

TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 421/2022
(prossima udienza in data 03/04/2024)

G. E. dott.sa PAOLA TORRESAN

promossa da

PROCEDENTE 1

Contro

ESECUTATO 1

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto Geometra PAOLO SILVESTRIN, con studio in Vittorio Veneto Via Divisione Nino Nannetti n°4, libero professionista iscritto al n° 3135 del Collegio dei Geometri della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso, dott.ssa PAOLA TORRESAN, in data 04.10.2023 veniva nominato Consulente esperto stimatore nella presente esecuzione per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art.173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c.. L'accettazione dell'incarico ed il giuramento venivano effettuati in modalità telematica in data 18.10.2023.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

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

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare le mappe, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso per verificare l'esistenza di



- contratti di locazione registrati non risolti;
- Studio Notarile dott. Edoardo Bernini di Montebelluna per richiedere copia del primo atto di provenienza mediante il quale l'esecutato è divenuto proprietario del terreno sul quale sono stati edificati i fabbricati oggetto di pignoramento (abitazione con magazzino e pertinenze);
 - Studio Notarile dott. Francesco Imparato di Asolo per richiedere copia del secondo atto di provenienza mediante il quale l'esecutato ha acquistato in comproprietà un terreno boschivo oggetto sempre di pignoramento, nonché un ulteriore atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito;
 - Cancelleria Ruolo Generale Civile del Tribunale di Treviso per richiedere copia del verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare all'ex coniuge dell'esecutato;
 - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Maser al fine di richiedere copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
 - Ufficio Tecnico del Comune di San Zenone degli Ezzelini al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa.

Esaminati gli atti e la documentazione reperita e dopo aver accertato, prima di ogni altra attività, che gli immobili oggetto di pignoramento non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, né agevolata e/o finanziata con risorse pubbliche, lo scrivente ha dato corso alle attività peritali. Ciò premesso, previo accordi con il custode nominato Aste 33 di Treviso ed unitamente ad un suo funzionario, in data 19/12/2023 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili per i rilievi metrici e fotografici del caso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea, e consiste nella relazione notarile sostitutiva redatta dalla dott.ssa Anna Battistella, Notaio in Pieve del Grappa, in data 12/01/2023.

Come emerge dalla suddetta relazione notarile, e come anche già segnalato dallo scrivente con precedente istanza del 07/12/2023, relativa a richiesta di integrazione del pignoramento, si evidenzia l'esclusione, sia nell'atto di pignoramento che nella relativa trascrizione, dell'area scoperta meglio identificata al successivo capitolo in comune di San Zenone degli Ezzelini, Sezione A, foglio 4 mapp.194 sub.1 di pertinenza delle unità immobiliari urbane censite al medesimo mapp.194 sub.2 e sub.4.

Suddetta area scoperta, ancorché catastalmente censita come "Bene comune non censibile ai sub.2 e sub.4", risulta qualificarsi di diritto tra i beni facenti parte del compendio in



proprietà esclusiva dell'esecutato (pertanto da ritenersi esclusa dalle parti comuni come definite dall'art.1177 C.C.).

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha comunque integrato detta documentazione con le visure catastali, con le mappe catastali, con gli elaborati planimetrici e con le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

Come da chiarimenti posti all'esperto, si allega copia dei titoli di provenienza.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva consistono in una porzione di fabbricato formato da un'unità abitativa e un magazzino artigianale con annessa area scoperta pertinenziale pignorati per l'intera piena proprietà e un piccolo terreno boschivo pignorato per la quota di 1/2. Per quanto riguarda quest'ultimo, ancorché si tratti di un immobile sito in un'area distaccata e completamente indipendente dagli altri beni pignorati, oltre che di diversa natura, considerato il suo esiguo valore, ai fini della procedura si ritiene opportuno non procedere con un frazionamento in lotti, né a una divisione del compendio.

Lo scrivente proseguirà pertanto con la stima considerando gli immobili in un Lotto unico avendo cura di assegnare separatamente un valore al terreno nell'eventuale ipotesi che la procedura ritenga opportuno proseguire con la vendita separata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

A) ABITAZIONE E MAGAZZINO CON SCOPERTO DI PERTINENZA:

Fabbricato d'abitazione unifamiliare con adiacente magazzino e scoperto pertinenziale, sito in comune di San Zenone degli Ezzelini, via San Martino n.3A, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

SAN ZENONE DEGLI EZZELINI - Catasto dei fabbricati – Sezione A - Foglio 4

Mapp. 194 Sub. 2 Via San Martino p. T-1 Cat. A/2 cl. 1 vani 6,0 R.C.€ 495,80

Mapp. 194 Sub. 4 Via San Martino p. T Cat. C/2 cl. 3 mq. 125 R.C.€ 232,41

Unità immobiliari urbane con diritto all'area scoperta mapp.194 sub.1 di mq 857 - Bene comune non censibile ai sub.2-4 (ad oggi escluso dal pignoramento).

Il tutto risulta corrispondente all'intera consistenza individuata al Catasto Terreni, medesimo comune, Foglio 4, mappale 194 - Ente Urbano di mq 1.070, *derivante dal precedente mappale 188 giusta atto di aggiornamento Tipo Mappale del 06/02/2003, pratica n.362939 (n.1096.1/2003) presentato a seguito edificazione del fabbricato.*



Conformità delle planimetrie catastali

- l'unità mapp.194 sub.2 è rappresentata nella planimetria catastale depositata presso il Catasto di Treviso con denuncia di accatastamento prot. n°368081 del 14/07/2003;
- l'unità mapp.194 sub.4 è rappresentata nella planimetria catastale depositata presso il Catasto di Treviso con denuncia di variazione prot. n°134364 del 26/04/2005 e deriva per demolizione parziale del precedente sub.3.

La planimetria catastale dell'unità al sub. 2 (abitazione) è conforme allo stato di fatto fatta eccezione solo per alcune lievi differenze, non sostanziali, che non comportano l'obbligo di aggiornamento catastale (come chiarito dall'Agenzia del Territorio con Circolari n.2/2010 e n.3/2010), consistenti nella realizzazione di una nicchia nella zona cucina e nell'apertura di una porta che mette in comunicazione l'unità abitativa medesima con l'adiacente magazzino.

La planimetria catastale dell'unità al sub. 4 (magazzino) non è conforme allo stato di fatto per intervenute modifiche distributive interne che incidono sulle consistenze catastali, tra cui la realizzazione di un piano primo soppalcato e diverse tramezzature per ricavare più locali interni. Suddette difformità, come si dirà più avanti, costituiscono anche difformità urbanistiche per le quali dovrà essere richiesta una sanatoria edilizia. Si ritiene pertanto opportuno procedere con la variazione catastale dopo l'esito degli adempimenti urbanistici della sanatoria che rimarranno a carico di un eventuale aggiudicatario. Naturalmente i costi stimati per suddetti aggiornamenti, come più avanti riportato nel capitolo della stima, verranno decurtati dal valore di mercato determinato per gli immobili.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali, tuttavia risultano incompleti per quanto riguarda l'area scoperta mapp.194 sub.1 che, come già precisato, è rimasta esclusa dalla procedura.

Confini:

Il mappale 194 confina, a partire da Nord e proseguendo in senso orario, con il mapp.1 del foglio 10 del medesimo comune, con i mapp.218, mapp.172 del medesimo foglio 4 e con prolungamento di via San Martino ricadente al mappale 20.

Accesso:

L'accesso agli immobili avviene attraverso il primo tratto di strada sterrata ricadente al mapp.20, confinante a ovest e di proprietà di terzi, che di fatto consiste nel naturale prolungamento della viabilità comunale di via San Martino.

Vincoli, oneri e servitù:

Si richiamano le servitù costituite con i seguenti atti notarili:



- Servitù perpetua di passaggio e servitù reciproca di edificazione in deroga alle distanze e in aderenza sul confine costituita con atto di donazione a rogito del Notaio Edoardo Bernini di San Zenone degli Ezzelini (TV) in data 20.07.2001 rep.5, trascritto a Treviso in data 26.07.2001 ai numeri 30712/21902, gravante porzione dell'originaria particella 188, ora particelle 194 e 218 (entrambe già edificate e i cui rispettivi fabbricati risultano effettivamente costruiti in aderenza);
- Servitù perpetua di acquedotto costituita a rogito del Notaio Francesco Imperato di Asolo (TV) in data 28.02.2020 rep. 150.118, trascritto a Treviso in data 05.03.2020 ai numeri 8059/5540, gravante la particella 194 sub. 1.

Oltre a quanto sopra elencato non si rileva la sussistenza di ulteriori vincoli o servitù particolari se non per quelli concernenti i vincoli urbanistici come descritto al relativo capitolo della destinazione urbanistica, con particolare riferimento al pregiudizievole vincolo di Rischio di Incidente Rilevante generato dal confinante stabilimento produttivo Silmec.

B) TERRENO BOSCHIVO:

Terreno boschivo sito in località Liedolo nel comune di San Zenone degli Ezzelini, così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

SAN ZENONE DEGLI EZZELINI - Catasto dei terreni - Foglio 2

Mapp. 137 Sub. - **Bosco Alto** cl. U Ha **00.36.04** R.D. **9,31 €** R.A. **1,12 €**

Si precisa che i dati identificativi del bene citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

Confini:

Il mappale 137 confina, a partire da Nord e proseguendo in senso orario, con i mappali 90, 91, 225 e 136.

Accesso e servitù:

Trattasi di terreno intercluso, posto su versante collinare del “Col San Lorenzo” in località Liedolo, il cui accesso avviene attraverso percorsi ricadenti su fondi di proprietà di terzi, di cui uno consistente in sentiero boschivo, con imbocco a sud da via Barbarigo e che attraversa il mappale 225, e un altro consistente in una stradina sterrata carrabile, situata più a nord e ricadente sempre su altri fondi, laterale alla strada comunale via Primo Ferraro e che termina sui confinanti mappali 90 e 91.



PROPRIETÀ

A) ABITAZIONE E MAGAZZINO CON SCOPERTO DI PERTINENZA (Fg.4 mapp.194):

immobili in piena proprietà dell'esecutato per l'intera quota.

B) TERRENO BOSCHIVO (Fg.2 mapp.137):

immobile in piena proprietà dell'esecutato e dell'ex coniuge per la quota indivisa di 1/2 ciascuno.

Le generalità dei soggetti sono descritte nell'allegato 3.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

A) ABITAZIONE E MAGAZZINO CON SCOPERTO DI PERTINENZA (Fg.4 mapp.194):

- ◆ Atto di Donazione e Costituzione di servitù perpetua a rogito del Dott. Edoardo Bernini, Notaio in San Zenone degli Ezzelini (TV), in data 20.07.2001 Rep.5, trascritto a Treviso in data 26.07.2001 ai numeri 30712/21902 (mediante il quale l'esecutato ha acquistato la piena proprietà del terreno ex mapp.188, ora 194, sul quale è stata edificata la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento).

B) TERRENO BOSCHIVO (Fg.2 mapp.137):

- ◆ Atto di Compravendita a rogito del Dott. Francesco Imparato, Notaio in Asoło (TV), in data 26.05.2014 rep.138.899, trascritto a Treviso in data 30.05.2014 ai numeri 13889/10104 (mediante il quale l'esecutato ha acquistato la piena proprietà del terreno unitamente con l'ex coniuge per la quota indivisa di ½ ciascuno).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO


Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, con eventuali annotazioni, relative agli immobili in argomento come desunte dalla certificazione notarile sostitutiva depositata nel fascicolo dell'esecuzione e aggiornata a tutto il 18.11.2022.

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

Si conferma pertanto la completezza delle trascrizioni fatta eccezione per quanto riguarda la trascrizione del pignoramento in cui non viene citata la particella 194 sub.1 B.c.n.c. area scoperta comune ai sub.2-4, come già rimarcato in precedenza.



Trascrizioni pregiudizievoli:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	A FAVORE DI	DIRITTO
26.07.01	30713	21903	ATTO DI DONAZIONE E COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO	MAPPALÉ 218 (EX 189)	Servitù perpetua di passaggio e di reciproca edificazione in deroga alle distanze e in aderenza sul confine, gravante porzione mapp.194 (ex 188)
05.03.20	8059	5540	ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI ACQUEDOTTO		Servitù perpetua di acquedotto gravante il mapp.194 sub.1
26.04.22	15361	10974	VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE R.G. 8168/2018 *	EX CONIUGE DELL'ESECUTATO	Assegnazione della casa familiare
18.11.22	45794	31687	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	PROCEDENTE	Piena proprietà per 1/1 (beni A) Piena proprietà per 1/2 (beni B)

* Con Sentenza del Tribunale Ordinario di Treviso – 1[^] Sez.Civile n. 503/2022 in data 28.03.2022, pubblicata in data 28.03.2022 R.G.N. 9058/2019, passata in giudicato in data 12.09.2022, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio - si allega estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (All.9) rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Maser (TV).

Iscrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

Gli immobili di cui alla presente non si configurano come unità condominiali.

DESTINAZIONE URBANISTICA

A) ABITAZIONE E MAGAZZINO CON SCOPERTO DI PERTINENZA (Fg.4 mapp.194):

Il Piano degli Interventi adottato dal comune di San Zenone degli Ezzelini classifica la zona in cui ricadono gli immobili in ZTO D1.3 "Zona industriale, artigianale, per depositi e magazzini consolidata D1" (artt.65-66 delle N.T.O.), dove sono ammessi solo ampliamenti di attività produttive esistenti e/o volumi consentiti per nuove attuazioni fino alla scadenza del P.I., e comunque nel rispetto dei seguenti indici territoriali:

- Indice di edificabilità fondiaria: 6.000 mq/ha (60% superficie copribile) art.65 c.14



NTO;

- Superficie a parcheggio: 1.000 mq/ha;
- Superficie a verde arborato: 1.000 mq/ha;
- Altezze massime degli edifici: 7,50 ml, ad eccezione dei volumi tecnici e in caso di motivate esigenze tecnologiche collegate agli specifici cicli produttivi;
- Distanze dai confini: 5 m;
- Distanze dalle strade: 10 m.
- Volume massimo consentito da destinare ad alloggio di custodia: max 400 mc

Lo strumento urbanistico ricomprende l'intera proprietà sia all'interno dell'Area di rischio Archeologico (art.28bis delle N.T.O.) che dell'Ambito per la formazione di parchi archeologici di interesse comunale (art.28 delle N.T.O.). La vicinanza all'ambito industriale "Silmecc", inoltre, fa ricadere gli immobili all'interno dell'area soggetta a "Rischio di Incidente Rilevante" di cui alle prescrizioni contenute nell'art.39 delle N.T.O. e alle norme contenute nell'elaborato Tecnico RIR. Dalle suddette norme si eccepisce che l'area in questione ricade in parte in "zona rossa - di sicuro impatto", ossia quella zona entro il raggio di 45 m caratterizzata da effetti comportanti un'elevata letalità per le persone, e in gran parte in "zona arancione - danno irreversibile", ossia quella zona entro il raggio di 243 m caratterizzata da possibili danni, anche gravi ed irreversibili, per le persone che non assumono le corrette misure di auto-protezione e da possibili danni anche letali per persone più vulnerabili come i minori e gli anziani.

Si fa presente che relativamente alla porzione residenziale non potrà essere richiesto il suo ampliamento, essendo già stata realizzata la volumetria massima consentita di 400 mc, ai sensi dell'art.65 comma 2 delle N.T.O.

Per quanto riguarda la porzione del magazzino, invece, resta valida la possibilità di ulteriore edificazione; con riferimento ai suddetti parametri urbanistici previsti per la zona di riferimento specifica (sottozona D1.3), la proprietà fondiaria permette infatti di realizzare una superficie copribile massima di: $1.070\text{mq} \times 6.00,0\text{mq/ha} = \text{mq } 642$. Considerando la superficie esistente del lotto, pari a circa 211 mq, i fattori di forma dello stesso nonché i vincoli imposti dalle distanze minime dai confini e dai fabbricati limitrofi, risulta ancora possibile un ulteriore ampliamento ad uso esclusivamente produttivo/artigianale di superficie coperta non superiore a 184 mq.

Per le operazioni di vendita non viene prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto la vigente normativa non lo prevede per i trasferimenti di diritti relativamente alla tipologia degli immobili in questione. Si precisa che le disposizioni di cui all'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001, recante i casi in cui dev'essere allegato il Certificato di



Destinazione Urbanistica agli atti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali, non si applicano a immobili interessanti edifici censiti al catasto edilizio urbano, il cui terreno sul quale sorgono risulta comunque di superficie inferiore a 5.000 mq.

B) TERRENO BOSCHIVO (Fg.2 mapp.137):

Il Piano degli Interventi adottato dal comune di San Zenone degli Ezzelini ricomprende il terreno in questione all'interno delle seguenti perimetrazioni:

- Zone boscate (art. 20 delle N.T.O.) – Vincolo paesaggistico e di destinazione forestale;
- Vincolo archeologico ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/2004 (art.26 delle N.T.O).
- Tutela crinale (art.24ter delle N.T.O.) - limitatamente alla porzione sud (crinale del Col San Lorenzo);
- Ambiti per la formazione di parchi archeologici di interesse comunale (art. 28 delle N.T.O.).

In questi ambiti non è consentita l'edificazione.

Ai sensi dell'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001, per il terreno in questione, mapp.137, sussiste l'obbligo di produrre e allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica nel caso lo stesso sia oggetto di atti di trasferimento di diritti reali. Detto Certificato dovrà pertanto essere richiesto dopo l'aggiudicazione degli immobili all'asta.

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)

A) ABITAZIONE E MAGAZZINO CON SCOPERTO DI PERTINENZA (Fg.4 mapp.194):

Porzione di fabbricato ad uso artigianale con annessa abitazione edificato in forza di:

- Concessione Edilizia n°00/210 del 13/08/2001 rilasciata per la costruzione di un'abitazione e di un magazzino, con la seguente prescrizione: *“la residenza dovrà adeguarsi ai parametri di compatibilità ambientale dell'attività artigianale-industriale esistente”*;
- Autorizzazione Edilizia n°02/160 del 28/10/2002 rilasciata per la costruzione di recinzione con la seguente prescrizione *“che la recinzione sia realizzata con l'esclusione della strada di P.R.G.”* e successivo Parere Favorevole in data 05/12/2002 con la seguente prescrizione *“previa presentazione di atto unilaterale d'obbligo per impegno a rimuovere la recinzione e cancellata dalla parte ricadente in zona adibita a viabilità”*;
- Concessione Edilizia n°02/192 del 18/12/2002 per Variante in corso d'opera alla C.E. 00/210;
- Autorizzazione allo scarico di acque reflue civili di origine domestica previa chiarificazione in sottosuolo mediante sub-irrigazione prot. n°6916/7087 del 16/07/03.



I lavori di costruzione dell'edificio risultano iniziati in data 04/10/2001 e ultimati in data 31/10/2003 con Verbale di Collaudo Statico depositato al Genio Civile di Treviso con n°3295 di registro in data 10/10/2003 e successiva Licenza di Agibilità rilasciata dal Responsabile del Servizio del Comune di San Zenone degli Ezzelini in data 03/05/2005.

Successivamente, in data 23/12/2009 con prot. n°13410, risulta depositata una Denuncia di Inizio Attività per l'ampliamento dell'edificio ad uso abitazione ai sensi della LRV n.14/2009 (Piano Casa) che però, a causa di inammissibilità del procedimento, è stata rigettata per le seguenti motivazioni: *“l'abitazione residenziale in argomento è stata autorizzata come “abitazione del custode” in quanto esistente in zona industriale e pertanto avente destinazione esclusivamente produttiva....; la compatibilità della residenza del custode sussiste fino al limite massimo di 400 mc oltre ai quali l'intervento non è compatibile con la destinazione produttiva. Inoltre nel caso in questione... l'abitazione del custode tuttora non è al servizio di alcuna attività produttiva in atto”*.

Oltre a quanto sopra descritto, presso il comune di San Zenone degli Ezzelini, non sono stati reperiti ulteriori procedimenti amministrativi e/o sanzionatori fatta eccezione per un Procedimento Amministrativo, protocollato con n°1060/1666 del 19/2/2008, concernente *“Provvedimento di repressione abusi edilizi - Revoca del permesso di agibilità relativo all'alloggio di custodia in assenza dell'attività artigianale”*; in risposta al suddetto provvedimento, in data 28/02/2008 con prot. n°2153, sono state presentate le Osservazioni da parte dell'esecutato per infondatezza del provvedimento e contestuale chiusura del procedimento. Successivamente, da quanto reperibile agli atti, né il comune né la proprietà pare abbiano dato seguito con ulteriori comunicazioni in merito alla questione predetta.

Difformità rilevate

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale, con particolare riferimento all'ultima Concessione Edilizia in Variante n°02/192 del 18/12/2002, risultano urbanisticamente non conformi.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale reperita agli atti e la situazione di fatto riscontrata il giorno del sopralluogo, il fabbricato risulta palesemente affetto da difformità e abusi edilizi consistenti principalmente in una diversa distribuzione interna all'unità ad uso magazzino artigianale e nell'incremento delle altezze, con conseguente aumento di volume, del corpo abitativo, in parziale difformità ai provvedimenti edilizi rilasciati.

Premesso che vengono considerate come difformità sostanziali solo quelle differenze che eccedono le tolleranze del 2% come previsto dall'art.34-bis DPR 380/2001, nello specifico sono state riscontrate le seguenti differenze:



Unità adibita ad alloggio

1. a) realizzazione di pareti divisorie al piano terra a parziale divisione del soggiorno dall'angolo cottura;
b) apertura di un foro porta che consente l'accesso diretto dal soggiorno all'adiacente magazzino;
2. incremento di circa 34 cm dell'altezza minima utile del piano primo (in corrispondenza della linea di gronda ai prospetti Sud e Nord), con conseguente incremento di volume determinato ai fini urbanistici di circa 27 mc rispetto a quello concessionato e comportante, quindi, un volume complessivo di 456 mc; si precisa che l'altezza massima del corpo di fabbrica rimane comunque inferiore a 7,50 ml, ossia inferiore a quella massima consentita dalla normativa vigente.

Unità adibita a magazzino

3. Diversa distribuzione interna, al piano terra, per la realizzazione di alcune pareti divisorie ed il ricavo di nuovi locali, tra cui: un disimpegno comunicante con l'abitazione, un bagno, un garage, un ripostiglio ed un magazzino;
4. fermo restando le dimensioni di superficie coperta che risultano conformi, si rileva un incremento di circa 15 cm dell'altezza minima utile del piano primo (in corrispondenza della linea di gronda sui prospetti Sud e Nord); l'altezza complessiva del fabbricato rimane comunque inferiore a 7,50 ml, ossia inferiore a quella massima consentita dalla normativa vigente;
5. Realizzazione di un nuovo solaio in legno con ricavo di ulteriori due locali, sempre adibiti a magazzino, su piano soppalcato (piano primo) all'interno del volume esistente, resi accessibili per mezzo di una scala in metallo e un ballatoio.

Opere realizzate sullo scoperto pertinenziale

6. Oltre a quanto sopra evidenziato, si rileva l'esistenza di una tettoia precaria in legno, delle dimensioni in pianta di circa 3,00m x 6,20m = 19 mq, con parte di copertura a sporgere oltre il sedime di circa 1,30 ml, realizzata in assenza di titolo in adiacenza al muro di cinta Nord-Est, posto a confine con l'area produttiva Silmec.

Considerazioni in merito alla sanabilità

Tra le difformità sopra elencate ve ne sono alcune sanabili, altre che necessitano della rimessa in pristino con intervento demolitorio, mentre altre sono da considerarsi non sanabili ma l'effetto di una loro demolizione potrebbe arrecare pregiudizio alla parte di costruzione realizzata in conformità, prevedendone pertanto la fiscalizzazione ex art.34 c.2 del DPR 380/2001.



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

- per quanto riguarda tutte le opere di redistribuzione interna dei vani (punti 1.a, 3), essendo opere di lieve entità tali da rientrare tra quelle di manutenzione straordinaria di edilizia libera art.6-bis DPR 380/2001, nonché per quanto riguarda l'incremento dell'altezza minima del magazzino (punto 4), che soddisfa comunque i parametri normativi e il requisito della doppia conformità ex art.37 c.4 del DPR 380/2001, lo scrivente ritiene tranquillamente che le stesse possano essere sanate previo ottenimento di un ordinario provvedimento in sanatoria da richiedere al comune con versamento delle sanzioni minime amministrative;
- per quanto riguarda l'apertura del foro-porta che mette in collegamento i corpi di fabbrica magazzino - abitazione (punto 1.b), si evidenzia che tale modifica non è conforme alle prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia n°00/210 del 13/08/2001, le quali espressamente prevedono che *"l'attività dovrà essere totalmente separata dall'abitazione"*; si dovrà pertanto provvedere alla sua messa in pristino mediante chiusura del foro con tamponamento murario;
- per quanto riguarda le difformità rilevate nel corpo abitativo dovute all'aumento delle altezze, e conseguentemente del volume urbanistico di circa 27 mc (punto 2), si evidenzia che il comune, con la concessione edilizia del 2001, ha autorizzato la realizzazione di 429 mc, nel rispetto quindi del volume massimo di 450 mc ammessi dalla normativa vigente all'epoca della costruzione (NTO 2001-2005). Il volume di fatto realizzato con riferimento sempre a quell'epoca può dunque ritenersi ammissibile in quanto rispettoso delle cosiddette tolleranze costruttive del 2% (ossia: $450 \text{ mc} + 2\% = \max 459 \text{ mc} > 456 \text{ mc}$ realizzati). Tuttavia, diversamente da quanto disciplinato dalla previgente normativa, quella attuale vigente, nello specifico l'art.65, c.2 delle N.T.O. del vigente P.I., stabilisce che le porzioni da adibire ad alloggio di custodia per le attività artigianali, nella zona produttiva di riferimento, non possono eccedere il volume massimo consentito di 400 mc (quindi inferiore rispetto a prima).

Ciò premesso, l'aumento di volume realizzato risulta in contrasto con l'attuale disciplina urbanistica di un'entità tale da non rientrare nelle tolleranze (ossia: $400 \text{ mc} + 2\% = \max 408 \text{ mc} < 456 \text{ mc}$ realizzati); non essendo tale incremento volumetrico sanabile, ai sensi dell'art.34 del DPR 380/2001 è previsto il ripristino dell'immobile come da ultima Concessione Edilizia. Ciò nonostante, non potendo procedere con l'adempimento demolitorio delle strutture di copertura senza pregiudizio della parte di immobile eseguita in conformità (basti pensare agli effetti prodotti dall'intervento



demolitorio sulle strutture esistenti dell'edificio, all'adeguamento degli impianti in copertura, agli apprestamenti per mettere al riparo l'immobile durante i lavori, il disagio per la liberazione dell'edificio per tutto il tempo necessario, nonché ai costi sicuramente molto elevati per i ripristini connessi), lo scrivente ritiene più confacente, e in via prudenziale anche più conveniente rispetto ad eventuali ulteriori rimedi, valutarne la cosiddetta "fiscalizzazione" dell'abuso ex art.34 c.2 DPR 380/2001 mediante applicazione della sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione della parte realizzata in difformità, determinata in base all'art.22 della L.392/78 (costo base per immobili ultimati dopo il 31/12/1975).

- Per quanto riguarda gli abusi rilevati nel magazzino, riguardanti la realizzazione di un nuovo solaio al piano primo soppalcato raggiungibile per mezzo di una scala (punto 5), si precisa che trattasi di opere strutturali già recepite nel Verbale di Collaudo statico depositato al competente Genio Civile di Treviso. Dal suddetto collaudo infatti si evince palesemente la verifica delle relative opere e delle caratteristiche costitutive strutturali così come rilevate in loco dallo scrivente; in virtù di ciò si può ragionevolmente affermare che suddette opere possano ritenersi collaudate e conformi alla normativa antisismica e quindi sanabili previo ottenimento di un ordinario provvedimento in sanatoria unitamente alle difformità segnalate di cui ai precedenti punti 1.a - 3- 4. Ad ogni buon conto lo scrivente, in via cautelativa, procederà alla stima escludendo la consistenza del piano primo soppalcato ed i rispettivi locali in quanto permangono comunque dei dubbi sul fatto che il comune e/o il Genio Civile possano richiedere la verifica delle strutture alla luce dell'attuale normativa sismica al momento in cui verrà richiesta la sanatoria edilizia. Vi è quindi il rischio di ottenere un diniego e conseguentemente un'ordinanza di demolizione delle opere strutturali ritenute sismicamente non conformi all'attualità.
- Per quanto riguarda la tettoia in legno realizzata abusivamente sullo scoperto di pertinenza (punto 6), considerata la precarietà strutturale del manufatto, il fatto che l'area sulla quale sorge risulta ricadere sia in "Area di rischio Archeologico" nell'Ambito per la formazione di parchi archeologici di interesse comunale, sia all'interno del perimetro di Rischio di Incidente Rilevante per immediata adiacenza all'area produttiva Silmec, considerato inoltre l'esiguo valore di costo del manufatto medesimo, lo scrivente ritiene quale ipotesi più conveniente ai fini della stima la sua totale demolizione.

Tutti i costi e le spese imputabili alle attività connesse per la regolarizzazione degli immobili, come sopra descritte, verranno meglio dettagliati al successivo capitolo della



stima e decurtati dal valore di mercato determinato per gli immobili medesimi, in quanto rimarranno a carico dell'acquirente. Per completezza e migliore comprensione si rimanda a quanto rappresentato negli elaborati grafici comparativi allegati alla presente relazione (v. All.13).

B) TERRENO BOSCHIVO (Fg.2 mapp.137):

Trattasi di terreno boschivo allo stato naturale, privo di manufatti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della procedura sono situati in località Liedolo, zona periurbana nord-occidentale del comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) che si sviluppa in direzione nord/sud tra le pendici dei rilievi collinari del Col San Lorenzo e del Collalto, poco distante dal principale comprensorio di riferimento costituito dal limitrofo centro cittadino di Bassano del Grappa, situato più a ovest. Si tratta di una località caratterizzata dalla presenza di zone residenziali inserite in un contesto vallivo naturale, a tratti d'importanza archeologica, con predominanza di ampie zone agricole e zone destinate ad aree produttivo-artigianali principalmente sviluppate lungo la vecchia strada provinciale pedemontana.

A) ABITAZIONE E MAGAZZINO CON SCOPERTO DI PERTINENZA (Fg.4 mapp.194):

Trattasi di porzione di fabbricato situata a Sud della località Liedolo di San Zenone degli Ezzelini, in via San Martino n.3A, costituita da un magazzino artigianale e un'abitazione, il tutto circondato su tre lati da un'area scoperta di pertinenza.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato fra il 2004/2005 ed è costituito da due corpi adiacenti, di cui quello a destinazione residenziale è rivolto a Ovest, mentre quello a destinazione artigianale è rivolto ad Est, entrambi a due piani fuori terra a quote leggermente sfalsate.

La porzione adibita a residenza è stata realizzata con struttura portante intelaiata in cemento armato, solaio in latero-cemento, tamponamenti in muratura con intercapedine isolante, copertura tipo "a capanna" con travature in legno e tavolato, manto in coppi tradizionali, facciate intonacate a civile tinteggiate e arricchite da alcuni elementi decorativi come angolari rivestiti in eco-pietra mista a laterizi e presenza di architravi in legno a vista su fori finestra lato ovest, serramenti esterni in legno massello con vetrocamera e scuretti in legno.

L'unità residenziale è composta dai seguenti vani e superfici utili arrotondate: al piano terra, da un ampio open-space suddiviso in zona ingresso/soggiorno di circa 30 mq e una zona cucina/pranzo di circa 26 mq; al piano primo da un disimpegno di 5 mq, due camere



matrimoniali rispettivamente di 18 mq e 22 mq, una camera singola di 10 mq ed un bagno di 10 mq. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 122 mq ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri e scala interna, di circa 160 mq.

Completa l'unità una terrazza al piano primo, accessibile dalla cameretta, della superficie di circa 4 mq.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono risalenti all'epoca di costruzione ma comunque di ottima qualità; al piano terra i pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica effetto cotto nella zona giorno, al piano primo sono in parquet di legno prefinito nelle camere fatta eccezione nel bagno in cui i rivestimenti sono in piastrelle tradizionali; le pareti sono finite in spatolato veneziano al piano terra e con idropitture colorate al piano primo; le porte interne sono in legno massello.

I piani sono collegati da una scala intera con struttura in calcestruzzo rivestito in marmo con finitura bocciardata.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, costituito da una caldaia murale (situata nel bagno del magazzino) alimentata a G.P.L. rifornito da serbatoio esterno interrato; la distribuzione del riscaldamento avviene, al piano terra, tramite sistema radiante di tipo a pavimento, nella zona notte al piano primo per mezzo di radiatori in acciaio tubolare; il bagno del piano terra è servito da entrambi i sistemi di riscaldamento.

Nel soggiorno al piano terra si rileva l'esistenza di un tradizionale caminetto realizzato con basamento rivestito in marmo e cappa intonacata, impiegato principalmente per riscaldare suddetto ambiente. L'impianto elettrico è sottotraccia, risalente all'epoca della costruzione del fabbricato e con dotazioni comuni.

La porzione ad uso magazzino artigianale è realizzata con struttura portante intelaiata in cemento armato, solai in travi di legno per il piano soppalcato e in latero-cemento limitatamente in proiezione del bagno, copertura tipo "a capanna" con travature in legno e sovrastante tavolato, manto in coppi tradizionali, facciate intonacate "a civile" e tinteggiate, serramenti esterni in profili di alluminio verniciato con pacchetto vetrocamera in facciata Sud, portone carraio con basculante in ferro verniciato e finestre in facciata Nord al piano primo con profili in alluminio verniciato e lastre di policarbonato alveolare.

L'unità artigianale è composta dai seguenti vani e superfici utili arrotondate: al piano terra, da un magazzino di circa 60 mq, un garage/ricovero attrezzi di 37 mq, un ripostiglio di 10 mq, un disimpegno di 5 mq e un bagno di 8 mq; al piano primo soppalcato, al quale si accede tramite una scala a vista in ferro: da un ballatoio di 12 mq e due locali ad uso magazzino rispettivamente di circa 30 mq e 20 mq. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 182 mq ed una corrispondente superficie lorda, comprese murature



pari a circa 210 mq.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono risalenti all'epoca di costruzione ma comunque di ottima qualità; al piano terra i pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica nel magazzino, nel disimpegno e nel bagno, in cemento liscio al quarzo nel garage/ricovero attrezzi e nel ripostiglio; il piano primo è pavimentato con tavolato grezzo. La porzione artigianale in questione è sprovvista di un impianto di riscaldamento, tuttavia al piano terra si riscontra la presenza di un caminetto tradizionale utilizzato all'occorrenza; l'impianto elettrico risulta essere collegato a quello dell'abitazione mediante canaline e apparecchi esterni verosimilmente di carattere provvisorio.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili appare MOLTO BUONO.

Come descritto in premessa, la proprietà gode di uno scoperto pertinenziale che circonda il fabbricato abitativo/artigianale su tre lati per una superficie complessiva di circa 857 mq, di cui una parte di 677 mq è destinata a giardino alberato e ben curato, con percorsi di accesso carraio in mattonelle autobloccanti di cemento colorato e camminamenti perimetrali in cemento armato rivestito con decorativo alla palladiana di marmo burattato. Detta porzione di scoperto è interamente recintata con elementi di diversa fattura di cui: sul lato Nord, è con muro in cemento armato, sul lato Ovest è con muretto in cemento con sovrastante ringhiera in metalli lavorati intervallato, in prossimità degli accessi carraio e pedonale, con pilastri rivestiti in mattoni facciavista; i lati Sud ed Est sono delimitati da una recinzione in pali di legno e rete metallica. Lungo tutto il perimetro della recinzione, sul lato interno della proprietà, risulta inoltre accostata una folta siepe alta circa 2 m.

Lungo tutto il lato Sud della proprietà, al di là della recinzione che delimita il giardino esclusivo, insiste una strada sterrata della larghezza media di circa 4 metri, quale servitù di transito costituita di diritto a favore del mapp.218 di proprietà di terzi. La superficie occupata dalla suddetta servitù è di circa 180 mq.

Come già descritto nel capitolo della conformità urbanistica, a ridosso del confine Nord Est del lotto di proprietà si rileva l'esistenza di una tettoia precaria in legno utilizzata per il deposito del legname, di circa 19 mq, che risulta realizzata in assenza di titolo edilizio e per la quale si prevede la totale demolizione.

Certificati di conformità.

Presso gli archivi del Comune di San Zenone degli Ezzelini sono state reperite le dichiarazioni di conformità sia dell'impianto idro-termico-sanitario e del gas, sia dell'impianto elettrico, oltre al Parere di conformità rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del fuoco per l'installazione del deposito G.P.L. in serbatoio interrato di polietilene



ad asse verticale. Tutte le certificazioni sono allegare alla Licenza di Agibilità n.00/2010 del 03/05/2005 di cui in allegato alla presente relazione “*documentazione progettuale e tecnico-amministrativa*” (All.14).

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica della porzione abitativa (mapp.194 sub.2), si precisa che la stessa risulta edificata anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l’Ufficio Tecnico del Comune non sono inoltre stati rinvenuti né l’Attestato di Qualificazione Energetica, né l’Attestato di Certificazione Energetica, né l’Attestato di Prestazione Energetica. Considerata la consistenza dell’immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale, si ritiene che l’unità abitativa abbia costi di gestione medi e che il bene possa appartenere verosimilmente alla classe energetica E.

B) TERRENO BOSCHIVO (Fg.2 mapp.137):

Trattasi di terreno su versante collinare, coperto prevalentemente da boscaglia mista, di superficie catastale complessiva pari a 3.604 mq. In particolare l’appezzamento risulta svilupparsi nella sua intera consistenza lungo il versante Nord del “Col San Lorenzo” di Liedolo, quindi con giacitura di accentuata pendenza, il cui crinale, di fatto, sembra delinearne il confine Sud.

Il fondo è raggiungibile da via Barbarigo per mezzo di un sentiero sterrato, ricadente su proprietà di terzi e con pendenze talvolta sostenute, utilizzato anche come suggestivo percorso escursionistico facente parte dell’area attrattiva denominata “Trincee e camminamenti della prima guerra mondiale”.

La forma dell’appezzamento, desunta dalle mappe catastali, appare irregolare e i suoi confini attualmente non risultano materializzati sul posto o quantomeno risultano di difficile individuazione.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

Alla data del sopralluogo gli immobili di cui alla lettera A (abitazione e magazzino Sez.A fg.4 mapp.194) sono risultati occupati dall’ex coniuge e dai quattro figli minori dell’esecutato in forza di assegnazione della casa familiare giusta Sentenza di separazione del Tribunale di Treviso, n. R.G. 8.168/2018 del 11/12/2018, trascritta in data 26/04/2022 ai nn.10974/15361 (*confermata successivamente con Sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio del Tribunale di Treviso n.503/2022 del 28/03/2022, pubblicata in pari data con R.G.N. 9058/2019*) – v. All. 10.



Trattandosi di Sentenza di assegnazione della casa familiare trascritta in data antecedente alla data del pignoramento la stessa può ragionevolmente definirsi OPPONIBILE alla procedura.

L'attuale stato di occupazione si presenta come una condizione scomoda e pregiudizievole che certamente affievolisce, non di poco, l'appetibilità degli immobili nel mercato, ciò per il fatto che la casa familiare dovrà necessariamente soddisfare il mantenimento e la custodia dei figli minori dell'esecutato quantomeno fino al raggiungimento di un'età tale in cui possano raggiungere la propria indipendenza economica e/o l'autosostentamento.

Al fine di determinare il più probabile arco temporale di quel che potrebbe essere il perdurare dello stato di occupazione degli immobili da parte del nucleo familiare, lo scrivente si è affidato ai dati rilevati dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) e pubblicati nell'editoriale del 2022 "FAMIGLIE, RETI FAMILIARI, PERCORSI LAVORATIVI E DI VITA" (v. All.18) in cui all'art.4.3 di pag.58 recita: "*...Il mutamento nei modelli culturali, nonché le crescenti difficoltà che i giovani incontrano nel raggiungere una posizione lavorativa stabile e una autonomia economica e abitativa, hanno comportato, negli anni, una progressiva posticipazione del calendario di uscita dalla famiglia di origine. In meno di 20 anni, la quota di giovani che resta nella famiglia di origine fino alla soglia dei 35 anni è cresciuta di quasi 3 punti percentuali. La crescita più rilevante, rispetto al 2009 (Figura 4.6), ha riguardato soprattutto quelle categorie di popolazione che risultano meno coinvolte dal fenomeno, ovvero le donne (+3,3 per cento), i giovani tra i 25 e 34 anni (+2,4) e i residenti del Nord-est (+4,6 per cento)...*

... La prolungata permanenza nella famiglia di origine è legata soprattutto alla partecipazione al sistema formativo (42,1 per cento), all'incapacità di sostenere un'autonomia abitativa (27,0 per cento) e, più in generale, alle difficoltà nel trovare un'occupazione adeguata (23,2 per cento)...

... Per i meno giovani sono soprattutto le difficoltà economiche ad impedire l'uscita dalla famiglia di origine: dichiara di non poter sostenere le spese per la casa il 31,1 per cento tra i 25 e i 29 anni e il 28,6 per cento tra i 30 e i 34 anni; ..."

Sulla base dei dati statistici rilevati a livello nazionale, con particolare riferimento all'area del Nord/Est Italiano, si eccepisce che l'età media di uscita dei figli dalla famiglia attualmente si aggira nell'ordine dei 35 anni.

Considerata l'età media dei figli dell'esecutato che attualmente vivono nella casa familiare assegnata all'ex coniuge, che va dai 12 ai 14 anni, si stima un periodo di occupazione, entro il quale statisticamente usciranno dal sostentamento familiare, di circa $35 - 13 = 22$ anni.

Suddetto valore verrà preso come base di calcolo di un ipotetico stato di occupazione



equiparabile al diritto di usufrutto gravante sugli immobili, il quale verrà meglio tradotto in termini di deprezzamento al valore di mercato al successivo capitolo della stima.

Il sottoscritto ha comunque effettuato le dovute ricerche presso l'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Treviso al fine di reperire eventuali contratti di locazione registrati e non risolti (sia per i fabbricati al mapp.194 che per il terreno al mapp.173), ma nulla è emerso.

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

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

Consistenza immobiliare

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

Superficie commerciale

Per quanto riguarda gli immobili ad uso abitazione e magazzino con la pertinenza scoperta identificati alla lettera A (Sezione A, foglio 4, mapp.194) si considera, quale superficie commerciale, la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei consueti rapporti mercantili. La superficie principale è rappresentata dai vani ed accessori diretti della porzione di fabbricato ad uso abitazione, considerata di maggiore pregio, che pertanto assumono un rapporto mercantile pari al 100%.

Alle pertinenze e ai locali accessori vengono attribuiti i rapporti in uso nel mercato locale, con la precisazione che per quanto riguarda la porzione ad uso magazzino viene attribuito un rapporto del 60%, leggermente più alto di quello comunemente adottato nel mercato, in



quanto, benché ritenuta non ad uso abitativo e priva di impianto di riscaldamento (fatta sola eccezione del bagno), risulta comunque ben curata nelle finiture e con generosa altezza utile interna (min. 4,30 m – max. 5,80 m) che ne consente lo sfruttamento a doppia altezza.

Alla terrazza situata al piano primo dell'abitazione viene applicato il rapporto comunemente applicato nel mercato pari al 25%.

Per quanto riguarda invece l'area scoperta pertinenziale, si rileva che porzione di essa è recintata in uso esclusivo e ben tenuta a giardino alberato e camminamenti, mentre una porzione residuale, interessante tutto il lato sud della proprietà, risulta estromessa dal perimetro recintato e gravata da servitù perpetua di passaggio a favore del mappale 218 di proprietà di terzi. Per la porzione di area scoperta ad uso esclusivo (circa 677 mq) si è ritenuto congruo applicare un rapporto mercantile del 10%, in linea con il rapporto medio applicato nel mercato; alla restante porzione gravata da servitù (circa 180 mq) si è invece ritenuto opportuno applicare un rapporto mercantile ridotto, pari all'1%, in virtù della sua condizione di indisponibilità.

Per quanto riguarda il terreno boschivo identificato alla lett. B (fg.2 mapp.137), la superficie commerciale coincide con la consistenza catastale alla quale pertanto verrà attribuito un proprio valore medio di stima trattandosi di bene appartenente a un diverso segmento di mercato.

Determinazione della superficie commerciale:

A) ABITAZIONE E MAGAZZINO CON SCOPERTO DI PERTINENZA (Fg.4 mapp.194):

<i>id.cat.</i>	<i>tipologia superficie</i>	<i>superficie</i>	<i>rapporto mercantile</i>	<i>superficie commerciale</i>
	abitazione zona giorno (p.T) <i>h.=2,70 m</i>	mq 73,40	x 1,00	= mq 73,40
sub.2	abitazione zona notte (p.1) <i>h. media= 3,05 m</i>	mq 87,00	x 1,00	= mq 87,00
	terrazza (p.1)	mq 3,60	x 0,25	= mq 0,90
sub.4	servizio igienico e c.t. (p.T) <i>h.= 2,40 m</i>	mq 14,40	x 1,00	= mq 14,40
	magazzino a tutta altezza (p.T) <i>h.media= 5,00 m</i>	mq 125,30	x 0,60	= mq 75,18
sub.1	scoperto in uso esclusivo	mq 677,00	x 0,05	= mq 33,85
	scoperto gravato da servitù di transito a favore di terzi	mq 180,00	x 0,01	= mq 1,80
sommano mq				286,53

B) TERRENO BOSCHIVO (Fg.2 mapp.137):

sommano mq 3.604,00

Determinazione del Valore di Mercato

I beni immobili oggetto di esecuzione, così come raggruppati nella presente relazione,



appartengono ciascuno ad un proprio segmento di mercato identificabile e riconoscibile nel mercato immobiliare locale, tanto che risulta possibile applicare il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach) previsto dagli standard di valutazione internazionale (IVS), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore del bene oggetto di valutazione, mediante confronto con altri beni simili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni. I valori unitari applicati nella presente stima derivano da una media, opportunamente ponderata dallo scrivente, fra i comparabili reperiti ed i prezzi riferiti da operatori immobiliari della zona. Il tutto supportato da banche dati telematiche, osservatori di mercato immobiliare e istituti di ricerca i quali forniscono un quadro globale sull'andamento attuale del mercato.

Ai valori così determinati, sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari, dagli aspetti urbanistici di conformità, dalla vetustà, dallo stato di occupazione, dalla presenza di comodi e/o scomodi e dallo stato di manutenzione e conservazione, come a seguire:

A) ABITAZIONE E MAGAZZINO CON SCOPERTO DI PERTINENZA (Fg.4 mapp.194):

Trattasi di porzione di fabbricato indipendente terra-cielo, su due livelli fuori terra, costituito da un'abitazione e un magazzino artigianale con annessa area scoperta ad uso esclusivo, realizzato circa 20 anni fa (2004-2005) nella zona periurbana Sud della località "Liedolo" del comune di San Zenone degli Ezzelini. L'ambito in cui si collocano gli immobili è a prevalente destinazione artigianale/industriale sviluppatosi al confine dei fondi agricoli che si estendono a valle della strada provinciale pedemontana.

La zona in questione risulta limitrofa al centro cittadino del comune di San Zenone e comunque poco distante (circa 10 km) dal limitrofo centro di Bassano del Grappa, situato più a ovest, che si configura il principale comprensorio in cui si possono trovare tutti i servizi pubblici ed esercizi commerciali e del terziario, quali: supermercati, scuole, negozi e uffici. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

Nonostante il buono stato conservativo, l'ottimo grado di finitura e la posizione strategica per il comodo accesso ai servizi, caratteristiche certamente apprezzabili, gli immobili *de quo* risultano confinanti e adiacenti al complesso produttivo "Silmecc srl" la cui attività comporta, a partire dal suo epicentro e per un raggio di alcune centinaia di metri, un elevato rischio di incidente rilevante; tale condizione pregiudica notevolmente l'apprezzabilità degli immobili, soprattutto per la destinazione d'uso abitativa dove il presidio delle persone è permanentemente.

Ciò premesso e considerato e a seguito delle indagini effettuate nel segmento di mercato di riferimento (abitazioni in villino di recente realizzazione in zona San Zenone degli



Ezzelini), è da ritenersi congruo, per gli immobili in esame, un valore medio unitario che può oscillare fra i 1.400 / 1.500 €/mq, per cui mediamente:

1.450 €/mq

Deduzioni al valore di mercato

1) Fiscalizzazione della porzione abitativa non sanabile (art.34, c.2 DPR 380/2001)

Come evidenziato nel precedente capitolo riguardante la conformità urbanistica, l'abitazione in questione è affetta da un abuso edilizio non sanabile, realizzato in parziale difformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate e per il quale, in questi casi, è normalmente prevista la totale demolizione.

Non potendo tuttavia attuarsi una demolizione senza pregiudizio della parte di immobile ritenuta conforme, ai fini della commerciabilità del bene, come previsto dall'art.34 c.2 del DPR 380/2001, è possibile ricorrere alla cosiddetta "fiscalizzazione" dell'abuso.

La fiscalizzazione consiste nell'applicazione di una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte ritenuta difforme, calcolato sul costo base applicato alla superficie utile realizzata in difformità, determinato ai sensi della L.392/78.

Trattandosi di immobili ultimati dopo il 31/12/1975, il costo base di produzione a metro quadrato è determinato, ai sensi dell'art.22 della sopracitata Legge 392/78, adeguando i valori fissati con Decreto del Ministero dei lavori pubblici (ultima determinazione risulta quella avvenuta con DM.LL.PP. 18/12/1998 pubblicato con G.U. n.303 del 30/12/1998) ai coefficienti di variazione accertati su base ISTAT relativi all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati (FOI).

Ciò premesso, come costo base di produzione si prende come riferimento di partenza quello pubblicato con il suddetto DM.LL.PP., riferito al costo 31 dicembre 1997, fissato a 748,86 €/mq che, adeguato al caso specifico con i coefficienti di cui agli artt. da 16 a 21 della L.392/1998, viene ragguagliato a 534,69 €/mq (v. All.19).

Per aggiornare suddetto valore, si prendono come riferimento i coefficienti correttivi su base ISTAT pubblicati al 31/12/2023 (v. All. 17) da cui rilevare la variazione percentuale in rapporto al 31/12/1997 (epoca di pubblicazione del costo base). Ne deriva che *la variazione si ottiene rapportando i due numeri indici relativi ai periodi considerati, moltiplicando per i relativi coefficienti di raccordo tra basi contigue (tanti quanti sono i cambiamenti di base nell'intervallo di tempo considerato), moltiplicando per 100 e sottraendo 100; il risultato finale è arrotondato a 1 punto decimale, ossia:*

$$[(\text{Dic.2023/ Dic.1997}) \times (\text{Coef. Racc.1995-2010}) \times (\text{Coef. Racc.2010-2015}) \times 100] - 100 = \\ [(118,7/105,7) \times 1,373 \times 1,071 \times 100] - 100 = \underline{65,1\%}$$



Moltiplicando il costo di produzione determinato di 534,69 €/mq per l'incremento del 65,1% come sopra calcolato, si ottiene il costo di produzione attualizzato, da cui ne deriva:

$$534,69 \text{ €/mq} \times (1 + 65,1\%) = \underline{882,77 \text{ €/mq}}$$

Ciò determina per la porzione di abitazione ritenuta non sanabile, una sanzione pari al prodotto tra la superficie media utile abitativa riferita al volume realizzato in eccesso, e non sanabile, e il costo di produzione attualizzato in misura doppia. Considerando che la superficie utile abitativa da fiscalizzare è calcolata nella misura virtuale di 17,61 mq, come da desunto dal calcolo illustrato negli elaborati grafici allegati (v. All.13), ne deriva la seguente oblazione:

$$(\text{Superficie utile abitativa rapportata al volume non sanabile}) \times (\text{costo di produzione}) \times 2 = \\ 17,61 \text{ mq} \times 882,77 \text{ €/mq} = 15.545,58 \text{ €} \times 2 = \text{arrotondati } \underline{31.100,00 \text{ €}}$$

2) Regolarizzazione opere sanabili e minime opere di rimessa in pristino

Per regolarizzare una serie di difformità interne ed esterne, ritenute sanabili, rilevate sia nell'abitazione che nel magazzino, sarà necessario chiedere al comune l'emissione di un ordinario provvedimento in sanatoria previo redazione e presentazione delle necessarie pratiche e richieste di accertamento di compatibilità paesaggistica, oltre il pagamento di una sanzione minima in misura doppia per l'indennità paesaggistica (€ 516 x 2 = € 1.032), pratiche catastali e oneri accessori.

Oltre a ciò, si dovrà provvedere con alcuni minimi lavori di rimessa in pristino consistenti nella chiusura del foro di collegamento tra i corpi di fabbrica abitazione-magazzino mediante tamponamento murario e la demolizione della tettoia precaria presente sull'area esterna, in quanto ritenute difformità non sanabili.

I costi relativi alla redazione delle pratiche edilizie in sanatoria per le difformità riscontrate nel fabbricato e per le opere di demolizione/messa in pristino, omnicomprensivi di sanzioni amministrative, pratiche catastali e oneri accessori, vengono stimati in 24.000,00 €.

3) Deprezzamento al valore medio di mercato per immobili ricadenti all'interno di area a rischio di incidente rilevante (R.I.R.)

Come anticipato nella sezione relativa alla destinazione urbanistica, la proprietà immobiliare è situata a Sud dell'azienda Silmec srl; si tratta di uno stabilimento industriale a rischio di incidente rilevante per la presenza di sostanze pericolose in determinate quantità e conseguente probabilità di generare un incidente di grande entità in termini di danni alle persone, alle cose e all'ambiente.

L'ambito è regolamentato/monitorato da un Piano di Emergenza Esterna (v. All.12) dal



quale si evince che l'immobile sorge a meno di 45 ml dalla pompa di gasolio dello stabilimento, rientrando all'interno di un'area identificata come "Zona rossa di sicuro impatto"; altro elemento di rilevanza negativa riguarda la direzione prevalente del vento, verso Sud, che potrebbe interessare maggiormente la suddetta proprietà immobiliare da eventuali fuoriuscite di gas industriali.

Trattasi di elementi di scomodo che comportano un abbattimento del valore di mercato da ritenersi pari al **15%** in meno rispetto ad altre situazioni escluse da tale rischio.

4) Deprezzamento per stato di occupazione opponibile a terzi: assegnazione della casa coniugale all'ex coniuge dell'esecutato con sentenza trascritta

Come già meglio descritto al capitolo relativo allo stato di occupazione, l'immobile risulta occupato dall'ex coniuge dell'esecutato e dai loro quattro figli minori, di cui tre figli di 14 anni circa e uno di 12 anni circa, per assegnazione della casa familiare in forza di Sentenza trascritta in data antecedente al pignoramento. Tale diritto è quindi opponibile a terzi per un periodo almeno di nove anni dalla data di emissione del provvedimento del Giudice, ovvero fino a quando i figli, attualmente adolescenti, raggiungeranno statisticamente la propria indipendenza economica, ossia fra circa 22 anni (considerazione che trova fondamento da indagine ISTAT pubblicata nell'editoriale del 2022 già menzionato e allegato alla presente).

In virtù di quanto sopra, si ritiene di valutare l'attuale stato di occupazione al pari di un diritto di usufrutto, determinabile ai sensi del Decreto del MEF del 21/12/2023 e in vigore dal 2024 (V. All. 20). Considerando la durata di vita media, che all'attualità oscilla tra gli 83 e gli 86 anni, al termine della quale, si presume, possa estinguersi un ipotetico diritto di usufrutto gravante sugli immobili e retrocedendo di circa 20 anni (ciò al fine di rendere equiparabile al periodo di tempo entro il quale i figli si renderanno autosufficienti e indipendenti, lasciando la casa familiare e cessando quindi la necessità del loro mantenimento), si rileva un valore del diritto di usufrutto pari al **40%**, della piena proprietà. Lo scrivente ritiene pertanto assimilabile suddetta percentuale quale ulteriore abbattimento al valore di mercato.

B) TERRENO BOSCHIVO (Fg.2 mapp.137):

Trattasi di un terreno boschivo in comproprietà (immobile B) di 3.604 mq catastali, privo di manufatti, situato nella zona settentrionale della medesima località di Liedolo, quindi a monte della strada provinciale pedemontana, ricadente sul versante nord del "Col San Lorenzo", in un'area di interesse paesaggistico e archeologico in cui si trovano percorsi escursionistici che conducono alle trincee della prima guerra mondiale. La giacitura è con



accentuata pendenza, tuttavia l'accesso è abbastanza comodo in quanto può avvenire per mezzo di due sentieri interpoderali.

Ciò premesso e considerato e a seguito delle indagini effettuate nel segmento di mercato di riferimento (terreni a bosco in zona San Zenone degli Ezzelini), è da ritenersi congruo per gli immobili in esame un valore medio unitario pari a:

1,50 €/mq

Stima del Valore di Mercato

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

A) ABITAZIONE E MAGAZZINO CON SCOPERTO DI PERTINENZA (Fg.4 mapp.194):

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>Valore di Mercato</i>
Abitazione e magazzino con area scoperta pertinenziale	mq 286,53	x €/mq 1.450	= € 415.468,50
Deduzioni al valore di mercato:			
1) fiscalizzazione della porzione di ampliamento abitativa non sanabile			= - € 31.100,00
2) costi per la redazione di pratiche edilizie in sanatoria per difformità riscontrate nel fabbricato, opere di ripristino (demolizione tettoia precaria su area di pertinenza e tamponamento porta fra abitazione-magazzino), comprese spese per pratiche catastali, sanzioni amministrative e oneri accessori			= - € 24.000,00
3) deprezzamento al valore medio di mercato per vicinanza a stabilimento industriale Silmec con rischio di incidente rilevante (rischio incendio dovuto a presenza di deposito carburanti, fuoriuscita di gas e/o sostanze nocive, ecc..)		-15%	= - € 62.320,28
4) deprezzamento al valore medio di mercato per stato di occupazione opponibile a terzi: assegnazione della casa coniugale all'ex coniuge dell'esecutato convivente con i 4 figli minori in forza di sentenza trascritta		-40%	= - € 166.187,40

Totale Valore di Mercato al netto delle decurtazioni = € 131.860,82



B) TERRENO BOSCHIVO (Fg.2 mapp.137) in comproprietà per 1/2:

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>Valore di Mercato</i>
Terreno boschivo in comproprietà	mq 3.604,00	x €/mq 1,50 =	€ 5.406,00

l'esecutato risulta proprietario del terreno (B) per la quota di 1/2, pertanto il valore della quota pignorata è il seguente:

$$\text{Valore della quota di } 1/2 = € 5.406,00 \times \frac{1}{2} = € 2.703,00$$

Totale Valore del Lotto Unico (A+B) =

$$€ 131.860,82 + € 2.703,00 = € 134.563,82$$

Valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 134.563,82 – 20% = arrotondati € 108.000,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto, 28 febbraio 2024

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



Documentazione allegata:

1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
2. documentazione fotografica;
3. elenco dei soggetti della procedura;
4. mappe catastali attuali e storiche d'impianto;
5. visure catastali per soggetto e per immobile attuali e storiche;
6. elaborato planimetrico catastale per la rappresentazione dei subalterni;
7. planimetrie catastali;
8. titoli di provenienza;
9. richiesta e risposta del comune di Maser per estratto certificazione di matrimonio;
10. verbale di separazione consensuale e sentenza di divorzio;
11. estratto documentazione urbanistica: P.I. e N.T.O.;
12. elaborato tecnico R.I.R. e Piano di Emergenza Silmec srl;
13. elaborati grafici illustrativi delle difformità riscontrate;
14. documentazione progettuale e tecnico amministrativa reperita in Comune e richiesta effettuata all'Ufficio Tecnico Comunale;
15. ispezioni ipotecarie;
16. richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e dichiarazione della stessa in merito all'inesistenza di contratti di locazione;
17. tabella ISTAT e indice variazione coefficienti;
18. editoriale ISTAT 2022;
19. Modello calcolo fiscalizzazione e D.M. LL.PP. del 18/12/1998;
20. Decreto MEF e Tabella coefficienti usufrutto.

