul retro per mezzo di un portone metallico (foto Es13).

8.3. VILLA SUBALTERNO 3

8.3.1. PIANO TERRA, ZONA GIORNO (SUD)

La zona giorno della villa, ovvero la porzione sud, è costituita da:

- ingresso (foto Vt06, Vt08, Vt09);
- soggiorno (foto Vt01, Vt02, Vt03, Vt04, Vt05, Vt07);
- cucina (foto Vt26, Vt27);
- sala da pranzo (foto Vt11, Vt12, Vt13, Vt14, Vt15, Vt16, Vt17, Vt18);
- portico est (foto Vt21, Vt22);
- portico sud (foto Vt23, Vt24).

Il locale di ingresso rientra nella zona giorno ed è collegato con tre gradini alla zona notte, che sta a nord, ad una quota più elevata (foto Vt08).

Le porte interne risultano di buona qualità (foto Vt09, Vt15).

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Quella in cristallo satinato che collega la cucina alla sala da pranzo è di tipo scorrevole (foto Vt12).

Le pareti sono rivestite con intonaco dipinto.

In ingresso e in soggiorno l'intonaco è finito a calce spatolata.

L'altezza dei locali è di cm 270 escluso il soggiorno, nel quale il tetto in legno è a vista, per cui l'altezza sotto tavolato arriva a cm 449 (foto Vt02, Vt05, Vt07).

La struttura del tetto del locale soggiorno è costituita da lunghe travi in legno con orientamento nord sud (foto Vt02), poggianti sulle murature perimetrali agli estremi e su una capriata lignea in una posizione prossima alla mezzeria.

A nord della capriata e ad est del suo colmo, la copertura non scende seguendo l'andamento della stessa capriata ma sale fino a poggiare sul muro che divide il soggiorno dalla sala da pranzo (foto So03).

Una scala a chiocciola in legno di modesta qualità porta ad un soppalco (foto Vt05, So06) del quale si tratterà nel successivo paragrafo 8.3.2..

Il pavimento è:

- in ingresso e in soggiorno in parquettes di buona qualità (foto Vt10);
- in sala da pranzo, in cucina e nei due portici chiusi in cotto (foto Vt19).
- nel bagno in piastrelle tipo sasso del Piave (foto Vt20).

In bagno è stato posato a tutta altezza un rivestimento in piastrelle quadrate tipo sasso del Piave. Sulla parete sud sono state applicate delle piastrelle decorate con disegni (foto Vt25).

In cucina non vi è alcun rivestimento in piastrelle; le pareti sono infatti protette da lastre fissate ai mobili.

I due portici sono stati chiusi abusivamente con serramenti vetrati, impreziositi con un'elegante struttura metallica (foto Vt22).

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

In soggiorno (foto Vt01, Vt02) e nel portico est (foto Vt21) sono stati realizzati due caminetti.

8.3.2. SOPPALCO

La citata scala a chiocciola in legno (foto Vt05), conduce dal soggiorno ad un soppalco (foto Vt03), che ricade in parte sopra il soggiorno ed in parte sopra la sala da pranzo.

Le due parti sono collegate da un gradino.

L'intradosso e l'estradosso del soppalco che sta sopra il soggiorno sono ripresi dalle foto Vt07 e So02.

Le foto So01 e So04 mostrano che il pavimento della porzione che sta sopra la sala da pranzo è rivestito in moquette.

Il parapetto in legno verso il soggiorno è di forme semplici, analoghe a quelle della scala.

Il soppalco ha un'altezza ridotta, arrivando al massimo a cm 224 sotto tavola.

Il muro che divide il soggiorno dalla sala da pranzo, spesso cm 35, emerge dal pavimento del soppalco di cm 62 verso il soggiorno e di cm 45 verso la sala da pranzo (foto So02).

La parete sud è ampiamente finestrata e la porzione est è arretrata di circa 67 cm rispetto a quella ovest.

La canna fumaria in acciaio della Stube montata a piano terra attraversa l'ambiente ed esce dalla copertura (foto St04).

8.3.3. PIANO RIALZATO ZONA NOTTE (NORD)

L'accesso alla zona notte avviene dall'ingresso salendo tre gradini e attraversando una porta a due ante (foto Vt08).

La zona notte è costituita da:

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

- camera da letto matrimoniale (foto Va 04, Va05) con poggiolo (foto Es12);
- primo bagno (foto Va02, Va03);
- camera da letto singola (foto Va08, Va09);
- secondo bagno (foto Va06, Va07);
- guardaroba (foto Va01);
- terrazzo del guardaroba (foto Va10);
- disimpegno e corridoio (foto pt05).

Le porte interne risultano di buona qualità (foto Va01, Va09).

Le pareti sono rivestite con intonaco civile dipinto, salvo nella camera da letto matrimoniale dove è tipo calce rasata.

Il pavimento è:

- nei due bagni, in piastrelle; nel bagno della camera matrimoniale le piastrelle sono del tipo *"sasso del Piave"*. (foto Va02, Va06);
- nelle due camere da letto e nel locale guardaroba in parquet di qualità buona, ma inferiore rispetto a quello della zona giorno (foto Va05, Va08);
- nelle terrazze in piastrelle (foto Va10).

Nei bagni è stato realizzato fino al soffitto un rivestimento in piastrelle quadrate; quelle del bagno della camera matrimoniale sono del tipo *"sasso del Piave"*.

L'altezza dei locali è pari a cm 270.

Il parapetto del poggiolo della camera matrimoniale è in muratura, con bordo superiore in mattoni di laterizio posati di coltello.

8.3.4. PIANO SEMINTERRATO

L'accesso al piano seminterrato può avvenire da due scale; la prima proveniente dalla cucina e la seconda dall'ambiente che sta fra la villa e la dependance.

Il piano seminterrato è composto da:

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

- locale principale *"ripostiglio"* adibito a *"taverna"* (foto da In02 a In07, In19, In20);
- locale contenente il vano della scala che porta all'esterno (foto In08, In09);
- primo locale cantina (foto In10, In11, In17, In18);
- secondo locale cantina (foto In12, In13);
- terzo locale cantina (foto In14, In15, In16).

Le due porte interne risultano di buona qualità (foto In05).

Le ulteriori due porte di collegamento con la cucina (foto In02, In07) e con il giardino (foto In09) appaiono invece di bassa qualità.

Le pareti sono rivestite con intonaco civile dipinto.

Il pavimento è (foto In18):

- nel locale principale ed in quello che contiene la scala che sale verso l'esterno in piastrelle tipo *"sasso del Piave"*;
- nei locali cantina in piastrelle.

Nella pavimentazione del locale contenente la scala che sale verso l'esterno è stata inserita una fascia di piastrelle bicolori posate a 45° (foto In08).

Anche il rivestimento della scala risulta particolarmente curato, con l'utilizzo di piastrelle di diversa tonalità (foto In08).

Lungo la parete sud del locale principale sono stati realizzati un caminetto e, in una nicchia, un cucinino/lavandino rivestiti in piastrelle (foto In06, In07).

Le finestre sono in legno con vetrocamera, protette da inferriate (foto In12, In19, In20).

L'altezza dei locali è pari a cm 237 nella pozione principale e cm 194 nei locali cantina.

Nel secondo locale cantina è stata realizzata una struttura di rinforzo in acciaio (foto In12, In13).

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO - CALDERARO MASSIMO - Dott. Ing. A 2237

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Nei locali cantina le pareti sono state rivestite per buona parte dell'altezza con una contro-parete e la porzione inferiore dell'intonaco risulta ammalorata (foto da In10 a In18).

8.3.5. IMPIANTI VILLA

Nel corso dei sopralluoghi, il *"figlio 1"* ha riferito che il fabbricato è collegato all'elettrodotto e all'acquedotto.

Il riscaldamento avviene per mezzo di:

- radiatori (foto Vt11, Vt15, Va02, Va05) ricoperti con rivestimenti in legno su misura a "carabottino";
- da un ventilconvettore montato sulla parete sud del soggiorno;
- da un ventilconvettore montato sulla parete nord del piano seminterrato;

ed è alimentato da una caldaia a gas metano da bombolone, installata nel vano della scala che scende dalla cucina al piano seminterrato (foto Vt28).

Non è stato rinvenuto il libretto della caldaia e non si ha notizia di quando sia stata eseguita l'ultima manutenzione.

Le foto Vt06 e Vt13 mostrano una stufa tipo *"Stube"*, che serve il soggiorno, la sala da pranzo e la cucina.

Vi sono poi tre caminetti, il primo in soggiorno, il secondo nel portico antistante alla sala da pranzo e il terzo nel locale principale del piano seminterrato.

Il *"figlio 1"* ha affermato che gli scarichi fognari dei tre edifici confluiscono ad un pozzettone realizzato sul retro della villa, davanti alla camera matrimoniale.

8.4. MAGAZZINO SUBALTERNO 6

8.4.1. PIANO TERRA

Il piano terra del Magazzino è composto da:

- *"deposito macchine ed attrezzi agricoli"*, attualmente adibito a garage (foto da

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Mt01 a Mt07), che copre oltre la metà della superficie del piano;

- *"deposito piccoli attrezzi agricoli"*, attualmente adibito a lavanderia (foto Mt10);
- cantina (foto Mt09);
- portico (foto Mt08, Mt11, Es16).
- scala verso il primo piano, con accesso dal portico.

Le porte interne risultano di qualità modesta (foto Mt04, Mt08, Mt09).

Le pareti sono rivestite con intonaco civile dipinto.

Il pavimento è in piastrelle (foto Mt07).

Nel deposito piccoli attrezzi è stato realizzato un rivestimento in piastrelle quadrate (foto Mt10).

I locali sono alti cm 242.

8.4.2. PIANO PRIMO

Il soffitto del piano primo del magazzino segue l'andamento della copertura in laterocemento ed ha quindi altezza variabile fra cm 188 ai lati e cm 360 al colmo.

Secondo il progetto depositato in Comune dovrebbe essere adibito a granaio, magazzino prodotti agricoli e deposito.

La destinazione d'uso agricola dell'edificio è stata stabilita con l'atto di vincolo rep. 35407 notaio Ucci di Treviso.

In realtà il primo piano ha attualmente l'aspetto di un appartamento costituito da un ampio soggiorno con angolo cottura e da due camere da letto, ognuna col suo bagno.

La scala che conduce all'unità immobiliare e la pavimentazione dell'appartamento sono in *"sasso del Piave"* simile a marmo (foro Mp01, Mp02, Mp19).

I bagni e l'angolo cottura sono rivestiti con piastrelle (foto Mp03, Mp08, Mp14).

8.4.3. IMPIANTI MAGAZZINO

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Nel corso dei sopralluoghi, il *"figlio 1"* ha riferito che il fabbricato è collegato al all'elettrodotto e all'acquedotto.

Il riscaldamento avviene solo al primo piano, è di tipo *"a pavimento"* ed è alimentato da una caldaia a gas metano da bombolone, installata nel deposito piccoli attrezzi agricoli (foto Mt10).

Non è stato rinvenuto il libretto della caldaia e non si ha notizia di quando sia stata eseguita l'ultima manutenzione.

Il *"figlio 1"* ha affermato che gli scarichi fognari dei tre edifici confluiscono ad un pozzettone realizzato sul retro della villa, davanti alla camera matrimoniale.

8.5. DEPENDANCE SUBALTERNI 2 E 4

8.5.1. OPERE EDILI

La dependance è un edificio di un solo piano, adibito ad appartamento e composto da:

- camera da letto (foto De06, De07, De08 e da De12 a De16);
- cucina (foto De03, De10);
- sala da pranzo (foto De01, De02, De09);
- bagno (foto De05, De11).

Le porte interne risultano di qualità media.

Le pareti sono rivestite con intonaco civile dipinto.

Il pavimento è:

- in camera da letto in linoleum (foto De11);
- in cucina in piastrelle (foto De09);
- in sala da pranzo in cotto (foto De08);
- in bagno in piastrelle tipo *"sasso del Piave"* (foto De10).

In quest'ultimo locale, è stato realizzato un rivestimento in piastrelle quadrate (foto

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

De04).

L'altezza dei locali è pari a cm 248.

Il portico che avrebbe dovuto essere realizzato a nord dell'edificio è stato chiuso abusivamente in modo da ampliare l'appartamento (foto Es35).

8.5.2. IMPIANTI DEPENDANCE

Nel corso dei sopralluoghi, il *"figlio 1"* ha riferito che il fabbricato è collegato all'elettrodotto e all'acquedotto.

Il riscaldamento avviene per mezzo di radiatori (foto De02, D03, De04, De13) ed è alimentato da una caldaia a gas metano da bombolone, installata in cucina (foto De18).

Non è stato rinvenuto il libretto della caldaia e non si ha notizia di quando sia stata eseguita l'ultima manutenzione.

Il *"figlio 1"* ha affermato che gli scarichi fognari dei tre edifici confluiscono ad un pozzettone realizzato sul retro della villa, davanti alla camera matrimoniale.

8.6. TETTOIA IN METALLO PER RICOVERO

La foto Es05 mostra la tettoia per ricovero autoveicoli di dimensioni cm 900 x cm 600 x cm 220/245, realizzata in prossimità della recinzione nord nel 2001 su una platea in calcestruzzo.

Essa risulta in buone condizioni.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente, chi opera nel comune di Monastier di Treviso deve garantire il rispetto del P.I..

Di seguito, si riportano le previsioni del documento per l'area sulla quale sono stati edificati gli immobili pignorati.

La tavola 2.1. del P.I. stabilisce che l'immobile ricade nella Z.T.O. E (Terreno

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

agricolo), descritta nell'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. di seguito riportato in estratto.

Articolo 55 Z.T.O. E - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA

1. *Il territorio agricolo è destinato all'insediamento ed all'esercizio dell'attività agricola, alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali ed al contenimento dell'espansione dell'aggregato urbano.*
2. *Il territorio agricolo è così articolato e suddiviso:*
   a. *Z.T.O. E - comprende le zone destinate a prevalente destinazione e funzione agricola produttiva.*
3. *Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi edilizi, urbanistici, sull'ambiente e sul paesaggio, sono disciplinate degli articoli 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004, nonché del D.Lgs. 227/2001, della D.G.R. 2495/2006, della legge 29 dicembre 2003, n° 378 e del D.M. 6 ottobre 2005 e s.m.i..*
4. *Nel territorio agricolo sono ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive, così come definite dagli Atti di Indirizzo, sulla base di un Piano Aziendale, esclusivamente riferiti all'imprenditore agricolo, con i seguenti requisiti minimi:*
   a. *iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (S.I.S.P.) di cui all'articolo 11 della L.R. 12 dicembre 2003, n° 40;*
   b. *occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS;*
   c. *redditività minima definita sulla base dei parametri fissati negli Atti di Indirizzo.*
5. *Il Piano Aziendale di cui al presente articolo, completo di tutta la documentazione richiesta, redatto da tecnico abilitato, secondo gli Atti di Indirizzo, è approvato dall'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA).*

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

CASE DI ABITAZIONE

6. *Entro le Z.T.O. E così come individuate dal P.I., sono consentiti, i seguenti interventi:*
   a. *l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fino ad un limite di mc 800, comprensivi dell'esistente;*
   b. *le nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, nel rispetto della normativa vigente.*
7. *Le nuove costruzioni, da realizzare entro o a margine degli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo, dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o intercomunale.*

   Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini a nuclei o centri rurali, o comunque nella vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.
8. *Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:*
   - *Altezza H massima = m 7,50. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente anche se di altezza maggiore; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio prevenuto può raggiungere l'altezza qui stabilita.*
   - *Distanze:*
     a. *dai confini di proprietà Dc = m 5,00;*
     b. *da edifici preesistenti Df = m 10,00, con la possibilità di deroghe stabilite dalle presenti N.T.O., oppure in aderenza;*
   - *Modalità di calcolo del volume residenziale, come da art. 44 della L.R. 11/2004: ai fini del calcolo del Volume non vengono computati i portici e le logge fino a m*

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

4,00 di profondità, anche con sovrastanti e sottostanti corpi chiusi, realizzati secondo le tipologie della tradizione e della storia tipiche della zona rurale, fino a un massimo del 25% della superficie coperta. I portici e le logge dovranno essere ricavati entro l'inviluppo del solido principale e comunque nel rispetto della tipologia tradizionale locale e secondo un corretto orientamento. In caso di dimensione maggiore, va computata l'intera superficie. Tale limitazione si applica all'interno della Rete Ecologica di cui all'articolo 36 delle N.T.O..

- *Per le nuove costruzioni, deve in ogni caso essere previsto il posto auto coperto, all'interno della sagoma dell'edificio, ovvero su corpo adiacente o staccato. In tal caso la superficie va computata interamente.*

9. *Per l'ampliamento di edifici esistenti, valgono le seguenti norme:*
   a. *l'ampliamento fino a mc 800 (ovvero 220 mq di S.n.p.) è ammesso, per una sola volta, comprendendo in tale limite anche eventuali ampliamenti già autorizzati ai sensi della previgente legislazione regionale in materia, per tutte le "residenze" esistenti e legittime, con ricavo di un numero massimo consentito di due alloggi. Per "residenza" devesi intendere l'unità residenziale, corrispondente alla singola porzione di fabbricato effettivamente destinato ad uso residenziale e non il fabbricato omogeneamente inteso. Qualora le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio da ampliare o l'entità degli ampliamenti ammessi siano tali da non consentire un corretto inserimento con la preesistenza, potrà essere considerata la possibilità di sviluppare l'ampliamento su corpo staccato, utilizzando ed integrando eventuali parti rustiche esistenti nell'aggregato;*
   b. *nei casi di demolizione e ricostruzione "in loco" per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, la ricostruzione potrà avvenire su sedime leggermente discostato dall'esistente al fine di consentire il rispetto delle*

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO - Dott. Ing. MASSIMO CALDERARO - A 2237

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

distanze dai confini, dei distacchi tra fabbricati, delle distanze da stalle e concimaie;

c. *nei casi di demolizione e ricostruzione su area "adiacente" va inteso nel senso di vicina e non necessariamente confinante, e comunque appartenente allo stesso aggregato abitativo. Andranno in ogni caso privilegiate le soluzioni che concorrono a garantire maggiore integrità del suolo agricolo;*

d. *il progetto deve contenere un elaborato planimetrico dell'insieme del fondo di pertinenza che definisca correttamente l'inserimento dei corpi di fabbrica, delle aree di pertinenza e confinanti, degli accessi e degli spazi di sosta e di manovra. L'eventuale apertura di nuovi accessi carrai dovrà essere adeguatamente motivata e documentata.*

10. *All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo ai sensi dell'art. 44 comma 2 L.R. 11/2004 è istituito, a cura e spese del richiedente, un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinato sulla base degli Atti di Indirizzo, lettera d), punto 7.*

11. *Il Comune su apposito registro fondiario provvede alla trascrizione dei dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi del presente articolo e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate di edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.*

12. *Per i nuovi edifici residenziali e per gli interventi su quelli esistenti, valgono le seguenti norme, con le ulteriori eventuali puntualizzazioni, nel caso di aree agricole sottoposte a tutela paesaggistica, contenute nel PQAMA (Prontuario per la qualità*

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO - CALDERARO MASSIMO - Dott. Ing. A 2237

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

architettonica e la mitigazione ambientale n.d.r.).

STRUTTURE AGRICOLO PRODUTTIVE

13. La costruzione delle strutture agricolo-produttive o l'ampliamento delle esistenti sono ammessi solo se previste dal Piano Aziendale, di cui al precedente comma 5. Dovranno essere realizzate preferibilmente entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda di cui sono pertinenza. Dovranno avere l'altezza massima H pari a 7,50 m. Sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate ad una migliore conduzione aziendale; l'indispensabilità è certificata da idonea documentazione tecnica che illustri le caratteristiche tecniche del manufatto in relazione alla dimensione dell'azienda, alle colture e alle tecniche colturali praticate. Devono essere rispettate le seguenti distanze:

- *5,00 m dai confini di proprietà Dc da elevarsi a 10,00 m per le stalle e/o ricoveri di animali in genere;*
- *10,00 m dai fabbricati Df o in aderenza; 30,00 m per le distanze delle nuove stalle dalle abitazioni non comprese all'aggregato abitativo aziendale e 15,00 m dalle abitazioni comprese nell'aggregato abitativo. Sono consentite deroghe a tali parametri qualora il centro aziendale rientri in un borgo rurale o comunque in aggregazioni edilizie non afferenti interamente all'azienda stessa nonché, per particolari condizioni territoriali, il rispetto delle distanze renda non realizzabile il manufatto.*

14. Le società e le cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci, possono realizzare in zona agricola, impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate in deroga al comma 10.

ATTIVITA' AGROINDUSTRIALI

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

15. *Gli insediamenti e gli impianti di tipo agro-industriale sono destinati alle attività di deposito, stoccaggio, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e destinati all'agricoltura e a servizio dell'agricoltura, ricadenti all'interno del territorio agricolo. Questi insediamenti e impianti sono disciplinati dal P.I. mediante apposite disposizioni, ovvero da apposite Schede normative (A.G.), contenenti le carature urbanistiche ed edilizie, le direttive e le prescrizioni specifiche di cui al Repertorio allegato alle N.T.O..*

SERRE FISSE

16. *Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture; le serre fisse volte alla protezione o forzatura delle colture e le serre mobili possono essere installate senza i limiti stabiliti dal presente comma. Le serre mobili destinate ad uso temporaneo sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra. Per la realizzazione di serre valgono le disposizioni di cui alla D.G.R. 172/2010 e alla D.G.R. 315/2014, con le seguenti prescrizioni: la realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive stabilite nel prontuario allegato alle presenti norme.*

ALLEVAMENTI

17. *Per allevamento zootecnico s'intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale e anche non collegati con nesso funzionale ad un'azienda agricola. La realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'unità locale socio-sanitaria competente per territorio che attesti la compatibilità*

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nel provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 4 della L.R. 11/2004.

18. Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola. La realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita, nel rispetto della disciplina dettata dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5 delle L.R. 11/2004.

19. Gli allevamenti zootecnici, per i quali valgono le norme del D.Lgs. 3 aprile 2006, n° 152 e quelle derivanti dalla Direttiva Comunitaria 91/676/CEE, dal D.M. 7 aprile 2006, nonché dalle D.G.R. 2495/2006 e 2439/2007, 329/2010, 856/2012 e s.m.i., si distinguono in:

A - Piccoli allevamenti di tipo familiare

Peso vivo complessivo massimo fino a ton. 5

Distanze da rispettare pari a quelle delle strutture agricolo - produttive

B - Allevamenti aziendali

Sussistenza di nesso aziendale tra allevamento e azienda agricola

Distanze in m da rispettare secondo la seguente tabella

Specie	Classe	Distanze dai Tessuti insediativi	Distanze da residenza di proprietà	Distanze da residenze sparse non di proprietà
Bovini	Fino a 20 UCGB	30	20	30
Equini	Fino a 100 UCGB	70	30	40
Ovicaprini	Fino a 150 UCGB	100	30	50
Avicunicol.	Fino a 3 ton. p.v.	50	20	40

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

	Fino a 10 ton. p.v.	*100*	*30*	*60*
	Fino al limite della classe 1 D.G.R. 329/-2010 per singole specie allevate	*150*	*30*	*75*
Suini	*Fino a 30 UCGS*	*60*	*30*	*50*
	Fino a 150 UCGS	*120*	*30*	*70*
	Oltre a 150 UCGS	*250*	*30*	*100*

20. La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici è consentita previo rilascio di uno specifico parere dell'Unità Locale Socio-Sanitaria competente per territorio, che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati negli Atti di Indirizzo.

21. Il P.I. individua gli allevamenti zootecnici rilevanti esistenti, per i quali si applicano le norme del Regolamento d'Igiene e del Regolamento di Polizia Rurale. Si applicano altresì le norme del D.Lgs. 3 aprile 2006, n° 152 e quelle derivanti dalla Direttiva Comunitaria 91/676/CEE, dal D.M. 7 aprile 2006, nonché dalle D.G.R. 2495/2006, 2439/2007 e 856/2012.

Per gli allevamenti zootecnici in zona impropria sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e comunque gli interventi necessari e sufficienti per adeguare gli stessi alle vigenti disposizioni di legge.

TUTELA DEL PAESAGGIO

22. Per i nuovi edifici residenziali e per gli interventi su quelli esistenti, valgono le seguenti norme, con le ulteriori eventuali puntualizzazioni, nel caso di aree agricole sottoposte a tutela paesaggistica, contenute nel PQAMA:

- *gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del*

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

luogo, di norma, rispettare gli allineamenti plano altimetrici delle preesistenze e utilizzare, di preferenza, i materiali tradizionalmente impiegati;

- *gli edifici da realizzarsi in zona agricola dovranno avere forme planivolumetriche semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato. In particolare andrà privilegiata l'adozione di piante a forma regolare - rettangolare o ad - "elle" - con sviluppo a due piani fuori terra;*
- *non è ammessa la realizzazione di scale esterne fuori terra;*
- *eventuali spazi porticati dovranno venire ricavati entro la sagoma dell'edificio;*
- *dovranno, preferibilmente, essere disposti secondo l'asse est/ovest;*
- *il tetto dovrà essere a due falde, con manto di copertura in coppi in laterizio e pendenza compresa tra il 30% ed il 45%, con sporti non superiori a cm 50 sul fronte e cm 30 sui fianchi, e comunque di norma coerente con quello degli edifici eventualmente vicini ed aventi caratteristiche tipo-morfologiche rispondenti ai presenti indirizzi;*
- *eventuali riporti di terreno non dovranno superare la quota di + 50 cm rispetto alla quota 0.00 di riferimento;*
- *è vietata la realizzazione di rampe esterne per accesso a locali interrati o seminterrati;*
- *l'inserimento di particolari morfologici e/o tipologici quali archi, portici, grandi superfici vetrate, "valesane", camini, cornici, dovrà rispettare i caratteri architettonici dell'edilizia tradizione rurale locale e garantire risultato armonico e omogeneo;*
- *dovranno essere evitati, di norma, poggioli sporgenti dalla sagoma dell'edificio o altri aggetti emergenti dai prospetti;*
- *è prescritto l'utilizzo di serramenti e ante d'oscuro in legno o in materiali simili.*

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO - Dott. Ing. MASSIMO CALDERARO - A 2237

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Potranno essere comunque assentite anche soluzioni che si discostano dagli indirizzi sopra riportati, purché conseguenti ad una approfondita e documentata scelta progettuale, in rapporto al contesto insediativo e ambientale.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici, ancorché privi di grado di protezione, oltre agli indirizzi generali sopra riportati dovrà essere posta particolare attenzione alla situazione esistente con la quale gli interventi stessi dovranno armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:

- *inclinazione delle falde e manti di copertura;*
- *sporgenze, fili di cornice;*
- *dimensioni e allineamenti dei fori;*
- *paramenti esterni di finitura.*

23. *Per le strutture agricolo-produttive la tipologia edilizia deve essere informata a quella tradizionale, ancorché reinterpretata alla luce delle nuove esigenze costruttive e delle recenti tecniche produttive.*
24. *È ammesso il recupero alla residenza o ad attività turistico/ricettive e di agriturismo di volumi esistenti legittimi; in particolare degli annessi rustici (esclusi i fabbricati agroindustriali e i capannoni relativi agli allevamenti a carattere non intensivo e agli allevamenti zootecnico-intensivi) che non abbiano più funzione agricola; il recupero deve avvenire esclusivamente mediante le procedure di cui all'articolo 59 delle N.T.O.. Sono in ogni caso ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b), dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 sugli edifici esistenti legittimi.*
27. *In caso di interventi funzionali all'attività agricola comportanti la pavimentazione/impermeabilizzazione di una superficie pari o maggiore di 500 mq dovranno essere previste opere mitigazione/compensazione con parere favorevole del competente Consorzio di Bonifica".*

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO - Dott. Ing. MASSIMO CALDERARO - A 2237

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Il lotto ricade inoltre nella fascia di tutela dei corsi d'acqua (per vincolo paesaggistico) di cui all'art. 8 delle N.T.O. del P.I., di seguito riportato in estratto.

"Articolo 8 VINCOLO PAESAGGISTICO - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA - ARTICOLO 142 D.Lgs. 42/2004

1. *Ai sensi del D.Lgs.. n. 42/2004, articolo 142, sono individuati e tutelati i fiumi Meolo e Vallio, con le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di m 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale, entro la quale gli interventi edilizi e urbanistici sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. medesimo.*
2. *A norme dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguirne gli obiettivi di tutela, determina la formazione di "credito edilizio". Si applicano pertanto le disposizioni di cui al successivo articolo 72 delle N.T.O..*
3. *Il P.I. favorisce la redazione di progetti e opere finalizzati alla formazione di itinerari ambientali per migliorare la conoscenza e la fruizione pubblica di questi siti".*

Una porzione del lotto ricade invece nella fascia di tutela ai sensi dell'articolo 41 della L.R. 11/2004, di cui all'art. 12 delle N.T.O. del P.I., di seguito riportato in estratto.

"Articolo 12 IDROGRAFIA - ZONE DI TUTELA - ARTICOLO 41 LR 11/2004

1. *L'ampiezza della fascia di tutela, ai sensi dell'articolo 41 della LR 11/2004, è stabilita nella misura di 100 m, misurata dall'unghia esterna dell'argine e si applica al di fuori delle aree di urbanizzazione consolidata (Z.T.O. A, A1, B, C, D ed F).*
2. *Entro tali fasce sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, sono ammesse compatibilmente con le previsioni di zona e con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non*

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

sopravanzino il fronte esistente e comunque fatto salvo il rispetto della distanza di m 10 dall'unghia esterna dell'argine del corso d'acqua.

3. *La costruzione di nuovi edifici, non ricadenti nelle Z.T.O. A, A1, B, C, D e F, è ammessa solo nella fascia eccedente ai m 50 dall'unghia esterna dell'argine, purché il progetto sia accompagnato da una dimostrazione di compatibilità ambientale fluviale e conforme a quanto previsto dai Criteri per interventi nelle aree di valore ambientale, di cui all'Appendice del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.*
4. *Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse".*

Fra l'edificio e la strada vi è una fascia di rispetto stradale (N.T.O. del P.I. art. 19)

Articolo 19 VIABILITA' VEICOLARE - FASCE DI RISPETTO - DLgs n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 - D.M. n. 1404/1968

1. *Con riferimento al DLgs. 30.04.1992 n. 285, "Nuovo Codice della Strada", al D.P.R. 1.12 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e al D.M. 01.04.1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765", sono riportate in grafia di P.I. le strade esistenti e di nuova previsione.*
2. *Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o*

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO - CALDERARO MASSIMO - Dott. Ing. - A 2237

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

privati.

3. *La realizzazione di interventi di cui al precedente comma all'interno delle Z.T.O. comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica.*

5. *L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal P.I..*

7. *Entro tali fasce saranno consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), comprese le demolizioni e ricostruzioni, nonché gli ampliamenti purché non sopravanzino verso il fronte da cui si origina il rispetto.*

8. *All'interno dei Centri Abitati, di cui al punto 8) del comma 1 del DLgs 285/1992, si applicano le Ds previste per le singole zone appartenenti al tessuto consolidato e diffuso, esistente e previsto, mentre all'esterno dei Centri Abitati, si applicano le seguenti Ds (espresse in metri):*

	tipo A	*tipo C*	*tipo E*	*tipo F*	*tipo G**
– *fuori dai centri abitati all'interno delle Z.T.O. E*	*60*	*30*	*10*	*20*	*10*
– *Dentro ai centri abitati esclusivamente lungo Via Lombardia, Via Giovanni XXIII e Via Barbarana*		*30*			

(*) vicinali e interpoderali

(**) la fascia di rispetto va misurata dal ciglio stradale, ovvero dal limite esterno della banchina; in presenza di scarpata o fosso la loro larghezza va aggiunta a succitata fascia di rispetto.

9. *E' riportato in grafia di P.I. il perimetro del Centro Urbano, coincidente o quale porzione del Centro Abitato di cui al precedente comma 8.*

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Fra l'edificio e la strada vi è anche un percorso ciclopedonale e ambientale (N.T.O. del P.I. art. 68)

Articolo 68 PERCORSI PEDONALI, PISTE CICLABILI, PERCORSI AMBIENTALI, APPRODI FLUVIALI, MOBILITA' SOSTENIBILE

1. *Il P.I. determina, in via indicativa e non esaustiva, i tracciati delle piste ciclabili di progetto. I nuovi tracciati stradali dovranno prevedere, in relazione alle loro caratteristiche e alle loro funzioni, opportuni percorsi laterali attrezzati a piste pedonali o ciclabili.*
2. *Le piste ciclabili di cui al comma precedente saranno realizzate in conformità con quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dalle specifiche disposizioni di legge in materia. Si richiamano, in particolare, il N.C.D.S. e le direttive e i criteri tecnici per la programmazione, la progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili che sono state emanate dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera 27 dicembre 1991, n° 8018 e smi.*
3. *La rete di piste ciclabili e pedonali, esistenti e di nuova realizzazione che collegano le parti della città consolidata ed il restante territorio con la finalità di integrare la rete viaria auto veicolare, deve soddisfare requisiti di sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche e costituire, ove possibile, una rete continua tra i centri e i nuclei urbani e i luoghi di interesse storico, ambientale.*
4. *I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi perciò, di norma, recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili. In via generale, la realizzazione di piste ciclabili, al di fuori del territorio consolidato, non deve comportare il tombamento di*

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO - CALDERARO MASSIMO - Dott. Ing. A 2237

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

canali, collettori, fossi e simili. La deliberazione del CC che individua tali infrastrutture, seguirà la procedura semplificata di cui al successivo articolo 87.

5. *Si prescrive per le piste ciclabili:*
   a. *la separazione fisica dalle sedi stradali carrabili eventualmente attigue mediante siepi semplici od associate a barriere del tipo guard-rail;*
   b. *la larghezza minima di m 2,50 ove sia previsto il doppio senso di marcia, ovvero di m 1,50 ove sia previsto un unico senso di marcia;*
   c. *l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;*
   d. *la realizzazione di punti di sosta per i cicli;*
   e. *l'eventuale integrazione con attrezzature accessorie per la riparazione ed il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con altri mezzi di trasporto. Dimensioni diverse potranno essere ammesse nel caso di percorsi ambientali in area sottoposta a vincolo paesaggistico e di valore ambientale.*
6. *Il P.I. individua altresì i "percorsi ambientali", intesi come percorsi extraurbani, su tracciati propri, esistenti o di nuova previsione, in ambiti dalle peculiari caratteristiche paesaggistiche ed ambientali quali ad esempio i corsi d'acqua; tali percorsi dovranno essere adeguatamente pavimentati e attrezzati, nel rispetto dei suoli e in coerenza con gli usi a cui sono adibiti.*
7. *I percorsi ambientali saranno adeguatamente segnalati, protetti e/o contrassegnati da elementi vegetazionali appartenenti a specie locali; essi possono essere, in taluni tratti, attrezzati per la pratica sportiva, configurandosi come "percorsi vita" ed altresì, in specifici punti, con piazzole per la sosta adeguatamente attrezzate.*
8. *Rientrano tra i percorsi ambientali anche quelli dei tratti navigabili del Fiume Meolo. In tali ambiti possono essere realizzati approdi per piccoli natanti ed imbarcazioni a remi e a motore elettrico, secondo le modalità e le concessioni rilasciate dall'Autorità*

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO - Dott. Ing. MASSIMO CALDERARO A 2237

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

e/o dell'Ente competente e gestore della via navigabile, esclusivamente per attività sportive e ricreative.

9. *Negli spazi acquei ricadenti negli ambiti di cui al precedente comma, è consentita l'installazione di modeste opere, quali paline, bricole, passerelle e scivoli, esclusivamente in materiali compatibili con l'ambiente fluviale. Tali interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione dei pareri rilasciati dal Comune e dell'Autorità e/o Ente competente, nonché dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004. Gli spazi scoperti a terra sono sistemati, di norma, a prato, con imbrecciatura o altro materiale permeabile.*

10. CONFORMITÀ EDILIZIA

La villa e la dependance sono state realizzate a seguito di Concessione Edilizia n. 98/78 rilasciata dal sindaco di Monastier in data 15.03.1979 con protocollo 3220.

La Concessione menziona l'atto di costituzione di un vincolo non edificatorio dott. R. Ucci, notaio in Treviso, repertorio n. 2560, registrato a Treviso il 27.02.1979 al n. 1551 mod. 71 MP (all. 7).

Il successivo 15.04.1981, è stata rilasciata una seconda concessione n. 27/81 con protocollo 557, per varianti prospettiche.

Lo stesso 15.04.1981, è stata rilasciata una terza concessione n. 27/81a con protocollo 557, per l'esecuzione della recinzione.

Il 26.05.1981 è stato rilasciato il permesso di abitabilità n. 98/78 -27/81.

L'11.09.1989, il sindaco di Monastier ha rilasciato la Concessione edilizia in sanatoria 348/c per ricavo soppalco e cambio di destinazione d'uso da agricolo ad abitativo del ricovero macchine ed attrezzi agricoli (ora dependance).

Il 14.09.1993 il sindaco ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 57/92 per *"variazione prospettica e sanatoria per ampliamento locali interrati"*.

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Il 04.05.1995 il sindaco ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 53/94 per *"costruzione di annessi rustici in ampliamento al fabbricato residenziale esistente"* e il 31.12.1996 ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 148/95 per variante alla precedente Concessione Edilizia.

Il 17.01.1997 l'esecutato ha depositato la D.I.A. 6/97 per la realizzazione di opere interne.

Il 25.05.1999, con prot. 3682/1998, il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale ha attestato che, per gli annessi rustici in ampliamento del fabbricato residenziale oggetto delle C.E. 53/94 e 148/95 e D.I.A. 6/97, l'agibilità si è formata per silenzio assenso ai sensi del comma 3 dell'art. 4 del D.P.R. 22.04.1994 n. 425.

Il 18.05.2001 il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha autorizzato l'esecutato a installare un pergolato autoportante in ferro in prossimità del confine nord. Il pergolato avrebbe dovuto essere *"aperto e privo di tamponamenti"*.

Presumibilmente, a causa di tali caratteristiche (un semplice scheletro in acciaio), il Comune ha consentito di realizzare il pergolato a soli cm 200 dal confine.

In realtà, sulla struttura del pergolato sono state posate (abusivamente secondo lo scrivente), delle lastre in plexiglass.

Nell'allegato 9, *"Rilievo metrico"*, sono riportate le principali variazioni riscontrate su villa, dependance e magazzino rispetto all'ultimo permesso rilasciato, indicando in rosso e giallo le costruzioni e le demolizioni.

Sono state rilevate altre variazioni di minor conto, consistenti nello spostamento di tramezze che ha provocato la variazione delle superfici di alcune stanze e lo spostamento della porta fra la sala da pranzo e la cucina.

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Le prime non sono state rappresentate graficamente per consentire una più agevole lettura degli elaborati.

La citata copertura del pergolato, la chiusura dei due portici della villa con serramenti in acciaio e vetro e quella del portico a nord della dependance con struttura in muratura non risultano sanabili.

Si dovrà quindi procedere con:

- lo smontaggio e trasporto alle PP.DD.
  - delle lastre in plexiglas posate sul pergolato;
  - dei serramenti montati per chiudere i portici della villa;
- la demolizione del tamponamento del portico nord della dependance e il ripristino dei paramenti murari preesistenti.

Risulta invece sanabile lo spostamento di alcuni divisori, la variazione degli spessori di alcune murature e lo spostamento della porta fra la sala da pranzo e la cucina.

Si dovrà quindi procedere con il deposito di tre SCIA in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, una per ogni edificio (villa, magazzino, dependance).

Il costo da sostenere, comprensivo di sanzioni, spese tecniche ed I.V.A. è stimabile in € 1.500,00 per ognuno dei tre edifici.

L'ulteriore spesa da sostenere per eseguire gli interventi edilizi volti ad eliminare gli abusi rilevati è calcolata di seguito.

Il sottoscritto utilizzerà il Prezzario della Regione Veneto 2021 aumentando i prezzi unitari del 20% per tener conto del fatto che trattasi di una quantità ridotte.

Le lavorazioni non valorizzate in tale documento verranno stimate dello scrivente come N.P..

VILLA

- Rimozione dei serramenti dei portici della villa e smaltimento

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

degli stessi alle PP.DD.: N.P. 1: a corpo: **€ 1.000,00**

DEPENDANCE

- Smontaggio e recupero dei due serramenti in legno: prezzario Regione Veneto 2021, art. E.05.07.a: n. 2 x €/cad. (24,14 x 1,20) = € 57,94
- demolizione della muratura: prezzario Regione Veneto 2021, art. E.05.10.e: mc ((5,41+0,1+2,44) x 2,91 x 0,22) x €/mc (90,25 x 1,20)= € 551,20
  E.05.10.e: mc (1,00 x 1,20 x 0,28) x €/mc (90,25 x 1,20)= € 36,39
- demolizione di tramezza: prezzario Regione Veneto 2021, art. E.05.14.a: mq 0,97 x ½ x (2,91+3,13) x €/mq (17,37 x 1,20) = € 61,06
- demolizione di pavimenti: prezzario Regione Veneto 2021, art. E.05.04.00: mq ((2,44+2,51) x 0,97) x €/mq (27,45 x 1,20) = € 158,16
- realizzazione di massetto: prezzario Regione Veneto 2021, art. E.13.07.00: mq ((2,44+2,51) x 0,97) x €/mq (14,16 x 1,20) = € 81,59
- ricostruzione di pavimenti: prezzario Regione Veneto 2021, art. E.14.04.d: mq ((2,44+2,51) x 0,97) x €/mq (41,97 x 1,20) = € 241,82
- muratura in laterizio: prezzario Regione Veneto 2021, art. E.12.05.00: mc ((2,44+2,51) x 2,48 x 0,28) x €/mc (256,57 x 1,20) = € 1.058,28
- montaggio serramenti in legno: prezzario Regione Veneto 2021, art. E.98.03.a: n. 2 x mq 1,4 x €/mq (26,71 x 1,20) = € 89,75
- fornitura e posa di serramento in luogo del portone del garage: : prezzario Regione Veneto 2021, art. E.23.24.m: mq 5,28 x €/mq (248,70 x 1,20) = € 1.515,76
- intonacatura nuova muratura: prezzario Regione Veneto 2021, art. E.18.02.b: mq (2 x (2,44+2,51) x 2,48) x €/mq (23,44 x 1,20) = € 690,60
- dipintura nuova muratura: prezzario Regione Veneto 2021, art.

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

E.28.01.e: mq (2 x(2,44+2,51) x 2,48) x €/mq (9,95 x 1,20) = € 293,15

Sommano: € 4.895,70

Spese tecniche comprensive di oneri previdenziali, assicurativi, I.V.A. € 600,00

Sommano: € 5.495,70

che si arrotondano a **€ 5.500,00**

PERGOLATO

- Rimozione delle lastre in plexiglass poste in copertura e smaltimento delle stesse alle PP.DD.: N.P. 2: a corpo: **€ 300,00**

11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile è abitato dal *"figlio 1"* dell'esecutato.

12. DIVISIBILITÀ

Il bene non è utilmente e agevolmente divisibile in più lotti (si veda par. 16).

13. SUPERFICIE

13.1. SUPERFICIE CALPESTABILE

La superficie calpestabile degli immobili, quantificata nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub. 3, è pari a mq 772,05.

Più precisamente, trattasi di:

- Villa:
  - Piano terra: mq 151,19
  - Piano rialzato: mq 71,46
  - Piano soppalco: mq 23,87
  - Piano seminterrato: mq 146,32

  Sommano Villa: mq 392,85 mq 392,85
- Magazzino:
  - Piano terra: mq 127,92

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

– Piano primo:	mq 110,18	
Sommano magazzino:	mq 238,10	mq 238,10
– dependance:		mq 87,10
– tettoia per auto		mq 54,00
Sommano complessivamente:		mq 772,05

13.2. SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub. 3, è stata quantificata la superficie commerciale dell'immobile.

– Villa:		
– Piano terra:	mq 161,70	
– Piano rialzato:	mq 93,52	
– Piano soppalco:	mq 13,00	
– Piano seminterrato:	mq 68,67	
Sommano Villa:	mq 336,89	mq 336,89
– Magazzino:		
– Piano terra:	mq 73,77	
– Piano primo:	mq 133,87	
Sommano magazzino:	mq 207,64	mq 207,64
– dependance:		mq 86,02
– tettoia per auto		mq 54,00

Come stabilito nelle *"Linee guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso"* redatte dalla *"Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso"*, lo scoperto è stato computato considerando:

– fino al valore della superficie coperta, il rapporto mercantile del 0,115 (media fra

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

0,08 e 0,15);

- per la parte eccedente fino al doppio della superficie coperta, 0,03 (media fra 0,02 e 0,04);
- per la parte ulteriormente eccedente il valore di terreno agricolo.

Lo scoperto è quantificato catastalmente in mq 3.280.

Darà quindi, in aggiunta a quanto calcolato in precedenza:

– Villa:	mq (175,36+96,32) x 11,5% =	mq	31,24
	mq (175,36+96,32) x 3% =	mq	8,15
Sommano		mq	39,39
– Magazzino:	mq 151,39 x 11,5% =	mq	17,41
	mq 151,39 x 3% =	mq	4,54
Sommano		mq	21,95
– dependance:	mq 101,33 x 11,5% =	mq	11,65
	mq 101,33 x 3% =	mq	3,04
Sommano		mq	14,69
– superficie agricola:	mq 3.280-2x(271,68-151,39-101,33) =	mq	2.177,20

La superficie commerciale risulta quindi complessivamente pari a:

– villa:	mq (336,89 + 39,39) =	mq	376,28
– magazzino:	mq (207,64 + 21,95) =	mq	229,59
– dependance:	mq (86,02 + 14,69) =	mq	100,71
– superficie agricola:		mq	2.177,20

14. VALORE DI MERCATO

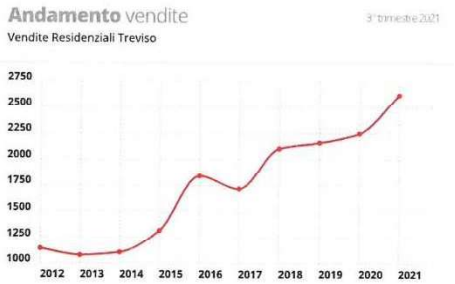
Nel trevigiano, le quotazioni immobiliari hanno iniziato nel 2011 una discesa (particolarmente forte negli anni 2013 e 2014) che si è arrestata solo alla fine del 2015 in conseguenza dell'aumento delle vendite iniziato nel 2014.

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Attualmente, le quotazioni hanno ripreso a salire, seppur lentamente, a seguito dell'aumento delle vendite, attualmente considerevole.

Il mercato immobiliare del paese di Monastier di Treviso ha una dinamicità medio alta; il livello di redditività della popolazione è medio-alto.

Andamento Mercato Immobiliare Treviso



Circa il prezzo attualmente ottenibile per il bene in oggetto, va osservato che:

- Il fabbricato ha dimensioni considerevoli e, certamente, all'epoca della costruzione era di grande qualità;
- l'edificio ha però 43 anni e si trova in una situazione funzionale e manutentiva abbastanza bassa; l'impiantistica è in particolare, almeno in parte, presumibilmente fuori norma;
- villa, magazzino e dependance sono dotati di tre caldaie a gas da bombolone (obsolete e non manutentate), che alimentano i radiatori della dependance e dei piani terra e rialzato della villa. Nella villa sono inoltre in funzione due ventilconvettori, rispettivamente nei piani terra a seminterrato. Nel magazzino, il riscaldamento manca a piano terra ed è a pavimento al primo piano;
- i muri perimetrali della villa e del magazzino hanno uno spessore pari a cm 40, quelli della dependance hanno spessore pari a cm 30, segno della probabile mancanza o inadeguatezza della coibentazione.

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Per quanto detto, allo stato attuale l'immobile di cui si tratta potrebbe essere proposto:

- alla fascia più bassa di utilizzatori potendo essere abitato da un numero rilevante di persone in considerazione della sua notevole estensione (calpestabili mq 772);
- alla fascia più alta, avendo notevoli potenzialità se fosse sottoposto a restauro.

La banca dati OMI prevede per la zona agricola di Monastier di Treviso, per immobili aventi uno stato di conservazione ottimo, quanto segue:

- ville: prezzo unitario variabile fra €/mq 810,00 e €/mq 970,00;
- garage: prezzo unitario variabile fra €/mq 390,00 e €/mq 495,00;

nessun valore è esposto per magazzini.

Esaminando la banca dati del sito *"borsinoimmobiliare.it"* si riscontra che, per immobili situati nella zona agricola di Monastier di Treviso, risulta quanto segue:

- ville: prezzo unitario variabile fra €/mq 742,00 e €/mq 902,00;
- autorimesse: prezzo unitario variabile fra €/mq 329,00 e €/mq 462,00.
- magazzini: prezzo unitario variabile fra €/mq 195,00 e €/mq 298,00.

In realtà, pur avendo una destinazione di *"Magazzino agricolo"* in base ai permessi rilasciati, l'immobile *"Magazzino"* ha le finiture e l'uso di un garage e piano terra e di un appartamento al primo piano.

Alcune agenzie immobiliari della zona, facendo specifico riferimento all'intero complesso edilizio pignorato, hanno stimato come congruo un valore compreso fra € 400.000,00 e € 600.000,00.

Il sottoscritto perito Stimatore propone la seguente stima:

Villa

mq 376,28 x €/mq 800,00 = € 301.024,00

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

A dedurre:

– correzioni catastali:	€	500,00
– sanatoria per difformità interne:	€	1.500,00
– rimozione chiusure portici:	€	1.000,00
Restano:	€	298.024,00

Magazzino

Al di là della concessione rilasciata, il piano primo dell'edificio è sostanzialmente un appartamento costituito da un ampio soggiorno con angolo cottura e due camere da letto, ognuna col suo bagno.

L'altezza varia fra cm 188 e cm 360, seguendo l'andamento del tetto e il riscaldamento è a pavimento.

Il piano terra è invece un garage/magazzino/lavanderia, di altezza ridotta (m 2,42), senza riscaldamento e con serramenti in ferro con vetro singolo.

In considerazioni di tali differenze, lo scrivente ha adottato per il piano terra un coefficiente mercantile del 50%; in tale ipotesi, la superficie commerciale del Magazzino agricolo risulta pari a mq 229,59 e il suo valore è stimato come segue.

mq 229,59 x €/mq 450,00 =	€	103.315,50

A dedurre:

– correzioni catastali:	€	500,00
– sanatoria per difformità interne:	€	1.500,00
Restano	€	101.315,50

Il potenziale acquirente dei beni pignorati acquisterà fra gli altri un edificio ufficialmente adibito a granaio e deposito di macchine agricole ma non la relativa tenuta agraria; in mancanza della stessa non pare aver senso il mantenimento di un magazzino agricolo.

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Nel corso degli accessi in Comune, lo scrivente ha quindi interrogato il capo dell'Ufficio Tecnico per definire la procedura da seguire per cambiare la destinazione d'uso dell'edificio da agricola a residenziale e il relativo costo.

Questi ha evidenziato che dev'essere depositata una richiesta di variante al P.I. con allegata relazione agronomica che dimostri l'inutilità ai fini agrari della conservazione dell'attuale funzione dell'edificio e contenga la richiesta di variazione della destinazione d'uso da magazzino agricolo a residenziale.

Il richiedente dovrebbe pagare il *"costo di costruzione"* e gli *"oneri di urbanizzazione"* oltre alla *"perequazione"* per il cambio di destinazione d'uso.

In tali ipotesi risulterebbe quanto segue:

– Costo di costruzione:	€ 6.213,45
– Oneri di urbanizzazione:	€ 8.587,30
– Perequazione:	€ 10.320,00
– spese tecniche (compresa relazione agronomica):	€ 4.000,00
per cui la spesa complessiva sarebbe pari ad:	€ 29.120,75

Prima di avviare tale procedimento, dovrebbe però essere arretrata di un metro, verso il colmo della copertura, la parete che divide la camera a ovest dal soggiorno, in quanto la stessa ha attualmente un'altezza media di cm 252, inferiore all'altezza minima di cm 270.

Con tale arretramento, l'altezza media della stanza risulterebbe pari a quella richiesta di cm 2,70.

Il costo da sostenere per eseguire tale intervento viene stimato di seguito utilizzando il prezzario della Regione Veneto, aumentato del 20% per tener contro della scarsa entità dei lavori:

– Smontaggio e recupero di una porta in legno: prezzario Regione

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Veneto 2021, art. E.05.07.b: n. 1 x €/cad. (19,46 x 1,20) = € 23,25

- demolizione di tramezza: prezzario Regione Veneto 2021, art. E.05.14.a: mq 5,77 x 3,07 x €/mq (17,37 x 1,20) = € 369,23
- realizzazione di tramezza: prezzario Regione Veneto 2021, art. E.12.09.a: mq 5,77 x 3,37 x €/mq (36,93 x 1,20) = € 861,72
- montaggio serramenti in legno: prezzario Regione Veneto 2021, art. E.98.03.a: n. 1 x mq 1,68 x €/mq (26,71 x 1,20) = € 53,85
- intonacatura nuova muratura: prezzario Regione Veneto 2021, art. E.18.02.b: mq (2 x (5,77 x 3,37)) x €/mq (23,44 x 1,20) = € 1.093,89
- dipintura nuova muratura: prezzario Regione Veneto 2021, art. E.28.01.e: mq (2 x (5,77 x 3,37)) x €/mq (9,95 x 1,20) = € 464,34

Sommano: € 2.866,38

Le spese tecniche potranno rientrare fra quelle previste per il cambio di destinazione d'uso.

Nelle ipotesi descritte, il valore del bene sarebbe quindi il seguente:

mq 229,59 x €/mq 650,00 = € 149.233,50

A dedurre:

- modifiche interne: € 2.866,38
- pratiche per cambio di destinazione a residenziale: € 29.120,75
- sanatoria per difformità interne: € 1.500,00

Restano € 115.746,37

Come esposto in precedenza, se il magazzino conservasse la sua funzione di garage e magazzino agricolo, il valore sarebbe di € 101.315,50.

Tenuto conto che vi è incertezza circa l'esito della richiesta di cambio del P.I. e i relativi costi, in via prudenziale, nella presente sede lo scrivente assume tale

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

secondo valore di **€ 101.315,50**.

Dependance

Considerato che l'altezza risulta minore rispetto a quella attualmente considerata come minima nel Regolamento Comunale e che la qualità delle finitura risulta inferiore rispetto a quella della villa, il valore della Dependance potrà essere stimato come segue:

mq 100,71 x €/mq 650,00 =	€ 65.461,50
A dedurre:	
– correzioni catastali:	€ 500,00
– sanatoria per difformità interne:	€ 1.500,00
– rimozione chiusure portici:	€ 5.500,00
Restano	€ 57.961,50

Tettoia per auto

mq 54,00 x €/mq 150,00 =	€ 8.100,00
A dedurre:	
– inserimento catastale:	€ 1.500,00
– lievo lastre copertura:	€ 300,00
Restano	€ 6.300,00

Scoperto in eccedenza a quello di pertinenza degli immobili

mq 2.177,20 x €/mq 9,00 =	€ 19.594,82

Il valore complessivo dei beni pignorati risulterebbe quindi pari a:

€ (298.024,00 + 101.315,50 + 57.961,50 + 6.300,00 + 19.594,82) = **€ 483.195,81**

La parte pignorata è pari al 50% dei beni; risulterebbe quindi, in prima battura il valore di:

€ 483.195,81 / 2 = € 241.597,91

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Appare però evidente che l'acquisto del 50% indiviso dei beni oggetto di stima risulta poco appetibile; per rendere conveniente tale acquisto, lo scrivente ritiene necessario applicare una riduzione pari quanto meno al 30%; risulterebbe dunque:

€ 241.597,91 x 70% = € 169.118,53

15. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto a quella sul libero mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le insite diverse modalità, pare opportuno abbattere il prezzo a base d'asta del 10%, riducendolo a € 152.206,68 che si arrotondano a **€ 152.000,00**.

16. APPENDICE CIRCA LA POSSIBILITÀ DI CREARE PIÙ LOTTI

Come esposto in precedenza, l'acquisto del 50% indiviso dei beni pignorati risulta poco appetibile e, per tale motivo, lo scrivente ha applicato una riduzione del 30% del valore di stima.

In linea teorica, sarebbe certamente preferibile creare due lotti di pari valore e metterne all'asta uno.

Tale soluzione non risulta però percorribile in quanto **il valore della villa risulta preponderante rispetto a quello degli altri beni**.

Utilizzando i valori esposti in precedenza, un lotto costituito dalla villa, dalla tettoia per il ricovero delle auto e da metà del parco varrebbe infatti:

€ (298.024,00 + 6.300,00 + 19.594,82/2) = € 314.121,41

contro un valore di € 169.074,40 di un secondo lotto costituito dagli altri beni pignorati, con evidenti problemi di conguagli.

Se si agisse in tal modo, dovrebbe essere infatti messo all'asta il lotto di maggior valore e il creditore procedente dovrebbe corrispondere agli esecutati la metà della

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

differenza fra i valori dei due lotti, ovvero, in base alle precedenti stime, € 72.523,50.

Va però evidenziato che i due lotti che si creerebbero sarebbero meno appetibili del complesso nel suo insieme in quanto:

- il parco dimezzato perderebbe gran parte del suo fascino.
- il secondo lotto sarebbe troppo disomogeneo, essendo costituito da una dependance di 62 mq calpestabili (esclusi i portici), un magazzino agricolo di 238 mq e un parco di circa 1.000,00 mq.

Si porrebbero inoltre problemi di servitù relativi agli accessi alle proprietà e agli impianti, quali ad esempio quello fognario.
Sarebbe in ogni caso opportuno realizzare preliminarmente delle recinzioni per garantire la privacy dei due proprietari.

Circa l'importo che il creditore dovrebbe corrispondere agli eredi dell'esecutato va inoltre evidenziato che vi sarebbe un'alea conseguente:

- all'attuale situazione del mercato immobiliare nel quale la richiesta supera di gran lunga la domanda;
- alla consistenza non comune del complesso edilizio.

In conclusione, a parere dello **scrivente risulta opportuno che venga venduta la quota indivisa dell'intero complesso pignorato** e che poi l'acquirente e gli eredi dell'esecutato trovino un ragionevole accordo, magari con l'ausilio della struttura della procedura.

17. ELENCO ALLEGATI

1. Relazione fotografica;
2. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

3. Calcolo della superficie dell'immobile e del suo valore;
4. Documentazione relativa all'immobile reperita presso gli Uffici Comunali;
5. Documentazione relativa all'immobile prodotta dall'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
6. Documentazione relativa all'immobile depositata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto;
7. Copia dell'atto d'acquisto;
8. Documentazione relativa all'immobile prodotta dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro;
9. Rilievo Metrico;
10. Legenda figli dell'esecutato.

Treviso, 21.04.2022

Ing. Massimo Calderaro

Esperto Stimatore

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO
A 2237
Dott. Ing. MASSIMO CALDERARO

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507