

STUDIO TECNICO
geom. Francesco DE ZEN
Via G. Zilio, n. 1/A
31041 CORNUDA/TV
tel. 0423.638040
Mail :fradezen@gmail.com
Pec: francesco.dezen@geopec.it

TRIBUNALE DI TREVISO
sezione esecuzioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 550-2021

RELAZIONE DI STIMA

Promossa da:

(per

Contro

Esecutato n. 1 e n. 2

Giudice Esecuzione:
dott.ssa Paola TORRESAN

Cornuda, li 22 gennaio 2024

L'Esperto Stimatore
geom. DE ZEN Francesco



corte scoperta situata nel Comune di MOTTA DI LIVENZA/TV in Riviera Pompeo Molmenti. Viene inoltre inclusa per le ragioni illustrate in seguito la strada privata comune, come pure le altre aree pertinenziali.

B. RICERCHE IMMOBILIARI

B.1.1 ricerca catastale

Nell'atto di pignoramento è dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazioni i beni immobili, nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze ai sensi dell'artt. 2912 c.c., di proprietà per l'intero degli esecutati e così identificati:

Comune di MOTTA DI LIVENZA (TV) Catasto Fabbricati – Sez. C- Foglio 8

Mapp. n. 256 sub 5, Riviera Molmenti Pompeo, piano T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R.C. Euro 440,28; Mapp. 256 sub 4, Riviera Molmenti Pompeo, piano T, area scoperta, b.cn.c ai sub 5 e sub 6; Mapp. 256 sub 6, Riviera Molmenti Pompeo, piano T, cat. C/6, cl. 2, m.q. 15, Rendita euro 33,31.

Il tutto confinante con: MN 158, MN 256 SUB. 7, MN 256 SUB. 3, MN 256 SUB. 2 e MN 256 SUB. 1; salvo altri.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizi Catastali - i beni immobili, intestati agli esecutati per l'intera piena proprietà (ALL.N. 4), risultano identificati come di seguito specificato:

Catasto Fabbricati

Comune di **MOTTA DI LIVENZA**

Sez.	Fg.	mapp.	sub.	indirizzo	piano	cat.	cl.	cons.	Sup. C.	rendita
C	8	256	4	Riviera P. Molmenti	T	BCNC ai sub. 5 e 6 – area scoperta di mq 123				
C	8	256	5	Riviera P. Molmenti	T-1	A/2	2	5,5 v.	120 m ²	€ 440,28
C	8	256	6	Riviera P. Molmenti	T	C/6	2	15 m ²	18 m ²	€ 33,31



Detto fabbricato insiste su porzione dell'area così allibrata al Catasto Terreni:

Comune di **MOTTA DI LIVENZA**

fg.	m.n.	Superficie - Ha	Qualità Classe	R.D. €	R.A. €
35	256	0.11.75.-	Ente Urbano	-----	-----

Questa situazione catastale deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

- Catasto Terreni tipo frazionamento del 30/10/2001, prot. n. 9138, Pratica n. 321279, con cui gli originari mappali n. 14 e 15 vengono soppressi, divisi e costituite le particelle dal n. 240 al n. 245;
- Catasto Terreni tipo mappale del 15/10/2004, prot. n. 350352, Pratica n. TV0350352 con il quale vengono inseriti nella mappa catastale i due fabbricati che insistono sul lotto ex mn 240 che ora assume il mn 256;
- Catasto Fabbricati denuncia di accatastamento del 18/10/2004 Pratica n. TV0358917 con la quale vengono depositate le planimetrie catastali dell'immobile d'interesse.

Inoltre ho riscontrato che compete all'immobile sopradescritto l'utilizzo della strada privata in comproprietà degli esecutati ed altre aree pertinenti all'immobile summenzionato, così catastalmente identificate (ALL.N. 6):

Catasto Fabbricati

Comune di **MOTTA DI LIVENZA**

Sez.	Fg.	mapp.	sub.	indirizzo	piano	cat.	cl.	cons.	Sup. C.	rendita
C	8	256	13	Riviera P. Molmenti	T	F/1	/	300 m ²	/	/
		255	15	Riviera P. Molmenti	T	F/1	/	25 m ²	/	/

Catasto Terreni:

Comune di **MOTTA DI LIVENZA**

fg.	m.n.	Superficie - Ha	Qualità Classe	R.D. €	R.A. €
35	241	0.02.48.-	Semin. Arbor. Cl. 1	2,30	1,41
	244	0.01.91.-	Semin. Arbor. Cl. 1	1,77	1,09



	258	0.01.01.-	Semin. Arbor. Cl. 1	0,94	0,57
	260	0.00.69.-	Semin. Arbor. Cl. 1	0,64	0,39
Totale		0.06.09.-			

Questa situazione catastale deriva, oltre che dagli atti catastali descritti in precedenza anche dai seguenti:

- Catasto Terreni tipo frazionamento del 09/05/2006 Pratica n. TV0118063, con gli originari mappali n. 242 e 245 vengono soppressi, divisi e costituite le particelle dal n. 257 al n. 260.

Conclusivamente si rileva che la descrizione catastale delle unità di proprietà per l'intero degli esecutati è corrispondente con i più sintetici dati riportati nell'atto di pignoramento dell'11/11/2021. Tuttavia nello stesso atto, come pure nella nota di trascrizione, non sono descritti gli identificativi catastali delle pertinenze che sono:

- mn 256 sub. 13, area urbana di mq 300 sulla quale insiste il serbatoio che contiene Gas di Petrolio Liquefatto, necessario per l'alimentazione dei generatori di calore delle sei abitazioni limitrofe, tra cui quella degli esecutati;
- mn 241, 244, 258, 260, 255 sub. 15 strada di accesso carraio e pedonale, area manovra e sosta veicoli, utilizzata dalle n. 12 unità residenziali che insistono nel complesso immobiliare inclusivo dell'unità degli esecutati.

Nella presente valutazione vengono comunque comprese anche tali aree atteso che solitamente può essere richiesta, in un momento successivo, l'estensione del pignoramento.

B.1.2 ricerche presso il servizio di pubblicità immobiliare

Il creditore della procedura esecutiva intrapresa ha allegato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (art. 567 c.p.c.) a cura del dott. Vincenzo CALDERINI, notaio in Maddaloni (CE), riferita alla data del 31/12/2021.



L'attività dello scrivente ha riguardato la verifica della completezza dei documenti prodotti e all'aggiornamento delle ispezioni con indagini presso il Servizio di Pubbl. Imm.re dell'Agenzia delle Entrate di Treviso - ex Conservatoria dei RR.II. (ALL.N. 7) - e Servizi Catastali (ALL.N. 4 e N. 6).

Inoltre ho reperito copia dell'atto di provenienza dell'immobile de quo risalente al 15/9/2005 (ALL.N. 8), nonché le note di trascrizione di precedenti trasferimenti.

Dalle risultanze emerge che l'assetto dell'intestazione dei beni immobili sopradescritti è a seguente:

- **quanto alle unita mn 256 sub. 4, 5, 6, a favore dell'esecutato n. 1 il diritto di piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ e dell'esecutato n. 2 il diritto di piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$;**
- **quanto all'area mn 256 sub. 13, a favore dell'esecutato n. 1 il diritto di piena proprietà della quota di $\frac{1}{12}$ e dell'esecutato n. 2 il diritto di piena proprietà della quota di $\frac{1}{12}$;**
- **quanto al terreno mn 241, 244, 258, 260, 255 sub. 15 a favore dell'esecutato n. 1 il diritto di piena proprietà della quota di $\frac{1}{24}$ e dell'esecutato n. 2 il diritto di piena proprietà della quota di $\frac{1}{24}$.**

Detta intestazione deriva dai seguenti atti pubblici:

- **dichiarazione di successione**, di [REDACTED], deceduta il 26/12/1993, registrata al n. 70 vol 760 Ufficio Registro di Treviso ed ivi trascritta il 13/02/2002 ai nn. 5658/4087 (ALL.N. 9), l'eredità dei beni di cui alla procedura (allora con diverso identificativo e consistenza) ed altri si è devoluta per testamento olografo a favore dei nipoti [REDACTED]; risulta accettazione tacita di eredità con trascrizione del 28/11/2014 ai nn. 32919/24485 rogito notaio DALL'ARMI GIOVANNI BATTISTA rep. n. 98670 del 06/07/2000;



- **compravendita**, con scrittura privata autenticata dal notaio dott. DALL'ARMI GIOVANNI BATTISTA rep. n. 98670 del 06/07/2000, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 27/07/2000 ai nn. 29259/20409 (ALL. N. 10), con il quale [REDACTED] e [REDACTED] vendono alla società [REDACTED] [REDACTED] la proprietà per l'intero dei beni di cui alla procedura (allora con diverso identificativo e consistenza) ed altri;

- **atto per mutamento denominazione**, a rogito del notaio dott.ssa SPERANDEO Maria Luisa rep. n. 38153 del 11/07/2000, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 11/09/2000 ai nn. 34273/24359 (ALL. N. 11), con il quale la società [REDACTED], proprietaria per l'intero dei beni di cui alla procedura (allora con diverso identificativo e consistenza) ed altri, modifica la denominazione in [REDACTED] [REDACTED];

- **compravendita**, a rogito del notaio dott. LATERZA VITANTONIO rep.n. 19745 in data 15/09/2005, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 14/10/2005 ai nn. 46047/27564 (ALL. N. 8), con il quale la società [REDACTED] [REDACTED] vende all'esecutato n. 1 e n. 2, che in parti uguali e pro indiviso tra loro, la proprietà per l'intero dell'immobile mn 256 SUB. 4, 5 e 6 e per la quota di 1/6 indiviso il mn n 256 sub. 13, e per la quota di 1/12 indiviso la strada di accesso mn 241 e 244, nonché l'area da adibirsi a parcheggio di mq 195 da ricavarsi, quanto a mq 170 sui mn 242 e 245 da identificarsi con successivo atto, e quanto a mq 25 sul mn 255 sub. 15;

- **atto di identificazione catastale, scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio dott. Oleg Nicola Acconcia rep.n. 96.481 in data 25/5/2006 (ALL.N. 12)**, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 07/06/2006 ai nn. 27763/16204, con il quale viene precisato che l'area di mq 170 a parcheggio trasferita con la compravendita del 15/9/2005 corrisponde ai mn 260 e 258.

Circa i vincoli e pesi gravanti sull'immobile, dalle indagini effettuate risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, tutte opponibili:



- **iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA**, a garanzia di mutuo fondiario con atto rep. 19746 dott. LATERZA VITANTONIO del 15/09/2005, in favore della società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con sede in VICENZA (VI), (c.f. [REDACTED]), iscritta il 14/10/2005 ai n.ri 46048/10807, per l'intera proprietà dei beni immobili mn 256 sub. 4, 5 e 6 descritti al paragrafo B.1.1., contro l'esecutato n. 1 e n. 2, per l'importo capitale di € 155.000,00 e totale di € 310.000,00, della durata di 25 anni;
- **trascrizione, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, rep. n. 6378 del 07/12/2021, trascritto a Treviso in data 31/12/2021 ai n.ri 54146/37652, a favore della società [REDACTED] con sede in NAPOLI (c.f. [REDACTED]), contro l'esecutato n. 1 e n. 2 e gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile mn 256 sub. 4, 5 e 6 sopra descritto ad esclusione del mn 256 sub. 13 e dei mn 241, 244, 258, 260 e 255 sub. 15.

Inoltre si segnala l'esistenza dei seguenti pesi/ servitù attive e passive:

- **zona di rispetto** di 2 m costituita con atto del 30/1/1956 rep. 7471 notaio De Franceschi, trascritta a Treviso il 3/3/1956 ai nn 2973/2785;
- **diritto di passaggio** costituito con atto del 11/5/1956 rep. 10.787 notaio G. Bonetti, trascritta a Treviso il 14/7/1956 ai nn 8550/7942;
- **diritto di passaggio**, costituito con atto del 28/6/1991 rep. 31561 notaio Dall'Armi G. Battista, per uso agricolo a favore dei mn 14-15 fg. 35 Comune di Motta di Livenza ed a carico dei mn 13-158 stessi foglio e comune, da esercitarsi su una fascia di terreno larga 4 m corrente lungo il confine sud del fondo servente;
- **contratto di comodato** stipulato con la società [REDACTED] in data 20 ottobre 2004 registrato a Venezia 2 in data 21 ottobre 2004 al n.



102744 serie 3 atti privati, al quale la parte acquirente (esecutato n. 1 e n. 2) sono subentrati con l'atto di compravendita del 15/9/2005, per quanto di sua spettanza, come menzionato nel succitato atto (ALL.N. 8).

Osservazioni

Con riguardo ai gravami summenzionati si ritiene che, a seguito dell'intervento edilizio iniziato nel 2004 che ha interessato l'intero complesso, le vecchie servitù risalenti agli anni 1956 e 1991 siano di fatto non esercitate, già da quel periodo.

Si rileva che nelle visure catastali è ancora riportato il vecchio cognome e codice fiscale dell'esecutato n. 2 che è mutato dal 14/01/2016 con l'acquisizione della cittadinanza italiana. Inoltre nelle visure dei mn 258 e 260 le quote di proprietà degli esecutati sono indicate pari a 3/72 ciascuno in luogo del dato corretto pari a 1/24 ciascuno e derivante dai titoli di proprietà sopradescritti. Anche l'intestazione della visura del mn 255 sub. 15 non è corretta perché non riporta tra gli intestatari il nominativo degli esecutati.

B.2 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

Di seguito vengono esposte le caratteristiche principali dell'immobile in esame, con descrizione del territorio in cui si trova e del fabbricato.

Circa la disponibilità si segnala che è occupato dall'esecutato n. 2, coniuge separato dall'esecutato n.1, con la propria famiglia e con la presenza di un minore. La sentenza di separazione risale al 22/3/2022 n. 483/2022 (ALL.N. 13) e non si esprime sull'assegnazione della casa coniugale, mentre nell'ordinanza preliminare del procedimento (ALL.N. 14), datata 22/11/2021, è scritto *“assegna la casa coniugale alla ricorrente (esecutato n. 2) affinché vi abiti con le figlie”*.



La richiesta di verifica dell'eventuale esistenza di contratti di affitto o comodato inoltrata all'Agenzia delle Entrate, ha dato esito negativo (ALL.N. 15).

B.2.1 Caratteristiche del territorio

L'immobile oggetto di perizia si trova nell'ambito a sud/est del territorio comunale di MOTTA DI LIVENZA, a circa 5 Km dal capoluogo, nell'aggregato residenziale che si sviluppa a sud della località di VILLANOVA, lungo la strada comunale che costeggia l'argine ovest del Fiume Livenza.

Il lotto (fig. 1) che comprende l'unità da stimare è inserito in un complesso residenziale formato da sei appezzamenti sui quali insistono altrettanti fabbricati bifamiliari edificati tra gli anni 2004/2006. Ha accesso dalla viabilità privata a fondo cieco che si raccorda alla strada comunale Riviera Pompeo Molmenti, quest'ultima posta ad un livello altimetrico superiore.

L'intorno è caratterizzato da una vasta area agricola coltivata con sporadiche costruzioni che sorgono in prevalenza lungo la viabilità pubblica.



B.2.2 Confini

Il mappale n. 256 sub. 4, 5 e 6 forma un unico corpo immobiliare che confina, partendo da nord in senso orario con m.n. 158, mn 256 sub. 7, mn 241, mn 256 sub. 1, nella mappa del catasto terreni identificati al foglio 35 in Comune di MOTTA DI LIVENZA.

Le aree pertinenziali, in comproprietà degli aventi diritto nel nucleo urbano (gli esecutati ed altri), formano un unico insieme che confina con mn 158, sedime demaniale strada, mn 255, mn 255 sub. 14, e 261, nella mappa del catasto terreni identificati al foglio 35 in Comune di MOTTA DI LIVENZA.

B.2.3. Caratteristiche dell'edificio

L'immobile d'interesse è un villino bifamiliare con garage, scoperto esclusivo e pertinenti comproprietà della strada privata di accesso, area verde e parcheggio (fig. 2 e fig. 3).

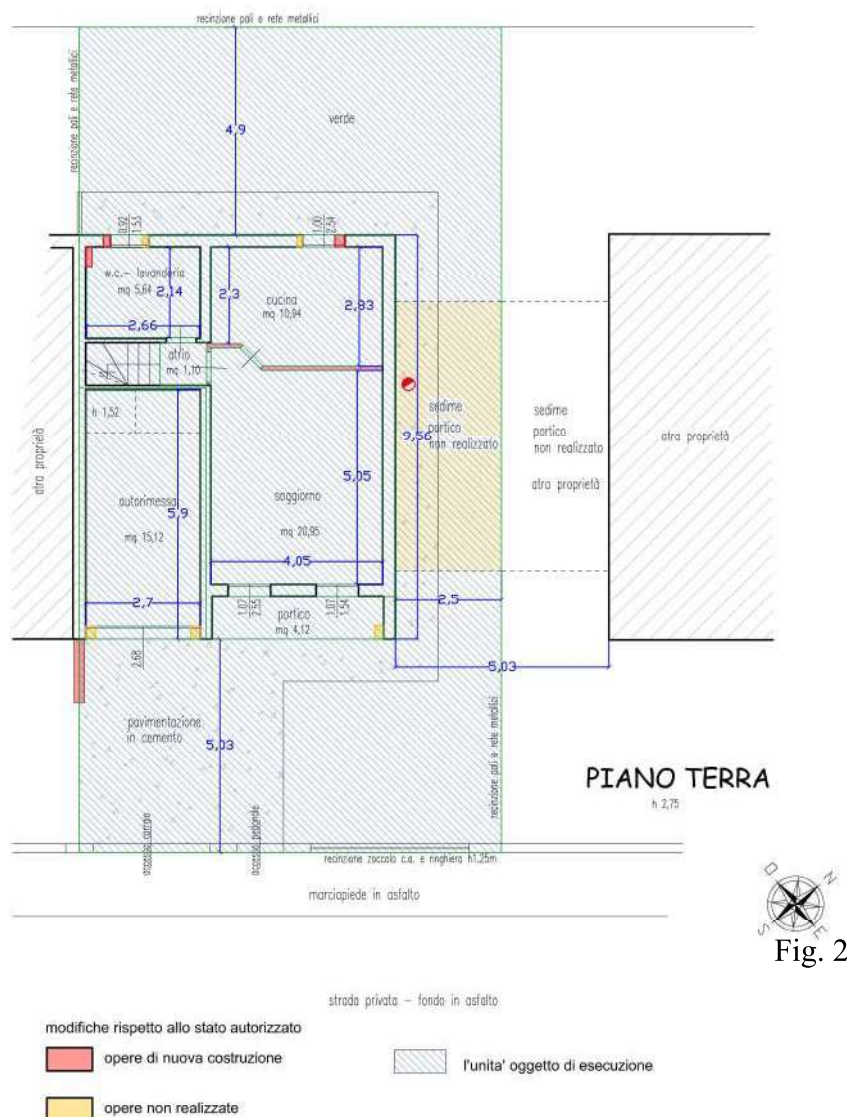


Fig. 2

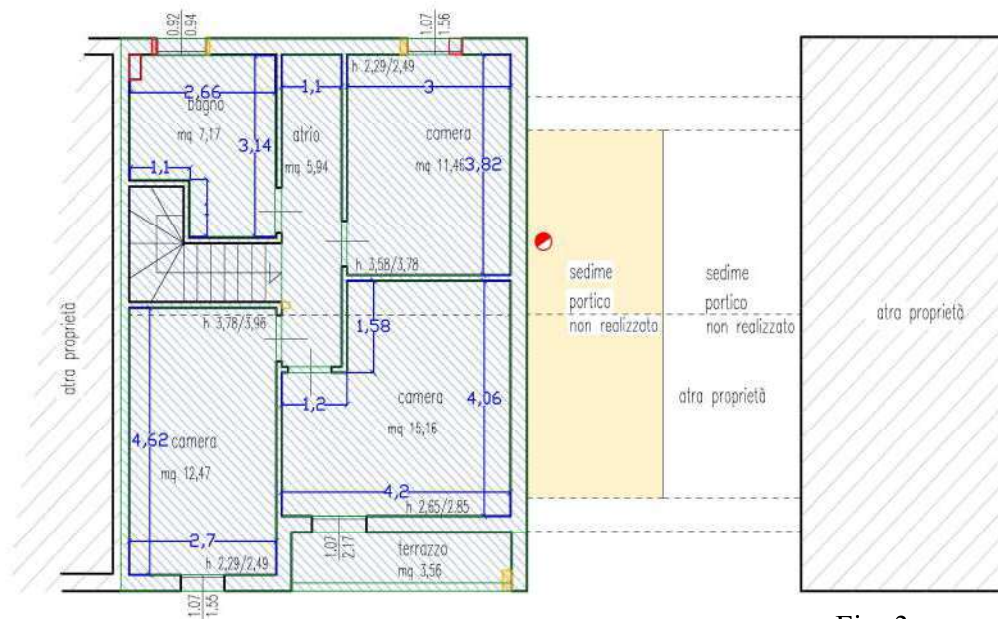


Fig. 3

PIANO PRIMO

La sua edificazione risale al 2004, e l'unità abitativa (**mn 256 sub. 5**) è ubicata in **Riviera Pompeo Molmenti n. 72/C** (ALL.N. 3, foto da 1 a 6, da 13 a 34), si articola in due livelli fuori terra così disposti:

- al piano terra (altezza netta 2,75 m) si trovano portico, soggiorno, cucina, lavanderia/wc, scala di collegamento al piano superiore;
- al piano primo (altezza utile 2,29/3,78 m) si trovano atrio, due camere singole, una camera doppia, bagno e terrazzo, scala di collegamento al piano inferiore.

Complessivamente l'edificato si estende per una superficie lorda pari a mq 120, oltre al terrazzo per mq 4,4, e sviluppa una volumetria fuori terra vuoto per pieno di mc 373. La superficie di calpestio è pari 94,95 mq.



Da quanto si è potuto accertare la struttura dell'edificio principale risulta costituita da fondazioni in platea di c.a., muratura perimetrale portante in termolaterizio tipo termofon, pilastri di c.a., da solai tipo bausta in latero cemento armato, copertura con orditura di legno, isolante e camera di ventilazione.

Il tetto ha tipologia a due falde con manto in coppi di laterizio e linee di gronda in lamiera preverniciata, come pure i tubi pluviali discendenti.

Le pareti esterne sono rappresentate da intonaco con finitura a civile e pittura.

I davanzali delle finestre sono in pietra naturale, come pure le soglie delle porte esterne.

Gli infissi esterni dell'unità sono costituiti da finestre e portefinestre aventi telaio di legno portante vetrocamera e con oscuranti tipo monoblocco in legno ed apertura alla vicentina, con impacchettamento verso l'interno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come pure il rivestimento dei gradini della scala.

Le pareti interne sono intonacate a civile e successiva pittura ad eccezione dell'angolo cottura e dei servizi igienici che hanno rivestimento in piastrelle di ceramica. I soffitti al piano terra sono con intonacati e pitturati, mentre quelli al piano primo hanno orditura di legno verniciato e a vista.

Le porte interne sono con legno tamburato, mentre il portone del garage è del tipo basculante a struttura metallica.

Circa l'impiantistica, l'appartamento è dotato di:

- Impianto elettrico sottotraccia con autonomo contatore di misura esterno (nel muro di recinzione) e dispositivo salvavita (all'interno del fabbricato);



- Impianto di riscaldamento alimentato a gas GPL con serbatoio interrato comune ad altre 5 unità, con caldaia murale (al piano terra) e con corpi radianti in acciaio lamellare;
- Impianto idrico, con contatore collocato nell'area esterna;
- Impianto fognario;
- Citofono;
- Antenna televisiva.

Nell'insieme lo stato di conservazione dell'unità è sufficiente e vi sono alcuni tratti di deterioramento delle finiture:

- segni di carenza della manutenzione ordinaria delle pitture interne (pareti sporche) e di umidità (lungo gli spigoli tra parete perimetrale e soffitto al piano terra si notano segni di muffa e distacco della pittura, ALL.N. 3 foto n. 16, 19, 20), nonché di scrostamento della vernice dei radiatori (ALL.N. 3 foto n. 21 e 38); anche la pittura esterna, in particolare il lato nord/ovest evidenzia segni di scrostamento;
- il rivestimento di legno di alcune porte è rotto (ALL. N. 3 foto n. 39, 40).

L'autorimessa di pertinenza (ALL.N. 3 foto n. 41 e 42) dell'alloggio sopradescritto è catastalmente identificata dal **m.n. 256 sub. 6** – come più puntualmente descritto al precedente paragrafo B.1.1. .

Detta unità immobiliare (FIG.3) è posta al piano terra ed ha accesso carrabile dall'area scoperta esclusiva.

Le finiture del locale sono rappresentate da pavimento in graniglia ed impasto di cemento, pareti intonacate e pitturate, portone d'accesso è metallico con apertura basculante.

E' dotata del solo impianto elettrico integrato a quello dell'abitazione.



Il vano ha altezza netta di 2,75 m e sviluppa una superficie calpestio pari a 15,12 mq, superficie lorda di 18 mq ed una volumetria v/p di 49,50 mc.

Lo scoperto di uso esclusivo, mn 256 sub. 4, sviluppa la superficie nominale di 123 mq ed è interamente delimitato da una recinzione. E' destinato a percorsi carrai e pedonali aventi pavimento in graniglia ed impasto di cemento, mentre la restante parte è sistemata a verde con presenza di alcune alberature ornamentali. Ha accesso carraio e pedonale attraverso le due cancellate che prospettano sulla viabilità privata. In tale area sono presenti le condutture ed i pozzetti dei principali sottoservizi.

Spazi pertinenziali

Le aree identificate dal mn 256 sub. 13 e dai mn 241, 244, 258, 260, 255 sub. 15, sono in comproprietà indivisa degli intestatari delle abitazioni che compongono il nucleo urbano dov'è inserita l'abitazione d'interesse, e così utilizzate.

Il mn 256 sub. 13 è una zona a verde (ALL.N. 3 foto n. 10 e 11) che si estende per 300 mq con alcune alberature ed orto, delimitato in due lati dalla viabilità pubblica e privata, e nella restante parte da recinzioni, nel quale è ricavato uno spazio chiuso da ulteriore recinzione dove si trova il serbatoio interrato di GPL a servizio delle sei abitazioni che sono alimentate da tale carburante e dove insistono anche i contatori di misura dei consumi delle singole unità (ALL. N. 3 foto n. 12).

I mappali n. 241, 244, 258, 260, 255 sub. 15 sviluppano la complessiva superficie di mq 634, dotati delle seguenti opere di urbanizzazione (ALL. N. foto n. 7, 8, 9): strada privata della larghezza di 6 m che interseca la viabilità pubblica e permette di raggiungere tutti gli accessi carrabili delle 12 unità abitative del nucleo insediato; marciapiede lungo il lato ovest della larghezza di 1,50 m; quattro posti auto e spazio manovra. L'intera superficie ha fondo in asfalto e sono presenti delle caditoie di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.



La superficie commerciale convenzionale dell'immobile oggetto di valutazione, fabbricato residenziale, autorimessa, corte pertinenziale (gli spazi comuni, come per prassi estimativa, non sono considerati), è stata determinata pari a mq 133,57. Il dettaglio di calcolo è il seguente:

descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale convenzionale
- abitazione (p. terra)	mq 49	1,00	mq 49,00
- autorimessa (p. terra)	mq 18	0,50	mq 9,00
- portico (p. terra)	mq 4,40	0,30	mq 1,32
- abitazione (p. primo)	mq 67	1,00	mq 67,00
- terrazza (p. primo)	mq 4,40	0,25	mq 1,10
- corte scoperta di pertinenza	mq 123	0,05	mq 6,15
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			MQ 133,57

Classe energetica dell'immobile

L'unità è sprovvista di certificazione energetica, pertanto tale documento, se richiesto, verrà prodotto successivamente all'aggiudicazione del bene, così come disposto nel quesito peritale. Tuttavia, dall'esame degli atti di compravendita relativi ad altri alloggi inseriti nello stesso aggregato abitativo e realizzati con il medesimo intervento edilizio, ho rilevato che questi hanno in **prevalenza classe energetica E.**

B.2.4. destinazione urbanistica della zona, verifica regolarità edilizia del fabbricato e conformità catastale

Descrizione zona urbanistica dell'immobile



Il vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Comunale– P.A.T. e P.I.) assegna all'area in esame la destinazione di **ZONA C3-03 - ZONE RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE IN AREA AGRICOLA** (ALL. 19 -C.D.U.).

L'attività edilizia è regolata dagli artt. 44 e 50 delle Norme Tecniche Operative di cui si riporta uno stralcio del testo:

Articolo 44 DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1. Oltre alle destinazioni residenziali, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole ZTO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. residenza;
 - b. uffici pubblici e privati, sportelli bancari e assicurativi, agenzie;
 - c. attività commerciali, nel rispetto delle disposizioni per gli esercizi di vicinato così come definiti dall'articolo 14 della LR 15/2004 e per le medie strutture di vendita di cui all'articolo 14 della LR 15/2004 e s.m.i;
 - d. attrezzature pubbliche, attività e servizi sociali, assistenziali e culturali;
 - e. alberghi, pensioni, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
 - f. teatri, cinematografi e attività di svago e di intrattenimento;
 - g. attività artigianali di servizio fino alla superficie utile di mq 200 per unità, con esclusione delle lavorazioni fonte di emissioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - h. autorimesse collettive pubbliche e/o private;
 - i. officine di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di impianti di abbattimento delle emissioni;
 - l. impianti sportivi privati e palestre;
 - m. attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.
2. Dalle zone residenziali sono esclusi edifici con le seguenti destinazioni:
 - a. industrie e attività artigianali diverse da quelle compatibili, definite al precedente comma 1°, lettera g;
 - b. discoteche o sale da ballo;
 - c. ospedali e case di cura;
 - d. caserme e istituti di pena;
 - e. mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
 - f. stalle, porcilaie, pollai e allevamenti in generale;
 - g. le attività insalubri di 1^ e 2^ classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'articolo 216 del RD. 1265/1934;
3. Per gli immobili esistenti e non soggetti a specifica disciplina, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001.
4. Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengano esercitate attività che risultino incompatibili ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possano conseguire le dotazioni di spazi pubblici di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lettere a) e b) del DPR 380/2001.

Articolo 50 ZTO C3 - ZONE RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE IN AREA AGRICOLA

1. Comprendono quelle parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate, in ambito agricolo e/o di insediativo diffuso, costituenti dei nuclei rurali/residenziali, per le quali il PI ne prevede il riconoscimento mediante la ristrutturazione o la sostituzione di singoli edifici o di insiemi edilizi e l'eventuale completamento dell'edificazione.



2. Valgono le norme sulle destinazioni d'uso previste alle lettere a), e), g), m) del precedente articolo 43, oltre alle abitazioni agricole e gli annessi rustici destinati a magazzino e/o deposito. Sono escluse le nuove stalle e gli ampliamenti di quelle esistenti, gli allevamenti, le funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona, le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con la tipologia abitativa dei nuclei rurali/residenziali e con i caratteri dell'ambiente.

3. In queste zone il PI si attua mediante IED.

4. E' ammesso l'ampliamento nel limite del 20% fino ad un massimo di 50 mq di Snp per alloggio, nel rispetto della Df, e della Dc.

5. La nuova edificazione è ammessa solo entro le aree individuate come "lotto libero" in grafia di PI, nel rispetto dei caratteri tipologici e ambientali di cui al Repertorio e delle seguenti prescrizioni:

- gli ampliamenti, da realizzarsi in aderenza all'esistente, dovranno integrarsi armoniosamente con la struttura originaria;
- qualora la ristrutturazione edilizia sia eseguita con demolizione integrale delle superfetazioni, oltre al volume esistente, è concesso il recupero dei volumi di tali superfetazioni che dovranno essere accorpate all'edificio principale;
- nel caso in cui l'edificio principale sia soggetto a grado di protezione il recupero delle parti superfetative potrà avvenire anche mediante nuove costruzioni staccate dal corpo principale e comunque nel rispetto dei coni di visuale, delle fronti principali e con altezza di gronda pari o inferiore a quella dell'edificio tutelato.

6. Entro le aree individuate dal PI e classificate "lotto libero" si applicano inoltre le seguenti norme specifiche:

P = 3;

H = 9,50 ml.

Snp massima per ogni edificio entro il "lotto libero" = 200 mq;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml

- obbligo di progettazione unitaria, come da indicazione grafica di PI, nella quale saranno definite puntualmente le aree fondiari, le aree da cedere ai fini dello standard e della sostenibilità ambientale;

- obbligo di osservare eventuali "allineamenti" e/o arretramenti di edifici e recinzioni e di cessione al Comune delle fasce di terreno necessarie alla realizzazione di infrastrutture e sottoservizi;

- realizzazione e cessione al Comune di eventuali aree a standard nelle quantità e con le modalità definite dal PI;

- sono ammesse tipologie edilizie appartenenti alle classi 2 e 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case singole, case binate o bifamiliari.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle SCHEDE NORMATIVE contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

7. L'individuazione di eventuali nuovi "lotti liberi" entro le zto C3 può avvenire mediante presentazione al Comune di una specifica istanza contenente le motivazioni tecniche atte a supportare la richiesta del nuovo insediamento, corredata dagli elaborati progettuali che ne dimostrino la fattibilità e la sostenibilità, nonché da una specifica convenzione contenente gli impegni perequativi e compensativi necessari. Dopo la verifica della congruità tecnica dell'istanza l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla specifica variante che individua il nuovo "lotto libero" mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 86 delle NTO.

Si segnala che il comune è interessato dai seguenti vincoli:

- sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, classificato in "zona 3" ai sensi della DGR n. 244 del 09 marzo 2021;



- Fascia di rispetto fluviale di ml 150 dal piede esterno dell'argine del fiume Livenza, ai sensi del Codice per i Beni Culturali e Paesaggistici – D. Lgs 42/2004 – art. 7 NTO.
- Idrografia – zone di tutela art. 41 LR 11/2004 - art. 11 NTO.
- Zona P1 aree a pericolosità idraulica e idrogeologica moderata di cui al primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni adottato dalla Conferenza istituzionale permanente dell’Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21.12.2021 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04.02.2022
- Zona R1 aree a rischio idraulico e idrogeologico moderato di cui al primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni adottato dalla Conferenza istituzionale permanente dell’Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21.12.2021 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04.02.2022
- Prossimità ad aree a tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale ed Aree Nucleo (core areas) in zona SIC IT3240029 “Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano” e ZPS IT3240013 “Ambito fluviale del Livenza” - art. 15-16-33-34 NTO.

Pratiche edilizie del fabbricato

Per verificare la regolarità urbanistica dell’edificio ho svolto una ricerca d’archivio presso l’ufficio tecnico comunale con i nominativi dei diversi proprietari che si sono succeduti e per mappale.

L’indagine mi ha permesso di reperire i seguenti titoli edilizi:



- Concessione edilizia n. 2000/114 del 10/04/2002 per lavori di costruzione n. 4 edifici bifamiliari – 1° stralcio e Comunicazione inizio dei lavori per la data del 6/5/2002 (ALL.N. 16);
- Permesso di Costruire n. 2000/114/2 del 9/11/2004 per lavori di variante in corso d'opera – nucleo residenziale in zona agricola: 4 edifici bifamiliari – 1° stralcio (ALL.N. 17);
- Certificato di abitabilità n. 2000/114 del 19/11/2004 (ALL.N. 18).

Dal confronto tra la documentazione reperita presso i pubblici uffici (Ufficio Tecnico Comunale) e l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo (ALL. N. 2 – piante), ho riscontrato alcune difformità urbanistiche: proprietà esclusiva

- a) Non è stato realizzato il portico di collegamento con il fabbricato a nord/est di altra proprietà;
- b) Modifiche estetiche per lievi differenze nelle dimensioni dei fori porta/finestra e spostamento degli stessi, nonché maggior ampiezza dell'apertura del portico d'ingresso e della terrazza; installazione di canna fumaria esterna in acciaio lungo il fronte nord/est;
- c) Modeste modifiche interne all'alloggio rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato al permesso che determinano una maggior altezza del piano terra (+5 cm), riduzione dell'altezza media al piano primo di circa - 16 cm (da 3,195 m a 3,035 m), con variazione della pendenza della copertura da 40% a 34% e dell'altezza media fuori terra da 6,235 m a 6,125 m;
- d) Installazione di parete divisoria tra l'angolo cottura ed il soggiorno con ricavo di due distinti locali, nonché di porta tra il soggiorno e l'atrio del vano scala;



- e) Lievi modifiche alla sagoma di pianta dell'unità determinate da una minor larghezza – 4 cm (da 9,60 m a 9,56 m), nonché riduzione di qualche centimetro delle misure interne della pianta dei vani e dello spessore del muro perimetrale; minor distanza dalla recinzione di demarcazione del confine a nord/ovest, 4,90 m in luogo di 5,00 m;
- f) I tratti di recinzione della proprietà non sono rappresentati in prospetto e con misure metriche negli elaborati di progetto (solo schematizzati nella tavola planimetrica).

parti comuni

- g) Nell'area esterna è stata realizzata una recinzione in fondazione/zoccolo di cemento portante paletti e rete metallici che delimitano lo spazio dove si trova il serbatoio di GPL interrato ed i contatori di misura delle diverse abitazioni allacciate.

Dopo aver esaminato la vigente normativa urbanistica e scambiato alcuni pareri con il tecnico dell'ufficio comunale (██████████), ritengo che le difformità sopradescritte siano suscettibili di sanatoria con le modalità che seguono:

proprietà esclusiva

- Le modifiche descritte alla lett. a), nonché estetiche lett. b) ed interne lett. d) e della recinzione lett. f) sono suscettibili di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01, previo l'accertamento di compatibilità paesaggistica (parere da richiedere alla Soprintendenza ai Beni Culturali, che si ritiene possa essere favorevole visto il modesto impatto ambientale delle opere). **I relativi costi posso essere stimati in € 516,00 quale sanzione amministrativa, oltre ad € 200,00 diritti di segreteria, danno ambientale € 516,00, nonché alle spese tecniche ed amministrative € 3.500,00.**
- Le modeste modifiche descritte alle lett. c) ed e), rientrano nei limiti delle tolleranze costruttive (2%) previste dall'art. 34-bis. del DPR



380/01 (testo unico in materia edilizia), e non costituiscono violazione edilizia.

parti comuni

- La realizzazione della recinzione nello spazio scoperto sono suscettibili di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01, previo l'accertamento di compatibilità paesaggistica (parere da richiedere alla Soprintendenza ai Beni Culturali, che si ritiene possa essere favorevole visto il modesto impatto ambientale delle opere). **I relativi costi posso essere stimati in € 516,00 quale sanzione amministrativa, oltre ad € 200,00 diritti di segreteria, danno ambientale € 516,00, nonché alle spese tecniche ed amministrative € 2.500,00. Conclusivamente gli oneri di sanatoria delle parti comuni sono stimati pari ad € 3.732,00.** Tale costo andrà suddiviso in ragione delle relative quote di comproprietà che per le unità in esame è pari a 1/6, pertanto la somma imputabile sarà di € 622,00 (3.732,00x6).

In merito alla conformità dello stato di fatto con quanto riportato nelle planimetrie catastali del 18/10/2004, relative alle unità in proprietà per l'intero, (legge n. 122/2010), si rileva la necessità di aggiornare quella dell'abitazione, mn 256 sub. 5 con la divisione del locale soggiorno per ricavo del vano cucina, mentre in quella del garage, mn 256 sub. 6, va modificata con l'indicazione della diversa altezza interna in corrispondenza del sottoscala. **Il costo di tale attività professionale è pari ad € 1.000,00 incluso le spese dei diritti catastali.**

B.3 STIME E VALUTAZIONI

B.3.1 criteri generali di valutazione

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopradescritto, è quello comparativo, che si esplica nel



rapportare il valore del bene in esame con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Allo scopo è stata effettuata un'ampia ricerca di mercato presso periti immobiliari e mediatori della zona, nonché sono stati reperiti ed esaminati i valori dichiarati in recenti compravendite di immobili simili a quello in esame, che ha permesso di definire i valori unitari pari ad €/mq 1.000,00 per superficie commerciale di fabbricati con caratteristiche similari a quello oggetto della presente valutazione.

B.3.2 divisibilità del compendio

Accertata la tipologia e conformazione dell'immobile pignorato ritengo che non sia possibile suddividere l'unità in più lotti.

B.3.3 stima del lotto

Si provvede di seguito al calcolo del *valore di mercato* moltiplicando i valori unitari determinati dalla ricerca di mercato con la superficie commerciale convenzionale.

descrizione	Superficie Commerciale	valori unitari €/mq	valore di mercato
ABITAZIONE con garage, corte esclusiva e pertinenze comuni	mq 133,57	1.000,00	€ 133.570,00
TOTALE			€ 133.570,00

Considerato quanto disposto dall'art. 568 del codice di procedura civile si opera il seguente deprezzamento così articolato nel dettaglio:

- per vendita all'asta, senza garanzia in ordine ai vizi, del 20%:
€ 26.714,00;
- oneri per adeguamento urbanistico € 5.354,00;



- oneri per adeguamento catastale € 1.000,00.

Conclusivamente per effetto delle suddette riduzioni il valore di vendita forzata, arrotondato, è pari ad € 100.000,00 (diconsi Euro centomila/00).

C. ALLEGATI

Allego alla relazione la seguente documentazione:

1. estratti di mappa, urbanistico e foto satellitare;
2. planimetria e piante del fabbricato;
3. documentazione fotografica;
4. visure catastali storiche immobile in proprietà esclusiva;
5. planimetrie catastali immobile in proprietà esclusiva;
6. visura storica immobili pertinenziali;
7. aggiornamento visure ipotecarie;
8. compravendita notaio LATERZA VITANTONIO rep.n. 19745 in data 15/09/2005;
9. nota trascrizione dichiarazione di successione di CANZIAN Assunta;
10. nota trascrizione compravendita notaio DALL'ARMI GIOVANNI BATTISTA rep. n. 98670 del 06/07/2000;
11. nota trascrizione atto per mutamento denominazione, notaio dott.ssa SPERANDEO Maria Luisa rep. n. 38153 del 11/07/2000;
12. atto di identificazione catastale notaio dott. Oleg Nicola Acconcia rep.n. 96.481 in data 25/5/2006;
13. sentenza di separazione;
14. ordinanza assegnazione casa coniugale;
15. esito ricerca atti del registro (contratti di locazione o comodato);
16. Concessione edilizia n. 2000/114 del 10/04/2002 per lavori di costruzione n. 4 edifici bifamiliari; comunicazione di inizio dei lavori;
17. Permesso di Costruire n. 2000/114/2 del 9/11/2004 per lavori di variante in corso d'opera;



18. Certificato di abitabilità n. 2000/114 del 19/11/2004 e collaudo strutturale;

19. Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni.

Cornuda, li 22 gennaio 2024.

L'Esperto Stimatore
geom. DE ZEN Francesco

