

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 413/2024

promossa da

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

con Avv. Laura Munari

Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Paola Torresan

esperto stimatore:

dott.ssa Cristina RUSALEN

data nomina esperto: 11.07.2025

data prossima udienza: 08.07.2026

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte oltre i termini assegnati dal G.E. a causa dei tempi impiegati dal Comune per la ricerca ed il rilascio della documentazione edilizia. Considerato lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia, è stato necessario eseguire due sopralluoghi, rispettivamente in data 13 Gennaio e 27 Gennaio 2026. Entrambi i sopralluoghi sono stati effettuati insieme ad un incaricato del custode nominato, Società IVG di Treviso.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato residenziale e da un'area scoperta in cui sono presenti dei manufatti.

Considerati l'ubicazione, la consistenza, le caratteristiche e l'accesso agli immobili la scrivente ritiene di formare un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: SEGUSINO

INDIRIZZO: viale Italia, n. 107

ACCESSIBILITA': accesso pedonale e carraio direttamente da viale Italia

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI SEGUSINO – I578

Catasto Fabbricati - FOGLIO 13:

p.IIIa 360 sub 7 – PS1-T-1 – Cat. A/3 – Cl. 3 – consistenza 12,5 vani – superficie catastale totale m² 338,00 – escluse aree scoperte m² 382,00 - R.C. € 632,66;

p.IIIa 360 sub 8 – PT-1-2 – Cat. A/3 – Cl. 3 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale m² 115,00 – escluse aree scoperte m² 115,00 - R.C. € 278,37;

p.IIIa 360 sub 9 – PT-1 – Cat. C/2 – Cl. 2 – consistenza m² 77 – superficie catastale 79 m²



- R.C. € 135,21;

p.lla 360 sub 11 – PS1 – Cat. C/6 – Cl. 6 – consistenza m² 24 – superficie catastale 24 m²

- R.C. € 53,50;

p.lla 360 sub 10 – PT – BCNC.

Si precisa che nell'atto di pignoramento non è citata la p.lla 360 sub 10 che coincide in parte con l'accesso al fabbricato ed in parte con l'area scoperta accessibile solo attraverso i beni pignorati. La particella è indicata come "corte e pianerottolo" nell'elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati,

La particella su cui insistono gli immobili è identificata al Catasto Terreni, Foglio 13 - p.lla 360 - Ente Urbano di 1.633 m².

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con p.lla 1853, viale Italia, p.lle 366, 1958, 365, 21, 1821 e 18.

1.4. SERVITU'

Nell'atto di provenienza non è riportato nulla di specifico.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà.

Titoli di provenienza

Atto di acquisto della nuda proprietà del 03.06.1977 di rep. 4949/423 Notaio dott. Antonio Dussin di Treviso, trascritto a Treviso il 01.07.1977 ai nn. 12114/10266.

Si rileva, così come riportato nella relazione notarile, ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso dell'usufruttuaria in data [REDACTED].

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 16.10.2024 aggiornata al 16.10.2024.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 03.06.2026 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli successive alla data di stesura della relazione notarile.

1. Trascrizione in data 16.10.2024 ai nn. 37304/27114

Atto di pignoramento immobiliare del 26.09.2024 di rep. 7120 Tribunale di Treviso a favore di AMCO –ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli – C.F. 05828330638 – e contro l'esecutata per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei mappali sopradescritti.

1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, situato nel centro storico comunale, è costituito da un fabbricato residenziale e da un'area scoperta in parte pavimentata, in parte mantenuta a verde e nella quale sono presenti dei manufatti utilizzati come depositi/magazzini.

Il lotto è delimitato fisicamente a nord in parte dal prospetto nord del fabbricato e da una recinzione con rete metallica, ad est da Viale Italia, a sud da un muro di confine



e poi da una recinzione con rete metallica e ad ovest da una recinzione con rete metallica.

a) Fabbricato residenziale – p.lla 360 subb. 7-8-11

L'edificio residenziale è distribuito su due corpi di fabbrica, uno, principale, presente nella parte nord del lotto e l'altro costituito da alcuni locali presente nella parte sud. Il fabbricato è articolato su più piani, ciascuno caratterizzato da quote diverse rispetto al piano campagna.

La documentazione messa a disposizione dal Comune di Segusino risale al 1954, anno in cui venne realizzato il nucleo originario dell'edificio. Nel corso degli anni il fabbricato è stato interessato da alcuni interventi di ampliamento e ristrutturazione che ne hanno progressivamente determinato l'attuale configurazione.

L'edificio è costruito su un terreno in pendenza e ne segue l'andamento naturale con uno sviluppo planimetrico lungo l'asse est-ovest. Sul lato est, prospiciente viale Italia, il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a un piano interrato; procedendo verso ovest, l'altezza dell'edificio diminuisce. Si susseguono infatti una porzione composta da due piani fuori terra e un piano seminterrato, poi una parte a un solo piano fuori terra con piano seminterrato ed infine una porzione terminale (coincidente con un unico locale) costituita da un unico piano fuori terra.

La struttura portante è realizzata in muratura mista, mentre i solai sono in latero-cemento. Alcuni ambienti presentano solai con rivestimenti lignei, in particolare al secondo piano, in parte al piano primo della parte ovest dell'edificio e nella maggior parte dei locali del piano terra-rialzato. La copertura è prevalentemente a due falde, ad eccezione della porzione a un solo piano situata nella parte più occidentale del fabbricato, che presenta una parte della copertura a una falda e una parte piana. Il manto di copertura è costituito in parte da coppi e in parte da lamiera metallica grecata verniciata; grondaie e pluviali sono realizzati sia in rame sia in lamiera verniciata.

Per la descrizione dell'edificio si fa riferimento alle tavole grafiche allegate alla perizia e riportate in parte in questo elaborato.

Il fabbricato risulta così composto:

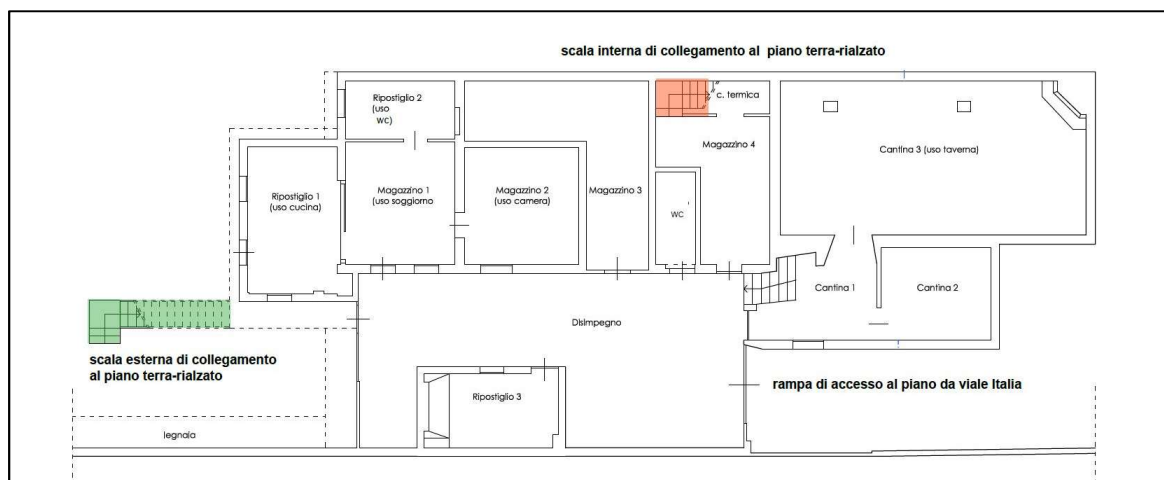


Figura 1 – pianta piano seminterrato

- Il piano seminterrato - che diventa interrato nella porzione est dell'edificio - è costituito da un disimpegno centrale che separa i locali situati sui lati nord e sud del piano.

Nella parte nord sono presenti quattro locali (ripostigli nn. 1 e 2 e magazzini nn. 1 e 2) ad uso cucina, soggiorno, camera e bagno, due magazzini (nn. 3 e 4), un secondo locale uso wc, una centrale termica e, scendendo alcuni scalini, tre cantine (nn. 1, 2 e 3), di cui una di ampie dimensioni ad uso taverna e nella quale è presente un caminetto in muratura.

Nella parte sud del piano, lungo il muro perimetrale di confine con altra proprietà, vi è un ripostiglio (n. 3), anch'esso dotato di caminetto in muratura.

L'accesso carraio e pedonale al piano avviene tramite la rampa e il portone situati nella porzione est del lotto. Il piano è inoltre collegato al piano terra-rialzato sia esternamente, mediante una scala collocata nell'area scoperta, sia internamente tramite una scala posta nel magazzino n. 4. Quest'ultima collega i piani seminterrato, terra-rialzato e primo della porzione ovest del fabbricato.

Le altezze interne variano prevalentemente tra 2,43 m e 2,58 m, con un'altezza massima di 3,10 m nella parte di disimpegno situata immediatamente a est del ripostiglio presente nella parte sud del piano (ripostiglio n. 3).

La superficie lorda del piano è di 266,70 m².

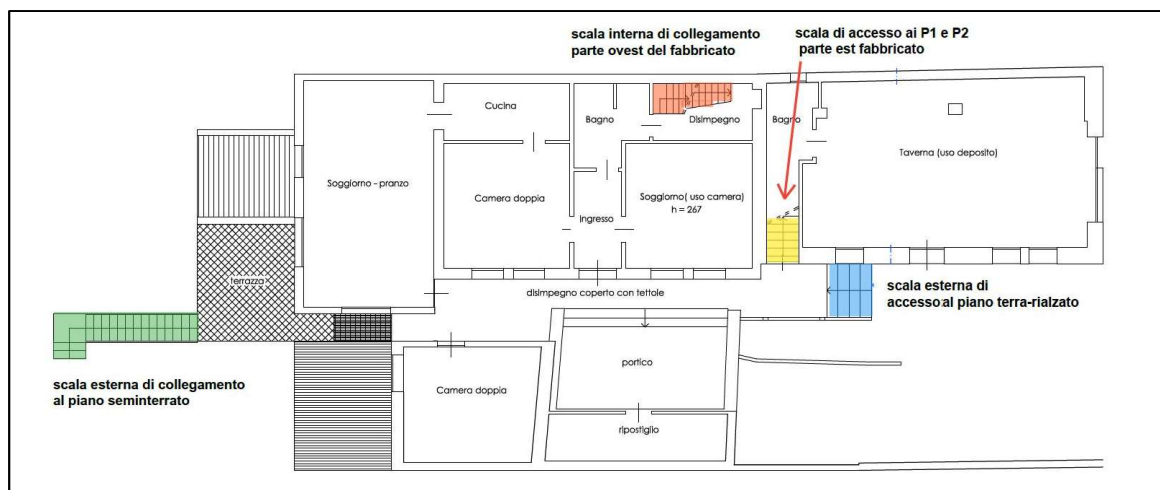


Figura 2 – pianta piano terra-rialzato

- Il piano terra-rialzato è costituito da un disimpegno centrale coperto, che separa la parte nord e sud del piano.

La zona nord risulta suddivisa in due parti non comunicanti tra loro.

La porzione ovest è composta da un ingresso, un soggiorno adibito a camera, un bagno, una camera doppia, una cucina ed un secondo locale soggiorno-pranzo dotato di caminetto, accessibile anche direttamente dall'esterno, e da una terrazza accessibile dal disimpegno coperto o dalla scala esterna presente nell'area scoperta.

La porzione est, con accesso autonomo, è invece costituita da una taverna ad uso deposito (ex negozio) e da un bagno.

Nella parte sud del piano sono presenti due locali ciascuno con proprio accesso: una camera doppia e un ripostiglio. Quest'ultimo è privo di serramento di ingresso.

Le coperture di collegamento tra i corpi di fabbrica nord e sud del fabbricato sono realizzate con struttura in metallo zincato e copertura in pannelli ondulati trasparenti; è presente inoltre una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera grecata sopra il portoncino di ingresso che permette di accedere al piano primo e secondo della porzione est.

L'accesso esterno al piano avviene direttamente da viale Italia, dapprima attraverso un'area pavimentata e successivamente, mediante alcuni gradini, attraverso la zona porticata. Procedendo da est verso ovest si incontrano inizialmente l'ingresso alla taverna, poi, saliti alcuni gradini, il portoncino d'ingresso che permette di accedere ai locali che si trovano al piano primo e secondo e, infine, oltrepassato un cancelletto posto all'inizio del disimpegno, più ingressi ai restanti locali presenti nella zona nord e sud del piano.

Le altezze interne sono pari a 2,59 m nella taverna, 2,67 m nei restanti locali della zona nord del piano e 2,56 m e 3,09 m (altezza media) rispettivamente nella camera doppia e nel ripostiglio posti nella zona sud.

La superficie lorda totale del piano è di 247,40 m² di cui 13,70 m² di terrazza e 39,40 m² di disimpegno coperto.

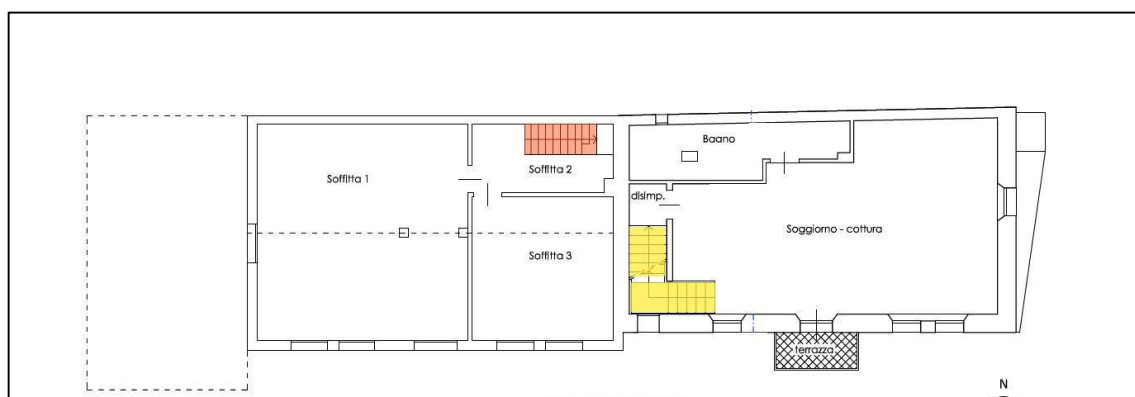


Figura 3 – pianta piano primo

Il piano primo e secondo sono presenti solo nel corpo di fabbrica nord dell'edificio.

- Il piano primo è suddiviso in due parti fisicamente separate tra loro.

La porzione ovest, con solaio di copertura a vista con due falde inclinate, è costituita da una soffitta suddivisa in tre parti di cui la più ampia lasciata allo stato grezzo. Questa parte del piano primo è collegata internamente con una scala al piano terra-rialzato e al piano seminterrato.

La porzione est, accessibile tramite la scala già descritta, posta in corrispondenza dell'ingresso situato al piano terra-rialzato (vedi fig. 2) è composta da un locale soggiorno-cottura, dotato di terrazzino, da un bagno e da una scala di collegamento col secondo piano.

Nella parte ovest l'altezza minima è di 1,30 m e quella massima al colmo è di 2,10 m; nella parte est le altezze sono di 2,40 m nel bagno e 2,47 nel soggiorno cottura.

La superficie lorda della parte ovest del piano è di 65,88 m², quella della parte est è di 67,16 m², per una superficie totale di piano è di 133,04 m².

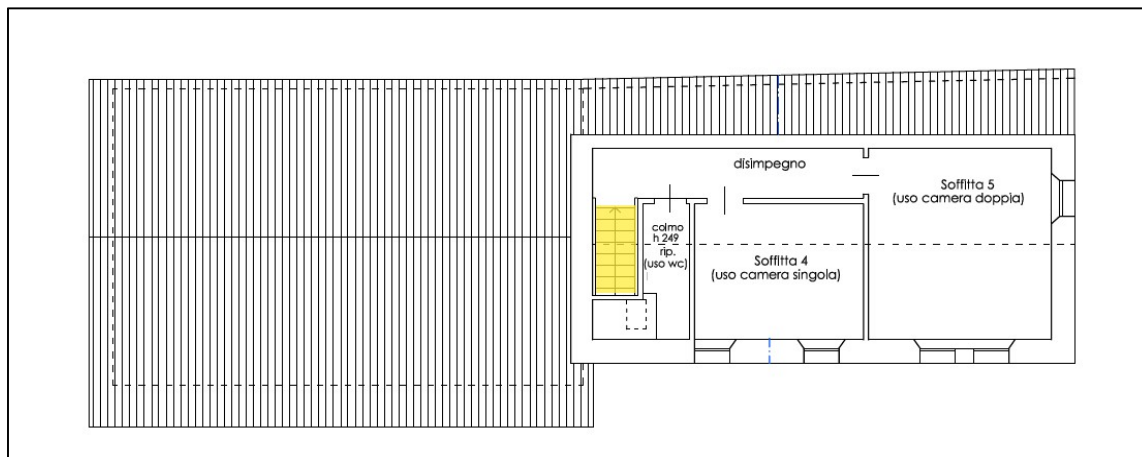


Figura 4 – pianta piano secondo

- il piano secondo, presente solo nella parte est del fabbricato, è mansardato, con solaio di copertura a due falde ed è costituito da una soffitta suddivisa in più locali ad uso camera doppia, camera singola, disimpegno e wc.

L'altezza minima nel piano è di 1,88 m e quella massima al colmo è di 2,56 m.

La superficie lorda del piano è di 54,30 m².

Complessivamente il fabbricato ha le seguenti dimensioni:

descrizione	superficie lorda m ²	Rapporti mercantili	Superficie commerciale m ²
piano seminterrato	266,70	0,50	133,35
piano terra-rialzato – locali di abitazione	183,00	1,00	183,00
piano terra-rialzato – ripostiglio al grezzo	11,30	0,30	3,40
piano terra-rialzato – terrazza	13,70	0,25	3,42
piano terra-rialzato – disimpegno coperto	39,40	0,30	11,82
piano 1° parte est	64,80	1,00	64,80
piano 1° parte ovest in parte al grezzo – soffitta	65,88	0,40	26,35
piano 1° - terrazzino	2,36	0,25	0,59
piano 2°	54,30	0,50	27,15
	-----		-----
Totale m2	701,44 m ²		453,88 m ²

Finiture e impianti

Al piano seminterrato i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di varie forme e tipologie nei locali ad uso cucina, soggiorno e camere, nel ripostiglio posto nella parte sud del piano, in una delle cantine, nella cantina adibita a taverna e nei due servizi igienici; negli altri locali e nel disimpegno la pavimentazione è invece in battuto di cemento. Le pareti risultano prive di intonaco nei magazzini e nella centrale termica, negli altri locali sono intonacate e tinteggiate e in parte rivestite nei wc con piastrelle.

Al piano terra-rialzato nel corpo di fabbrica a nord i pavimenti sono in legno nel soggiorno adibito a camera, in piastrelle di ceramica nella cucina e in graniglia di marmo nei restanti locali, mentre nel corpo di fabbrica a sud sono rivestiti in legno nella camera doppia e in battuto di cemento nel ripostiglio. La pavimentazione nel disimpegno porticato è in battuto di cemento, nella terrazza è in calcestruzzo trattato.



Le pareti sono intonacate e tinteggiate e nel soggiorno-pranzo, in parte nella cucina, nel soggiorno adibito a camera e nel bagno sono presenti rivestimenti in perline di legno. Nel bagno della porzione est le pareti sono rivestite solo con piastrelle di ceramica.

I soffitti dei locali situati nella parte ovest del fabbricato sono rivestiti in legno.

Al piano primo, nella porzione ovest i pavimenti sono in battuto di cemento, in parte liscio. Una delle due soffitte ha le pareti ed il tetto a vista rivestiti con perline di legno mentre nella restante superficie le pareti e il solaio sono al grezzo (mattoni a vista nelle pareti e tavole nel soffitto). Nella porzione est del fabbricato, i pavimenti interni sono rivestiti con piastrelle di marmo, il terrazzino presenta una pavimentazione in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite con piastrelle di marmo nel bagno.

Al piano secondo i locali hanno pavimenti rivestiti con listoni di legno, pareti intonacate e tinteggiate e copertura a vista con rivestimento in perline in legno. Nel wc il pavimento e le pareti sono rivestite con piastrelle di marmo e la copertura non ha rivestimento ligneo.

Le scale interne nella parte ovest sono realizzate in calcestruzzo privo di rivestimento, mentre nella parte est sono rivestite con lastre di marmo o legno.

I serramenti esterni di finestre e portefinestre sono di diversa tipologia: in legno con vetro semplice al piano terra e in legno con vetrocamera nella maggior parte degli altri locali. I serramenti esterni, ove presenti, sono costituiti da avvolgibili oppure da oscuri in legno. Nella taverna situata al piano terra il serramento prospiciente la strada (ex vetrina) è fisso ed è protetto esternamente da un'inferriata scorrevole in alluminio anodizzato. I portoncini d'ingresso sono in legno, in legno e vetro oppure in metallo e vetro. Al piano seminterrato il portone carraio d'ingresso, dotato anche di accesso pedonale, è in legno con apertura a battente, mentre quello affacciato sull'area scoperta è costituito da telaio in metallo verniciato e lastre in plexiglass.

Al piano terra, la zona di collegamento tra le porzioni nord e sud del fabbricato è coperta in parte da una tettoia con struttura lignea e copertura in lamiera metallica grecata in corrispondenza del portoncino di ingresso per il piano primo e secondo e da altre tettoie realizzate con struttura metallica sormontate da lastre ondulate in materiale plastico.

Il fabbricato è allacciato con un'unica utenza alle reti idrica, elettrica, fognaria e del gas metano ed è dotato di impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, sono presenti tre caldaie con termosifoni quali corpi scaldanti: una, non funzionante, ubicata nel locale centrale termica al piano seminterrato e a servizio dell'intero piano terra-rialzato; una seconda, collocata all'esterno del locale ripostiglio uso cucina al piano seminterrato e a servizio dei locali abitativi ricavati su tale piano; infine una terza, alloggiata esternamente al piano primo sul prospetto est del fabbricato e a servizio dei locali situati ai piani primo e secondo della porzione est dell'edificio.

Lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili è mediocre in alcuni locali del piano seminterrato e in parte della soffitta al piano primo, mentre si presenta complessivamente buono nei restanti ambienti.

b) Manufatti nell'area scoperta - p.lla 360 sub. 9

Nell'area scoperta sono presenti due manufatti: il primo, sviluppato in parte su due livelli ed in parte su un unico piano, è edificato in aderenza al muro che, per un tratto,



coincide con il confine sud del lotto; il secondo, disposto di fronte al primo, è ubicato nella porzione nord del lotto ed è sviluppato su un solo piano. Entrambi i fabbricati presentano sviluppo planimetrico in direzione est-ovest.

Il primo manufatto, caratterizzato da pianta irregolare, risulta articolato al piano terra in più locali destinati a deposito, ripostiglio, cantina, ricovero attrezzi e portico; al piano primo è presente un unico vano ad uso deposito, originariamente destinato a fienile. La struttura portante è realizzata in muratura mista, mentre la copertura è a falda unica con manto in parte in coppi ed in parte in lastre in fibrocemento. Il locale adibito a ricovero attrezzi presenta invece struttura in pilastri lignei e copertura piana.

Le altezze interne nette del piano terra variano da 2,04 a 2,29 m, mentre al piano primo l'altezza media interna risulta pari a 2,16 m. La superficie lorda del piano terra è pari a mq 64,15, mentre quella del piano primo è pari a 28,50 m².

Le finiture interne risultano di carattere essenziale: i pavimenti sono in battuto di cemento, le pareti si presentano in parte al grezzo ed in parte intonacate, mentre i serramenti esterni sono realizzati in metallo ovvero in metallo e vetro.

Il secondo manufatto, a pianta rettangolare, è costituito da un locale ad uso deposito affiancato da una superficie già adibita a concimaia. La struttura è in muratura, con delimitazioni parziali sui prospetti est e sud realizzate mediante pali in cemento. La copertura, ad unica falda, presenta struttura lignea e manto in lastre di fibrocemento. La superficie lorda complessiva del manufatto è pari a 22,00 m².

Le costruzioni sono allacciate alla rete elettrica.

L'area compresa tra i due edifici è pavimentata in calcestruzzo.

Si precisa che per la prima costruzione la superficie autorizzata del piano terra è di 53,20 m² e che il secondo manufatto è privo di autorizzazione edilizia

Complessivamente i manufatti hanno le seguenti dimensioni:

manufatti	superficie lorda m ²	superficie autorizzata m ²
Piano terra 1° costruzione	64,15	53,20
Piano primo 1° costruzione	28,50	28,50
2° costruzione	22,00	0,00
Totale m ²		81,70

c) BCNC – p.lla 360 sub. 10

La p.lla 360 sub. 10 al Catasto Fabbricati è censita come BCNC ed è indicata, sia nell'elenco dei subalterni sia nella relativa rappresentazione grafica, come "corte e pianerottolo".

La particella è quasi interamente presente ad ovest del fabbricato ed in minima parte ad est dello stesso.

La porzione est coincide con le aree pavimentate che consentono l'accesso pedonale e carrabile al piano seminterrato e al piano terra/rialzato, poste direttamente a confine con Viale Italia. La relativa pavimentazione risulta essere stata oggetto di concessione edilizia rilasciata nell'anno 1983.

La porzione ovest è invece costituita da una fascia di terreno sviluppata in direzione est-ovest. In quest'area, lungo il muro di confine sud, è presente una pavimentazione, per lo più in battuto di cemento, che inizia in corrispondenza del portone di uscita del piano seminterrato e prosegue tra le due costruzioni sopra descritte fino a un cancello carrabile realizzato con struttura leggera in metallo e rete metallica.



Il cancello consente l'accesso alla restante parte della corte, mantenuta a verde, con la presenza di una piccola area adibita a orto, nonché di alberi da frutto e arbusti. L'area era coltivata a vigneto familiare, come si evince sia dalla presenza di qualche pianta di uva da tavola sia dai pali in cemento disposti su tre file e con tiranti metallici lungo e tra le file.

La superficie complessiva della corte è pari a circa 1.300 m², escluse l'area occupata dalla seconda costruzione priva di titolo abilitativo e la superficie non assentita della prima costruzione.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1. Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel CDU rilasciato dal Comune di Segusino in data 26.05.2026 il m.n. 360 ricade in:

- "Porzione in Perimetro del centro storico;
- Porzione in Zona A – Sistema residenziale – centro storico (art.li 19, 18, 17 N.T.O.);
- Porzione in Zona B2 – Sistema residenziale – completamento edilizio consolidato (art.li 20,18,17 N.T.O.);
- Porzione in Zona E3 – Agricola di frangia (art.li 29, 26 N.T.O.)
- Porzione di mappale ricade in Ambito di esclusione zone A e B ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – art. 142 c.2 (art. 38 N.T.O.).

L'intero mappale ricade in:

- ATO 02 Ambito di Segusino
- Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – art. 136 lett. c) e d) - Aree di notevole interesse pubblico (art. 38 N.T.O.);
- in Centro abitato ai sensi del codice della strada.

L'intero territorio comunale ricade nel vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 136. del D. Lgs. 42/2004, con "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area prealpina e collinare dell'Alta Marca Trevigiana, compresa tra i comuni di Valdobbiadene e Segusino" di cui al Decreto in data 30 settembre 2010 del Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto, pubblicato sulla G.U. n. 245 del 19/10/2010, ai sensi e per gli effetti dell'art.141, comma 2, del D. Lgs. n. 42/2004."

Secondo quanto previsto dalle NTO, per il centro storico valgono le seguenti disposizioni (art. 19):

.... omissis ... "MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Per le zone territoriali omogenee "A" vengono dettate le prescrizioni relative alle modalità di intervento ammesse nel rispetto dei Vincoli previsti dai Gradi di Protezione per le zone urbane di cui all'art. 10 delle presenti NTO.
4. Il PI si attua attraverso:
 - PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata);
 - IED all'interno delle singole UMI (Unità Minima di Intervento);
 come definiti negli elaborati di progetto del PI, nel rispetto dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, definiti nelle presenti NTO.
5. In assenza del PUA fino all'approvazione del P.D.R. sono consentiti:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), c) d) del DPR 380/2001 e s.m.i.
 - il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto dei limiti previsti dai precedenti Articoli;



6. È sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata), comprendente una o più UMI, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" deliberata dal Consiglio Comunale.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI - centro storico

Le previsioni di cui ai precedenti commi devono comunque essere attuate secondo le seguenti indicazioni:

- a) possibilità di aggregare, ove possibile, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione.
- b) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti a fini abitativi purché abbiano le caratteristiche metriche e volumetriche previste dal R.E.
- c) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti.
- d) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente. Sono inoltre ammessi a questo scopo incrementi volumetrici fino ad un massimo di mc 40, nel rispetto delle distanze minime previste dal comma 12 del presente articolo:

- per edifici senza G.d.P. ;

- per gli edifici con G.d.P. 2 e 3 solo se realizzabili sui fronti secondari ed in coerenza con l'impianto planivolumetrico ed i materiali dell'edificio principale.

Per tali interventi indipendentemente dal grado di protezione dell'edificio, l'incremento di volume dovrà essere armoniosamente accorpato al volume esistente.

- e) possibilità di traslazione dei solai e della copertura, nella sua forma originaria e fino ad un aumento massimo della quota alla linea di gronda di cm 60, al fine di portare i piani all'altezza minima abitabile prevista dalle presenti norme; per edifici con G.d.P. pari a 1 è ammessa la sola traslazione dei solai.
- f) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40.
- g) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o contrastano con la comprensione storica dell'edificio, anche se condonate ai sensi della Legge n.47/85, il cui volume potrà eventualmente essere recuperato nei modi previsti al precedente punto a).
- h) possibilità di deroga ai rapporti aero illuminometrici previsti per i vani abitabili nei casi considerati al punto b) del presente articolo.

Si precisa inoltre che il fabbricato è inserito nell'Allegato n. 11 al P.I. "Rilevamento del patrimonio edilizio - Schede B - Centro storico".

In particolare il fabbricato è censito con due "Schede B" identificate con i nn. 652 e 653:

- Scheda n. 652

corrisponde alla parte est del fabbricato che si articola su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato (parte est). A questa parte di fabbricato è assegnato il grado di protezione 2 che consente Interventi di ristrutturazione edilizia parziale senza demolizione ed in particolare: *"L'intervento deve tendere alla conservazione delle parti superstiti della morfologia, delle caratteristiche distributive e degli altri elementi di valore dell'edificio. L'intervento prevede:*

- a) la conservazione del sedime e della sagoma del corpo di fabbrica individuato;*
- b) la conservazione dei prospetti dell'edificio per le parti originarie conservate (disegno delle facciate, dimensione e forme delle finestre e delle porte esterne);*
- c) la conservazione degli eventuali elementi di particolare interesse architettonico, tipologico e stilistico (cornici di gronda e delle finestre e porte, stemmi, chiavi di arco, etc.);*
- d) la conservazione dei materiali di cui è costituito l'edificio, fatta salva la possibilità di sostituire gli elementi in calcestruzzo con altri in legno, pietra o metallo.*



Sono consentiti ampliamenti volumetrici per:

- *traslare i solai e la copertura, nella sua forma originaria e fino ad un aumento massimo della quota della linea di gronda di cm 60, al fine di raggiungere l'altezza minima di ml 2,40 nei vani abitabili, mantenendo un'unica linea di gronda;*
- *adeguamenti igienici e funzionali fino a un massimo di 40 mc nel rispetto della tipologia originaria, qualora i parametri urbanistici dell'area di pertinenza e del fabbricato esistente lo consentano.*

Tali interventi dovranno essere accompagnati da una relazione che, attraverso un'adeguata documentazione fotografica e storica dello stato di fatto, dimostri la conformità delle trasformazioni richieste con il valore riconosciuto. Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei materiali e delle tecnologie tradizionali locali.

- Scheda n. 653

corrisponde alla restante parte del fabbricato (parte ovest). A questa parte di fabbricato è assegnato il grado di protezione 3 che consente Interventi di ristrutturazione edilizia ed in particolare: *“Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione, in genere sullo stesso sedime, di un volume con caratteristiche formali analoghe alle originarie e con un'altezza della linea di gronda aumentata fino ad un massimo di cm 60, per raggiungere l'altezza minima di ml 2,40 nei vani abitabili. In caso di demolizione e ricostruzione, la posizione del fabbricato è di norma quella preesistente, salvo limitate variazioni del sedime dell'edificio funzionali all'integrazione del nuovo edificio nell'originario tessuto edilizio o finalizzate all'adeguamento igienico-sanitario.

Sono consentiti ampliamenti volumetrici per adeguamenti igienici e funzionali fino a un massimo di 40 mc nel rispetto della tipologia originaria, qualora i parametri urbanistici dell'area di pertinenza e del fabbricato esistente lo consentano.

1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Segusino è stata reperita la seguente documentazione edilizia:

Anno 1954

- Nulla osta del 19.02.1954 per costruzione di una nuova casa di abitazione con portico e stalla, con relativo grafico di progetto;
- Autorizzazione **di abitabilità del 29.10.1955.**

Anno 1963

- Nulla osta del 12.03.1963 per ampliamento dell'abitazione (vedi descrizione costruzione) con relativo grafico di progetto;
- Certificato di **abitabilità del 25.11.1963.**

Anno 1978

- C.E. n. 106 del 15.03.1978 – prot. n. 527 – per lavori di apertura di una vetrina per negozio con relativo grafico di progetto

Anno 1980

- C.E. n. 277 del 15.04.1980 – prot. n. 600 – per costruzione di due locali da adibire a magazzino e ripostiglio con relativo grafico di progetto
- Concessione edilizia n. 326 del 24.09.1980 – pratica n. 464/80 – per variante al progetto di cui alla C.E. n. 277/80 costruzione di due locali da adibire a magazzino e



stanza da lavoro con relativo grafico di progetto

Anno 1983

- C.E. n. 594 del 13.06.1983 – pratica n. 835/83 – per sistemazione pavimentazione area fronte strada con relativo grafico di progetto

Anno 1992

- C.E. in sanatoria del 12.03.1992, n. 90 Mod. A n. 0588581311/1-2-3 – prot. 1762 – pratica di condono n. 301-302-303 – relativa alla domanda di condono presentata il 28.04.1986 il tutto con:
 - tavola grafica e doc. fotografica
- C.E. con prescrizioni n. 1615 del 14.09.1992 – pratica n. 2042/92, prot. n. 5154 – per ristrutturazione di fabbricato abitativo con annesso negozio e ricostruzione volume condonato ai sensi della L. 47/85 con:
 - Tavola grafica di progetto complessiva e doc. fotografica;
 - Parere ULSS del 18.02.1991
 - Tav. adeguamento alla L.R. 13/1989
 - Comunicazione inizio lavori - prot. 5353 del 25.09.1992
 - Autorizzazione sismica del 26.11.1992 – prot. n. 6602 - Regione Veneto
 - Comunicazione inizio lavori - prot. 1176 del 23.02.1993

Si precisa che nell'anno 1996 è stata presentata una richiesta di rinnovo di concessione edilizia per l'ultimazione opere relative alla CE n. 1615 ma la pratica non ha avuto seguito

Anno 2010

- Comunicazione inizio lavori (Edilizia libera) – prot. n. 8532 del 02.10.2010 – Manutenzione ordinaria per ripassatura tetto
- Comunicazione di fine lavori – prot. n. 2346 del 25.03.2011

Anno 2016

- SCIA 4977/2016 – prot. 7714 del 05.10.2016 - Cambio destinazione d'uso senza opere da negozio a residenziale (taverna) con :
 - Relazione tecnica – prot. n. 7714 del 05.10.2016
 - Certificazione L.13/1989 – prot. n. 7714 del 05.10.2016
 - Elaborato grafico
 - Certificato regolare esecuzione lavori del 15.05.2017 prot. n. 3809

Conformità edilizia ed urbanistica

Il lotto ricade:

- in parte in centro storico con il fabbricato schedato:
 - ✓ per la parte est con la scheda n. 652 con grado di protezione 2 che consente interventi di *Ristrutturazione edilizia parziale senza demolizione*
 - ✓ per la parte ovest con la scheda n. 653 con grado di protezione 3 - che consente interventi di *"Ristrutturazione edilizia"*;
- in parte in zona B2 - (la superficie compresa dalla fine del fabbricato alle costruzioni presenti nell'area scoperta)
- la restante parte in Zona Agricola E3 – Agricola di frangia

Inoltre il Comune di Segusino ricade in Area di vincolo paesaggistico ai sensi del D.LGS. 42/2004 e in area sismica 2 (zona a media sismicità).



Gli immobili pignorati sono stati oggetto di interventi edilizi di varia natura come evidenziato nell'elenco della documentazione edilizia. La concessione edilizia del 1991 è incompleta (c'è solo autorizzazione sismica ed inizio lavori), parziale nella rappresentazione (alcune rappresentazioni grafiche non sembrano aderenti allo stato di fatto rilevabile dall'esigua documentazione fotografica) e manca l'abitabilità.

Il confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie assentite ha evidenziato delle difformità.

Per semplicità descrittiva si ritiene di suddividere le difformità relative al fabbricato abitativo rispetto a quelle dei manufatti presenti nella corte.

Nel fabbricato abitativo:

1. altezze interne diverse da quelle indicate negli elaborati progettuali approvati, e precisamente:

- al piano seminterrato: altezza rilevata pari a 2,49 m anziché 2,20 m;
- al piano terra/rialzato: altezza rilevata pari a 2,59 m anziché 2,60 m;
- al piano primo: altezza rilevata pari a 2,47 m anziché 2,50 m (tuttavia tale scostamento rientra nella tolleranza costruttiva del 2% rispetto alle misure previste dal titolo abilitativo e, pertanto, non costituisce difformità edilizia);
- al piano secondo: altezza minima rilevata pari a 1,88 m e massima pari a 2,56 m, anziché rispettivamente 1,80 m e 2,65 m.

N.B. Si precisa che il confronto relativo alle altezze è stato effettuato solo per la parte est del fabbricato, in quanto l'unica sezione riportata negli elaborati progettuali assentiti è stata redatta in corrispondenza di questa porzione del fabbricato.

2. aumento dell'altezza del fronte del fabbricato;

3. variazione dei prospetti per diversa posizione e/o dimensione di alcuni fori per finestre o porte;

4. al piano seminterrato

- diversa distribuzione interna dei locali, con conseguente variazione del loro numero, ottenuta mediante spostamento, demolizione o nuova realizzazione di pareti divisorie;
- realizzazione di un nuovo locale (cantina n. 2) al piano seminterrato
- cambio di destinazione d'uso di due locali ad uso ripostiglio e magazzino per il ricavo di due servizi igienici (bagno e wc);
- copertura del locale ad uso cucina in parte ad una falda in parte con copertura piana;

5. al piano terra-rialzato

- diversa distribuzione dei locali per traslazione di pareti;
- realizzazione di coperture di collegamento tra i corpi di fabbrica nord e sud del fabbricato e di una tettoia;
- realizzazione di una terrazza sulla parte di copertura piana del locale sottostante (nel prospetto ovest del fabbricato)

6. al piano primo

- traslazione e/o demolizione di pareti nella parte est;
- diversa conformazione della scala;
- maggiore superficie del terrazzino rispetto a quello autorizzato (si segnala che il terrazzino presente nel prospetto sud è indicato nelle tavole grafiche solo nei prospetti e non nella pianta);
- costruzione di pareti divisorie nella parte ovest (soffitta);



7. piano secondo

- traslazione di pareti e ricavo di un WC (nel vano autorizzato come ripostiglio) con ricavo di un lucernario

Manufatti (m.n. 360 sub. 9) nella corte:

1. la superficie coperta del manufatto sviluppato in parte su due livelli ed in parte su un unico piano, edificato in aderenza al muro che, per un tratto, coincide con il confine sud del lotto, è maggiore di quella assentita nella pratica di condono. Al piano terra la superficie realizzata è di 64,20 m² anziché 53,20 m²;
2. il secondo manufatto ad un piano, della superficie coperta di 22 m², disposto di fronte al primo, è stato edificato in assenza di autorizzazione edilizia.

Corte (m.n. 360 sub. 10)

1. realizzazione nell'area scoperta di una scala esterna di collegamento tra piano seminterrato e piano terra/rialzato;
2. realizzazione di una pavimentazione di circa 100 m² estesa dall'uscita dal portone del piano seminterrato e sviluppata tra i due manufatti sopra descritti fino al cancello carrabile.

Sulla scorta della normativa vigente, si conclude che:

per l'edificio abitativo

- la copertura del locale ad uso cucina presente al piano seminterrato dovrà essere ripristinata nella configurazione originariamente autorizzata a due falde;
- le coperture di collegamento presenti al piano terra-rialzato tra i corpi di fabbrica nord e sud del fabbricato e la tettoia non sono sanabili e dovranno pertanto essere rimosse.
- le pareti divisorie realizzate nella soffitta ovest al piano primo dovranno essere demolite, in quanto non risultano rispettati i requisiti minimi di altezza prescritti dalla normativa vigente;
- il piano secondo potrà avere esclusivamente la destinazione d'uso a soffitta poiché l'altezza massima risulta inferiore di 10 cm rispetto a quella autorizzata. Inoltre non è sanabile il wc ricavato nel ripostiglio in quanto non sono soddisfatti requisiti minimi di altezza e superficie

per i manufatti presenti nella corte

- la maggiore superficie realizzata al piano terra del manufatto in parte a due piani dovrà essere demolita, in quanto priva di titolo abilitativo. Dovrà inoltre essere ripristinato lo stato dei luoghi conforme a quanto autorizzato con la pratica di condono edilizio;
- il manufatto ad un piano, realizzato in assenza di autorizzazione edilizia non è sanabile e dovrà essere demolito.

Per sanare tutte le difformità dovrà essere presentata una pratica edilizia di permesso di costruire in sanatoria con demolizioni. Alla pratica dovranno essere allegate:

- o l'acquisizione preventiva dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale (ex Genio Civile), rilasciata sulla scorta dell'attestazione, redatta da tecnico abilitato, di conformità sismica delle opere strutturali rispetto alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione degli interventi eseguiti in difformità;



- o la relazione paesaggistica ordinaria secondo quanto previsto – art. 146 D. Lgs 42/2004 - (le opere sono state realizzate prima dell'apposizione del Vincolo paesaggistico che per il Comune di Segusino è a far data dal 30.09.2010).

Si ricorda che l'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

Sarà inoltre necessario presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) per ottenere l'agibilità dell'immobile.

Alla richiesta di agibilità dovranno essere allegata la seguente documentazione:

- copia della ricevuta di versamento dei Diritti di Segreteria;
- copia della richiesta di accatastamento corredata degli elaborati grafici catastali;
- dichiarazione conformità dell'opera rispetto al progetto approvato a firma del Richiedente e sottoscritta dal Direttore dei lavori, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 recante inoltre l'indicazione delle date di inizio e fine lavori;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico;
- attestazione di attestazione energetica-APE;
- copia del Certificato di Collaudo Statico ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate, alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n°. 380 (ex L. 213/89) a firma del Direttore dei lavori;
- aggiornamento delle planimetrie catastali
- certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori dell'impresa esecutrice e del committente;
- certificato di regolare esecuzione e conformità al Regolamento di fognatura delle opere d'allacciamento e scarico delle acque reflue di tipo domestico od assimilabile, ai sensi del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni e integrazioni oppure autorizzazione allo scarico in corpo idrico superficiale o in suolo (Art. 124 D.Lgs. 152/2006) di insediamento abitativo;
- certificazione delle opere di isolamento termico;
- dichiarazione della potenzialità della caldaia;
- dichiarazione di approvvigionamento idrico.

Stima dei costi

Il costo per rendere agibile l'immobile deriva da un semplice parere di stima, su base statistica, senza obbligo di dimostrazione analitica.

Le analisi impiantistiche, materiche e strutturali non sono comprese all'interno dell'incarico e la stima complessiva ha il solo scopo di orientare preliminarmente l'acquirente.

Per la presentazione della pratica edilizia, comprensiva di onorari, spese, diritti, pareri preliminari ed eventuali integrazioni documentali si stima un importo di 15.000,00 €.

A titolo di oblazione, viene stimato un importo di 35.000,00 €, pari al doppio del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dal DPR. 380/20001 e s.m.i.

Per la presentazione della pratica di SCA, compresi tutti gli adempimenti in capo al



professionista, si stima un importo di 10.000,00 €.

Per quanto riguarda infine, le demolizioni e smaltimento delle opere abusive, i ripristini, le sistemazioni impiantistiche ed edili con certificazioni allegate, si stima un costo di delle opere abusive pari a 20.000,00 €, per un totale generale di 80.000,00 €.

Attestato di prestazione energetica

La redazione dell'A.P.E. non è carico della procedura esecutiva.

A titolo indicativo si ritiene che l'intero immobile, considerando l'epoca di costruzione, le finiture, i materiali per l'isolamento e gli impianti appartenga ad una delle classi più basse rispetto agli attuali indici di efficienza energetica.

Conformità catastale

Le planimetrie non sono conformi allo stato di fatto e dovranno essere adeguate allo stato di fatto.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

Limiti e riserve

Sarà onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito non è possibile intendere che questo sostituisca l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti, grafici e di dettaglio. I costi di regolarizzazione indicati sono perciò largamente di massima e possono contenere degli attivi o dei passivi, in quanto sono formulati in termini orientativi e previsionali finalizzati alla formazione del valore immobiliare a base d'asta.

1.9 DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato abitativo è occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare.

1.10 DIVISIBILITÀ

Considerate l'ubicazione e le caratteristiche del lotto, la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

1.11 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

Nel caso specifico non si sono riscontrati immobili con la stessa tipologia nella zona di Segusino e pertanto si utilizzerà un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise). Si terrà inoltre conto di aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, la vetustà e lo stato di conservazione e saranno operate le opportune decurtazioni.



Considerazioni estimative

Segusino è un comune di circa 1800 abitanti, confinante ad est e sud con il Comune di Valdobbiadene e ad ovest e nord con la provincia di Belluno.

Il lotto è situato nel centro storico, nelle vicinanze della piazza principale e del Municipio, comodo ai servizi primari del Comune e come il resto del territorio comunale, ricade in area paesaggistica di pregio. Nel comune sono presenti alcuni servizi primari come le scuole primarie, la farmacia ed il trasporto pubblico.

Analizzando i prezzi medi esposti nei principali portali immobiliari (privati e pubblici) si ha come riferimento una forbice di valori per l'abitativo compresi tra 600,00 e 1.000,00 €/m².

La consistenza degli immobili è riportata nella tabella sottostante.

Adeguando la valutazione allo stato di fatto dell'immobile, all'età, alla collocazione, alle condizioni di manutenzione e alla necessità di presentare una pratica edilizia di sanatoria con demolizioni, vengono assunti i seguenti valori:

Descrizione	superficie commerciale o lorda m ²	€/ m ²	Valore totale €
Fabbricato abitativo	453,88	700,00	317.716,00
Costruzioni nell'area scoperta	81,70	100,00	8.170,00
Area scoperta (corte)	1.300,00	10,00	13.000,00

Totale €			338.886,00

A tale valore devono essere sottratti i costi per la regolarizzazione edilizia, le demolizioni e smaltimenti delle opere non conformi, valutati in 80.000,00 €, determinando un valore di mercato del lotto arrotondato di 258.900,00 €.

1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili di seguito esposto è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrebbe essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata arrotondato di € 207.100,00.

Oderzo, 08 Giugno 2026

I'esperto stimatore
dott.ssa for. Cristina Rusalen

