

RENZO BONAN architetto
Viale IV Novembre, 10/A
31100 TREVISO
Tel. 351 6790540

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n°391/2022

UNICO LOTTO IN VENDITA

Piena proprietà

Un'abitazione al piano primo, un garage,
un laboratorio su due diversi fabbricati,
un'area scoperta condivisa,
POVEGLIANO (TV), Via Croce 58/60 località Santandrà

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan
Giuramento Perito Stimatore: 6/5/2024
Udienza di comparizione delle parti: 12/2/2025

Treviso, 10/1/2025



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 2/5/2024 il G.E. Dott.ssa Paola Torresan ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'E.I. n. 391/2022 promossa da [REDACTED]

L'accettazione di incarico e il giuramento è stato depositato il 6/5/2024 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 27/11/2024.

Sono stati effettuati due sopralluoghi: il 18/9/2024 e il 27/9/2024 assieme al custode I.V.G. di Treviso.

Successivamente, il 1/10/2024, è stata presentata un'istanza di differimento dell'udienza di comparizione; accolta dal Giudice, l'udienza è stata differita al 12/2/2025.

1.0 Formazione dei lotti

Lotto unico, piena proprietà.

Lotto composto da un'abitazione al piano primo di un edificio, un garage, un laboratorio, un'area scoperta condivisa, oltre ad un'abitazione al piano terra (non autorizzata) derivante dalla trasformazione di uno spazio destinato a laboratorio e magazzini.

L'insieme, pur caratterizzato da un elevato frazionamento catastale che lo individua attraverso otto subalterni, non ha caratteristiche morfologiche e funzionali per una redditizia suddivisione in lotti.

Il laboratorio al piano terra, esteso su due fabbricati confinanti, si colloca in parte sotto ad un'abitazione oltre a disporre di un vano al piano primo; una parte dell'area scoperta complessiva, dove attraverso essa si accede a tutta la proprietà, è collegata catastalmente al solo garage.

La porzione di laboratorio compresa nell'edificio in muratura è stata mutata senza autorizzazione in abitazione; sono altresì presenti una cantina interrata, una veranda d'ingresso, una tettoia e un sottotetto anche questi abusivi.

Non è quindi conveniente formare più lotti per i seguenti motivi:

- parte dell'area scoperta attorno agli edifici (subalterno 6 - 577 m²) dovrebbe essere trasferita indivisa e con essa i problemi legati all'uso comune e alla regolarizzazione del sovra eretto;
- la coesistenza di un laboratorio e di un'abitazione dentro lo stesso volume, su due piani diversi, risulterebbe difficile da commercializzare;
- la vendita separata non produrrebbe un aumento di valore complessivo del cespite.

Appare più conveniente l'acquisto da parte di un unico soggetto che gestisca in modo autonomo gli interventi necessari alla regolarizzazione e l'eventuale ristrutturazione complessiva.

1.1 Ubicazione ed accessibilità dei beni

31050 Povegliano, Via Croce 58/60 - località Santandrà.

Si accede alla proprietà da via Croce attraverso due accessi separati: uno solo pedonale, uno carrabile. I due numeri civici sono riferiti al piano terra e al piano primo del fabbricato principale in muratura.



Si accede all'abitazione al piano primo attraverso la scala esterna essendo quella interna chiusa con cartongesso.

1.2 Identificazione catastale

Catasto Terreni

Comune di Povegliano (G944) (TV), Foglio 13

Particella 549, Ente urbano, superficie 1.430 m².

Derivante da tipo mappale del 11/12/1995 Pratica n. TV0187761 in atti dal 19/07/2006 (n.35307.1/1995).

Catasto Fabbricati

Comune di Povegliano (G944) (TV), Sezione C Foglio 3

Particella 549 subalterno 1

Via Croce Piano T, B.C.N.C. ai sub. 3-4-5 area scoperta 1191 m².

Soppressa per frazionamento e sostituita dai subalterni 6 e 7.

Particella 549 subalterno 2

Via Croce Piano T-1, B.C.N.C. ai sub. 3-4, ingresso vano scale.

Particella 549 Subalterno 3

Abitazione categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, dati di superficie 119 m²

Via Croce Piano T - 1, Rendita Euro 511,29.

Particella 549 Subalterno 4

Laboratorio categoria C/3, classe 1, consistenza 132 m², dati di superficie 146 m²

Via Croce Piano T - 1, Rendita Euro 245,42.

Particella 549 Subalterno 5

Via Croce Piano T - garage

Soppresso per ampliamento e sostituzione con subalterno 7.

Particella 549 subalterno 6

Via Croce Piano T, B.C.N.C. ai sub. 3-4 area scoperta 577 m².

Deriva per frazionamento dal subalterno 1.

Particella 549 Subalterno 7 corte esclusiva 617 m².

Particella 549 Subalterno 8

Garage categoria C/6, Classe U, Consistenza 41 m², Dati di superficie Totale 60 m²

Via Croce Piano T, Rendita Euro 116,46.

Annotazioni

Costituzione del 16/02/1996 in atti dal 23/02/1996 (n. 1354.2/1996).

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alle planimetrie: data di presentazione 16/02/1996, prot. n. 1354.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/10/1999, prot. n. Bo4684.

Variatione del 13/10/1999 in atti dal 13/10/1999 Frazionamento (n. Bo4684.1/1999)

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Variatione nel classamento del 13/10/2000, pratica n. 139723 in atti dal 13/10/2000

variazione di classamento (n. 6940.1/2000). *Nel pignoramento sono state correttamente individuate le particelle 549 subalterni 2, 3, 4, 6, 7-8 graffate.*

Per una migliore descrizione: allegati grafici descrittivi / 2 – stato catastale.



1.3 Confini (da estratto di mappa censuaria)

Nord particella 92; est Via Croce, sud particella 239, ovest particella 92.

1.4 Servitù attive o passive

Costituzione di servitù a favore e contro per reciproca edificazione tra confinanti ad una distanza dal confine inferiore da quella prevista dalla normativa urbanistica.

Atto Notaio Francesco Giopato con autentica di firme in data 18/4/1983, repertorio n. 10866, registrato a Treviso il 19/4/1983 al n. 1096, trascritto il 19/4/1983 ai nn. 8358/6897. Si tratta del confine ovest dove sono stati edificati il garage e il laboratorio.

In allegato: 1983 - trascrizione servitù tra confinanti.

1.5 Titoli di provenienza

26/8/2002 nn. 35763/25286

Dichiarazione di successione presentata in data 6/4/2001 n. 23 vol. 900 e trascritta a Treviso in data 26/8/2002 al numero di registro generale 35763 e numero di registro particolare 25286.

21/10/2008 nn. 40408/25174

Accettazione tacita di eredità del Notaio Dall'Armi Giovanni Battista del 6/10/2008 repertorio n. 171489/24797 e trascritto a Treviso in data 21/10/2008 al numero di registro generale 40408 e numero di registro particolare 25174 da T. A. per i diritti pari a 3/18 di piena proprietà a favore di P. E..

3/3/2011 nn. 7447/4839

Accettazione tacita di eredità del Notaio Dall'Armi Giovanni Battista del 25/2/2011 repertorio n. 179013/27655 e trascritto a Treviso in data 3/3/2011 al numero di registro generale 7447 e numero di registro particolare 4839 da T. A. per i diritti pari a 3/18 di piena proprietà a favore di P. D..

27/9/2011 nn. 32577/20955

Per i diritti pari a 12/18 di nuda proprietà atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dall'armi Giovanni Battista del 16/11/2011 repertorio n. 180527/28135 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 27/9/2011 al numero di registro generale 32577 e numero di registro particolare 20955.

3/3/2011 nn. 7448/4840

Per i diritti per i diritti pari a 3/18 di piena proprietà atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dall'armi Giovanni Battista del 25/2/2011 repertorio n. 179013/27655 e trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 3/3/2011 al numero di registro generale 7448 e numero di registro particolare 4840.

6/9/2013 nn. 26930/18364

Per i diritti pari a 12/18 di nuda proprietà per scrittura privata di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio Dall'Armi Giovanni Battista del 30/8/2013 repertorio n. 184917/29586 e trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 6/9/2013 al numero di registro generale 26930 e numero di registro particolare 18364.



Voltura catastale

Ricongiungimento di usufrutto del 09/01/2014 autocertificazione morte P. E. Voltura n. 4026.1/2014 - Pratica n. TV0055806 in atti dal 10/03/2014.

1.6 Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie

Iscrezioni

27/9/2011 nn. 32578/6791

Ipoteca volontaria (capitale di € 240.000,00, complessiva di € 432.000,00) concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Dall'Armi Giovanni Battista del 16/9/2011, repertorio n. 180528/28136 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] durata 10 anni, a carico della società eseguita per l'intera piena proprietà (per somma di soggetti coinvolti in quota) contro i beni immobili sopra identificati.

22/4/2016 nn. 12543/2131

Ipoteca giudiziaria (capitale € 9.382,77 complessiva di € 24.000,00) derivante da decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Trieste del 4/1/2016 repertorio n. 1 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a carico della società eseguita per l'intera piena proprietà (per somma di soggetti coinvolti in quota) contro parte dei beni immobili sopra identificati ossia particelle 549 Subalterni 3, 4, 7 graffato Subalterno 8.

Trascrizioni

4/11/2022 nn. 43615/30257

Verbale di pignoramento immobiliare atto Uff. Giud. Unep Presso il Tribunale di Treviso del 22/9/2022 repertorio n. 5789 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a carico della società eseguita per l'intera piena proprietà, contro i beni immobili sopra identificati.

Relazione notarile del Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, formalità al 04/11/2022. L'ispezione n. T182236 del 9/1/2025 non ha evidenziato altre formalità contro.

1.7 Descrizione generale

Lotto composto da un'area scoperta di 1194 m², un edificio in muratura a due piani, una tettoia aperta su due lati classificata garage ed un laboratorio; le tre costruzioni sono unite planimetricamente ad elle.

L'edificio in muratura, a due piani, ospita dentro il suo perimetro due abitazioni: quella al piano terra non è autorizzata e l'altezza di piano è 2,50 m.

1.7.1 Descrizioni specifiche

a) Area scoperta

L'area è composta catastalmente dalle seguenti particelle:

- 549 sub. 6, B.C.N.C. ai sub. 3-4 ,area scoperta 577 m²;



- 549 sub. 7, corte esclusiva 617 m² graffata con la particella 549 sub. 8;
per un totale di 1194 m².

Il lotto di terreno ha forma triangolare con la base a sud e il vertice orientato a nord, posto a margine di Via Croce, una strada intercomunale comunale che collega la SP 102 a Povegliano e Giavera del Montello.

Si accede alla proprietà dalla pubblica via attraverso due accessi separati: uno solo pedonale, uno carrabile. I due numeri civici 58 e 60 sono riferiti al piano terra e al piano primo del fabbricato principale.

Il terreno è pianeggiante, recintato sui tre lati con pali e rete metallica.

Lungo via Croce la recinzione è stata integrata, per una maggiore privacy, con una siepe e una rete scura plastificata. **Fotografie:** area scoperta e prospetti.

Opere difformi

A nord del fabbricato in muratura è stata costruita senza autorizzazione una tettoia con struttura e copertura in metallo, su base parzialmente pavimentata in cemento.

Superficie lorda 16,50 m², altezze 1,95/1,80 m.

b) Garage

E' composto catastalmente dalle seguenti particelle:

-549 sub. 8 C/6, graffato con particella 549 sub. 7 corte esclusiva 617 m².

Costruzione aperta su due lati costituita da un pavimento in cemento con sopra eretta una struttura portante in metallo (pilastri d'angolo e capriate), tetto in eternit a due falde con pluviali, pannelli metallici grecati di tamponamento lungo la parete ovest e nord. Il lato ovest è quasi in aderenza al confine di proprietà.

E' disponibile l'illuminazione elettrica. Superficie lorda 44,73 m², altezza 2,60 m.

Medioci condizioni di conservazione e manutenzione.

Fotografie: garage e laboratorio.

c) Laboratorio

E' composto catastalmente dalla particella 549 sub. 4, laboratorio C/3.

Secondo lo stato urbanistico autorizzato e l'identificazione catastale il laboratorio è formato da:

- una parte del fabbricato centrale in muratura, ossia metà piano terra e una stanza al piano primo;

- l'intera costruzione in aderenza, posta ad ovest ed allineata al confine, costruita con materiali prefabbricati.

Stato di fatto

Nella realtà il laboratorio, ridotto alla sola costruzione prefabbricata, è utilizzato a garage. Il manufatto ha il pavimento in cemento, la struttura portante in metallo (pilastri e travi orizzontali), il tetto ad una falda realizzato con pannelli di metallo sagomato, le pareti di tamponamento con pannelli grecati in metallo e plastica, i serramenti per finestra e del portone d'ingresso in metallo e vetro. E' disponibile l'illuminazione elettrica. Superficie lorda 54,20 m², altezza 2,72 m.

Medioci condizioni di conservazione e manutenzione.

Fotografie: garage e laboratorio.



d) Fabbricato in muratura

Trattasi di un fabbricato a due piani (T-1) collegati originariamente con una scala interna (ora occlusa) e da una seconda scala esterna, destinato a magazzini al piano terra e abitazione al piano primo.

Reso abitabile nel gennaio del 1970 (54 anni), è stato edificato con muratura portante in pietra e mattoni intonacati, solai di piano e di copertura in latero cemento, manto di copertura in coppi con grondaie e pluviali.

La costruzione ha un involucro edilizio poco isolato, con ponti termici non risolti ed infissi inefficienti. L'impianto di riscaldamento è obsoleto, a bassa efficienza, con caldaia e radiatori mancanti in molte stanze.

La classe energetica di appartenenza è la più bassa.

Sono presenti l'impianto igienico sanitario con rete di smaltimento collegata a fosse, l'impianto di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico.

d.1) Abitazione al piano terra

Il piano terra del fabbricato in muratura è stato trasformato in un'abitazione (non autorizzata) con ingresso a sud e le camere esposte a nord e ad ovest.

Incorpora parte della particella 549 sub. 4 (Laboratorio categoria C/3), parte della particella 549 sub. 3 (Abitazione categoria A/2) e la particella 549 Sub. 2 (B.C.N.C.).

E' composta da una veranda d'ingresso esterna (non autorizzata), un ingresso, un disimpegno, una cucina pranzo, un soggiorno, tre camere, un bagno.

Esiste inoltre un piano interrato (non autorizzato) composto da una cantina accessibile attraverso una scala esterna in cemento posta lungo il lato nord dell'edificio, protetta da una ringhiera in metallo.

La cantina è in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione: ha il soffitto al grezzo, il pavimento in cemento e le pareti, intonacate e dipinte, mostrano segni di umidità e distacchi di tinteggiatura dovute a infiltrazioni di acqua piovana. La porta d'ingresso è in metallo e vetro retinato.

Superficie lorda cantina 19,97 m² h= 2,08 m

Superficie lorda veranda 16,75 m² h= 2,25 m

Superficie lorda abitazione 133,80 m² h= 2,50 m.

Fotografie: piano terra abitazione / piano interrato.

Finiture ed impianti

I pavimenti e i rivestimenti dell'abitazione sono in ceramica di varie forme e dimensioni, le pareti intonacate e dipinte, i serramenti per porta interna in legno tamburato, i serramenti per finestra in metallo con vetro semplice e fori protetti da inferriata, senza oscuranti.

Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in PVC e vetro. La veranda d'ingresso ad uso cucina (non assentita) è costruita interamente con materiali lignei (serramenti, pareti di tamponamento e tetto in pannelli), ed è pavimentata in parte con piastrelle in ceramica ed in parte con quadrotti in cemento e ghiaino.

Per quanto riguarda il riscaldamento è presente una caldaia a gas, posta in apposito vano, che distribuisce il calore attraverso radiatori in metallo ma non in tutte le



stanze. Nel soggiorno è presente un caminetto a legna che riscalda all'occorrenza il soggiorno, l'ingresso e la camera confinante. Non sono state rilevate unità di climatizzazione estiva degli ambienti.

Abitazione in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

d.2) Abitazione al piano primo

Particella 549 sub. 3 (Abitazione categoria A/2).

Il piano primo del fabbricato in muratura è interamente utilizzato ad abitazione, ed incorpora parte della particella 549 sub. 4 (Laboratorio categoria C/3) e la particella 549 sub. 2 (B.C.N.C.).

E' composto da una scala esterna di salita al piano, una terrazza esterna lato sud, un ingresso, un disimpegno, una cucina pranzo, tre camere, una camera passante verso il sottotetto, un bagno. L'ingresso è a sud e le camere esposte a nord e ovest.

Si può accedere, tramite una piccola scala interna, al sottotetto non autorizzato utilizzato come magazzino.

Superficie lorda abitazione 133,80 m², h= 3,00.

Superficie terrazza 9,10 m².

Superficie scale esterne 5,00 m².

Fotografie: piano primo abitazione.

Finiture ed impianti

I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di varie forme e dimensioni, le pareti sono intonacate e dipinte, i serramenti per porta interna in legno tamburato, i serramenti per finestra in legno con vetro semplice e tapparelle in PVC; il portoncino d'ingresso all'appartamento è costruito in legno e vetro.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare non è possibile in quanto i radiatori sono stati rimossi da tutte le stanze e non sono state rilevate pompe di calore.

Abitazione in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

Sottotetto (non autorizzato)

La scala d'accesso al sottotetto è al grezzo e l'intero piano è senza finiture ed impianti.

Dispone di due fori finestra situati nel corridoio centrale, ai due estremi nord e sud.

Scadenti condizioni di manutenzione e conservazione.

Superficie lorda 131,16 m², h= 2,13 m (massima al colmo).

Fotografie: piano sottotetto.

DIMENSIONI PARTI AUTORIZZATE	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Piano terra, magazzini e laboratorio	133,80 m ²	0,50	66,90 m ²
Piano primo, abitazione	133,80 m ²	1	133,80 m ²
Totali	m²		200,70 m²
Area scoperta	1.194,00 m ²	Valutazione a corpo	



Laboratorio piano terra staccato	54,20 m ²	Valutazione separata
Garage	44,73 m ²	Valutazione separata

Nel calcolo della superficie commerciale non sono state inserite le costruzioni abusive.

1.8 Destinazione urbanistica – conformità

Ai sensi del vigente strumento urbanistico la proprietà ricade in una Z.T.O. Zona territoriale omogenea C₁ di cui all'art. 23 delle Norme Tecniche Operative.

ART. 23 – ZTO C₁ - Parti del territorio parzialmente edificate

Definizione

Comprendono le parti del territorio parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti, ove è necessaria una progettazione coordinata finalizzata alla ordinata edificazione e urbanizzazione.

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 8 delle presenti N.T.O. nel rispetto della volumetria esistente, aumentata del 20%: tali incrementi volumetrici sono alternativi rispetto a quelli previsti dalla LR 14/2009 e s.m.i..

Caratteri tipologici degli interventi

È ammessa la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco e abbinata.

Parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'edificazione vengono fissati i seguenti parametri:

a) Nuova edificazione su lotto puntuale

- Sf vedi grafia "lotto puntuale di nuova edificazione" Tavv. progetto scala 1:2 000
- V vedi Dimensionamento e grafia "lotto puntuale di nuova edificazione" Tavv. progetto scala 1:2 000
- Rcf non superiore al 40%
- H m 7,50
- N n. 2
- Dc m 5,00
- Df m 10,00 riducibili a m 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
- Dp Hf del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
- Ds m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00
m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

b) Edifici esistenti

- V pari all'esistente aumentata del 20%
- H m. 7,50 - se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata.
- N p. 2 - se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato.
- Dc m 5,00



- Df m 10,00 riducibili a m 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
 - Dp Hf del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
 - Ds m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.
- La proprietà, infine, ricade dentro la perimetrazione di centro abitato ai sensi del Codice della Strada.

Cronologia licenze e concessioni

1968

Domanda di licenza edilizia n. 1162 in data 27/3/1968 per la costruzione di un edificio piano terra magazzino, piano primo abitazione.

Abitabilità in data 20/1/1970 pratica n. 24.

1981

Concessione n. 5738 in data 14/12/1981 per variante di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale. La variante ha interessato parte del piano terra ed una stanza al piano primo, dove ora c'è la cucina.

Agibilità n. 156 in data 21/12/1981.

1983

Concessione edilizia n. 14/83 in data 23/4/1983 rilasciata per la costruzione di un garage a ridosso del confine ovest.

Costituzione di servitù a favore e contro per reciproca edificazione tra confinanti a distanza dai confini inferiore da quella prevista dalla normativa urbanistica.

Atto Notaio Francesco Giopato con autentica di firme in data 18/4/1983, repertorio n. 10866, registrato a Treviso il 19/4/1983 al n. 1096.

1995

Concessione edilizia in sanatoria domanda n. 29, prot. n. 1892/95 rilasciata in data 16/9/1998 per la costruzione del laboratorio, superficie 50 m².

1998

Concessione edilizia presentata in data 28/4/1998 prot. n. 3880, pratica n. 98/086 ampliamento con accorpamento di preesistenze, parere favorevole ma opere non eseguite.

1999

Pratica n.2000/020 richiesta presentata in data 30/12/1999 n. 14056 per ampliamento con accorpamento preesistenze e cambio d'uso di locali, non proseguita.

In allegato: allegati grafici descrittivi/ 1-stato autorizzato.

Conformità edilizia

Il sopralluogo ha evidenziato diverse difformità rispetto ai titoli approvati, le quali sono state già accennate nei precedenti capitoli.

1) Edificio in muratura, di cui all'abitabilità in data 20/1/1970 pratica n. 24 e all'agibilità n. 156 in data 21/12/1981.

Piano interrato

Realizzazione di un vano ad uso cantina con accesso da scala esterna.

Superficie lorda cantina 19,97 m² h= 2,08 m



Piano terra

Realizzazione di una veranda in legno davanti all'ingresso sud dell'abitazione.

Superficie lorda veranda 16,75 m² h= 2,25 m

Cambio di destinazione d'uso dell'intero piano da magazzini/laboratorio ad abitazione, con altezza netta 2,50 m inferiore alla tolleranza di legge.

Superficie lorda abitazione 133,80 m².

Modifiche al distributivo dei locali con demolizione e costruzione di pareti interne.

Piano primo

Realizzazione di un terrazzino in ampliamento dell'autorizzato, lato sud, 9,10 m².

Cambio di destinazione d'uso di un vano da magazzino a cucina dell'abitazione.

Costruzione di una scala d'accesso al sottotetto e utilizzo dello stesso come magazzino. Superficie lorda sottotetto 131,16 m².

2) Garage

Concessione edilizia n. 14/83 in data 23/4/1983.

Diffornità nei prospetti, ora struttura aperta su due lati.

3) Area scoperta

Costruzione senza autorizzazione di una tettoia con struttura e copertura in metallo, su base parzialmente pavimentata in cemento.

Superficie lorda 16,50 m², altezze 1,95/1,80 m.

In allegato: allegati grafici descrittivi/ 3 – comparativo autorizzato.

Modalità di sanatoria

Sentito il parere del tecnico comunale, per regolarizzare parte delle diffornità è necessario presentare un permesso di costruire in sanatoria per l'intera proprietà al quale dovrà seguire una S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità la quale prevede le seguenti allegazioni:

- copia della ricevuta di versamento dei Diritti di Segreteria;
- copia della richiesta di accatastamento corredata degli elaborati grafici catastali;
- dichiarazione conformità dell'opera rispetto al progetto approvato a firma del Richiedente e sottoscritta dal Direttore dei lavori, di , nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 recante inoltre l'indicazione delle date di inizio e fine lavori;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico;
- certificazione Energetica ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs 311/2006;
- copia del Certificato di Collaudo Statico ai sensi dell'art.67 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate, alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n°. 380 (ex L. 213/89) a firma del Direttore dei lavori;
- certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori dell'impresa esecutrice e del committente;



- certificato di regolare esecuzione e conformità al Regolamento di fognatura delle opere d'allacciamento e scarico delle acque reflue di tipo domestico od assimilabile, ai sensi del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni e integrazioni oppure autorizzazione allo scarico in corpo idrico superficiale o in suolo (Art. 124 D.Lgs. 152/2006) di insediamento abitativo;
- certificazione delle opere di isolamento termico;
- dichiarazione della potenzialità della caldaia;
- dichiarazione di approvvigionamento idrico.

La formazione di un unico lotto in vendita è giustificato, tra l'altro, dalla diversità di scelte progettuali che si potranno mettere in atto, orientandole al recupero funzionale delle varie parti oppure alla loro ricostruzione e riorganizzazione secondo i parametri urbanistici sopra indicati; inoltre si dovrà provvedere alla demolizione di quanto non assentibile dal punto di vista costruttivo allo stato attuale (veranda piano terra e tettoia a nord), nonché al rifacimento dell'impiantistica nel complesso.

Stima dei costi

La valutazione *si riferirà alla sistemazione basilare dell'esistente* senza trasformazione fisica o funzionale, la quale richiede una progettazione mirata.

Il costo deriverà da un semplice parere di stima, su base statistica, senza obbligo di dimostrazione analitica con il solo scopo di orientare preliminarmente l'acquirente; infatti le analisi impiantistiche, materiche e strutturali, deputate a più figure professionali della filiera edilizia, non sono comprese all'interno dell'incarico.

Viene stimato un costo complessivo della pratica edilizia in sanatoria comprensiva di onorari, spese, diritti, sanzione amministrativa, integrazioni pari a € 10.000,00.

Viene stimato un costo complessivo di presentazione della pratica S.C.A., adattamenti, demolizioni, sistemazioni impiantistiche ed edili, certificazioni professionali relative al bene in oggetto pari ad € 40.000,00 per un totale generale di € 50.000,00.

Conformità catastale

Le destinazioni d'uso previste nell'accatastamento sono state variate e mancano le parti che dovranno essere autorizzate, quindi non c'è conformità con l'esistente.

In allegato: allegati grafici descrittivi/ 4-comparativo catastale.

Attestato di prestazione energetica

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

Valutando l'epoca di costruzione, le caratteristiche costruttive, la mancanza di materiali e sistemi isolanti, la vetustà degli impianti si ritiene che gli immobili appartengano alla classe energetica più bassa.

1.9 Disponibilità dell'immobile

L'ispezione all'Agenzia delle Entrate, Anagrafe Tributaria (protocollo in ingresso n. 188729 del 20/09/2024) ha individuato due contratti di locazione risolti e un contratto di comodato.



Contratti risolti

Il primo contratto ha riguardato l'abitazione particella 549 sub. 3 e il garage particella 549 sub. 7 e 8 con relativa area scoperta, con un canone annuo di € 4.800,00 e durata dal 1/11/2015 al 30/10/2021.

Il secondo contratto ha riguardato porzione al piano terra della particella 549 sub. 3, il laboratorio particella 549 sub. 4 (T-1) e il diritto d'uso dell'area pertinenziale particella 549 sub. 6 con un canone annuo di € 8.400,00 più IVA e durata dal 1/11/2015 al 30/10/2021.

Comodato d'uso

Il comodato è stato stipulato in data 4/8/2017 tra la società esecutata e un'altra società in capo alla stessa persona fisica, amministratore unico e rappresentante di entrambi.

Il comodato riguarda le particelle 549 sub. 3 (abitazioni piano primo), sub. 4 (laboratorio), sub. 6 (area scoperta), sub. 7 e 8 (garage con area scoperta) quindi l'intero pignorato. Il contratto è stato registrato a Treviso, anno 2017 S.3, n. 4443.

Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo si è rilevato quanto segue:

- **il piano terra** del fabbricato in muratura e il laboratorio (Particelle 549 sub. 4, sub. 3, sub. 2) sono occupati, a fini abitativi, da terza persona senza titolo. Si ricorda che l'immobile è stato trasformato in abitazione senza autorizzazione.

L'occupante ha dichiarato di essere in possesso di un contratto di locazione ma non ha fornito la copia. Il rappresentante della società esecutata ha dichiarato di non aver mai provveduto a registrare il contratto.

L'occupante ha chiesto di poter utilizzare l'immobile sino all'aggiudicazione, con un'indennità successivamente stimata tra 250,00/350,00 euro mensili.

- **il piano primo** dello stesso fabbricato (Particelle 549 sub. 3 e sub. 4) è occupato dall'amministratore della società esecutata.

In allegato: contratti da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate.

1.10 Oneri condominiali

Non ci sono oneri condominiali.

1.11 Divisibilità

Per quanto già espresso in premessa non è né opportuna e né giustificata la vendita in più lotti.

1.12 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, *tutelando però gli interessi dei creditori*, la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili, ma sostanzialmente un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).



Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, saranno operate le opportune decurtazioni o maggiorazioni al valore a metro quadrato. Il calcolo correttivo non sarà esplicitato in quanto il valore esposto, risultato dell'esperienza peritale, comprenderà già questi adattamenti.

Infine, sul risultato finale, sarà applicato un deprezzamento del 20%, una percentuale di prassi nelle Esecuzioni Immobiliari.

Considerazioni estimative

Povegliano è un comune italiano di 5.077 abitanti in provincia di Treviso.

L'immobile è situato lungo la SP 102, una via molto trafficata che collega Treviso a Giavera del Montello attraversando il territorio comunale di Povegliano.

Dista 500 metri dalla frazione Santandrà e 2 km dal capoluogo ove è presente la sede municipale; dispone nelle vicinanze del servizio di mobilità pubblica MOM (linea 115, fermata Santandrà).

L'edificio è stato costruito 54 anni fa con materiali costruttivi basici ed è, nell'insieme, in mediocri/scadenti condizioni di manutenzione e conservazione.

Come elemento incrementale di valore è da segnalare l'ampia area scoperta a disposizione.

Prezzi medi richiesti dal mercato

Analizzando i prezzi medi esposti nei principali portali immobiliari (privati e pubblici) si ha come riferimento, alla data attuale, una forbice di valori compresi tra € 900,00 e € 1.900/m², quest'ultimo riferito al nuovo/ristrutturato.

Va rilevato che nella zona lo scambio nel segmento immobiliare residenziale è poco attivo in quanto trattasi di immobili che servono in prevalenza a soddisfare un bisogno primario abitativo.

Nel caso in specie, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e le analisi sviluppate, lo scrivente ritiene di assumere un valore di mercato pari a € 1.000/m² per il fabbricato in muratura, € 400/m² per il laboratorio ed € 200/m² per il garage.

Stima finale

DIMENSIONI PARTI AUTORIZZATE	Superficie commerciale	Valore €/m ²	Totali
Piano terra, magazzini e laboratorio	66,90 m ²	1.000,00	66.900,00
Piano primo, abitazione	133,80 m ²	1.000,00	133.800,00
Area scoperta	1.194,00 m ²	15,00	17.910,00
Laboratorio piano terra ad ovest	54,20 m ²	400,00	21.680,00
Garage	44,73 m ²	200,00	8.946,00
Totale arrotondato			249.200,00
A sottrarre i costi di regolarizzazione			50.000,00



Restano			199.200,00
Deprezzamento del 20% ⁽¹⁾			39.900,00
Prezzo base d'asta			159.300,00

⁽¹⁾ percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

1.13 Prezzo base d'asta

Piena proprietà

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 159.300,00.

(Euro centocinquantanovemilatrecento/00).

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento. Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 10/1/2025

Il perito stimatore

Elenco Allegati

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni.
- Elenco dei subalterni assegnati.
- Planimetria catastale particella 549 sub 3.
- Planimetria catastale particella 549 sub 5.
- Planimetria catastale particella 549 sub 7 e sub 8.
- Visura per soggetto.
- Visura Catasto Terreni, particella 549.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 76 fotografie a colori suddivise:
 - Area scoperta e prospetti esterni n. 18;
 - Tettoia a nord n. 3;
 - Garage e laboratorio n. 6;
 - Piano interrato n. 5;
 - Piano terra abitazione n. 23;
 - Piano primo abitazione n. 15;
 - Piano sottotetto n. 6.



- Quattro (4) allegati grafici descrittivi:
 - 1 - stato autorizzato;
 - 2 - stato catastale;
 - 3 - comparativo autorizzato;
 - 4 - comparativo catastale.
- Comune di Povegliano – Titoli Edilizi:
 - Domanda di Licenza edilizia n. 1162 in data 27/3/1968 per la costruzione di un edificio piano terra magazzino, piano primo abitazione. Abitabilità in data 20/1/1970 pratica n. 24
 - Concessione n. 5738 in data 14/12/1981 per variante di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale. La variante a interessato parte del piano terra ed una stanza al piano primo, dove ora c'è la cucina. Agibilità n. 156 in data 21/12/1981.
 - Concessione edilizia n. 14/83 in data 23/4/1983 rilasciata per la costruzione di un garage a ridosso del confine ovest.
 - Costituzione di servitù a favore e contro per reciproca edificazione tra confinanti a distanza dai confini inferiore da quella prevista dalla normativa urbanistica. Atto Notaio Francesco Giopato con autentica di firme in data 18/4/1983, repertorio n. 10866, registrato a Treviso il 19/4/1983 al n. 1096.
 - Concessione edilizia in sanatoria domanda n. 29, prot. n. 1892/95 in data 16/9/1998 per la costruzione del laboratorio, superficie 50 m2
- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dall'armi Giovanni Battista del 16/11/2011 repertorio n. 180527/28135 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 27/9/2011 al numero di registro generale 32577 e numero di registro particolare 20955.
- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dall'armi Giovanni Battista del 25/2/2011 repertorio n. 179013/27655 e trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 3/3/2011 al numero di registro generale 7448 e numero di registro particolare 4840.
- Scrittura privata di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio Dall'Armi Giovanni Battista del 30/8/ 2013 repertorio n. 184917/29586 e trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 6/9/2013 al numero di registro generale 26930 e numero di registro particolare 18364.
- Agenzia delle Entrate – esito ricerca contratti di affitto/locazione/comodato.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. Ispezione n. T182236 del 9/1/2025
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).

