

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Paola Torresan

UDIENZA DEL 27/05/2026

Esecuzione Immobiliare n. 235/2024

a carico della ditta:

- 1) **Esecutato 1** per la quota di 1/2 di proprietà
- 2) **Esecutato 2** per la quota di 1/2 di proprietà

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Antonio Meo, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 3472 con studio in Ponzano Veneto, Via Pietro Gobbato, 46, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 04 aprile 2025 dal G.E. Dott.ssa Paola Torresan del Tribunale di Treviso, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 08 aprile 2025, nella causa di esecuzione immobiliare n. 235/2024 promossa da: [REDACTED]

[REDACTED] rappresentata da [REDACTED]

| | | |
|---|------|----|
| Quesito | Pag. | 2 |
| Premesse / determinazione dei lotti | Pag. | 2 |
| 1 – Svolgimento delle operazioni peritali | Pag. | 4 |
| 2 – Descrizione catastale degli immobili | Pag. | 6 |
| 3 – Confini | Pag. | 7 |
| 4 – Atto di provenienza | Pag. | 8 |
| 5 – Trascrizioni ed Iscrizioni | Pag. | 8 |
| 6 – Servitù riscontrate | Pag. | 10 |



| | |
|--|---------|
| 7 – Aggiornamenti delle verifiche | Pag. 10 |
| 8 – Descrizioni degli immobili | Pag. 11 |
| 9 – Attestato Prestazione Energetica | Pag. 14 |
| 10 – Disponibilità degli immobili | Pag. 15 |
| 11 – Accertamento della destinazione urbanistica | Pag. 15 |
| 12 – Potenzialità edificatoria residua | Pag. 15 |
| 13 – Verifica della conformità urbanistica | Pag. 16 |
| 14 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo | Pag. 16 |
| 15 – Metodi di stima | Pag. 19 |
| 16 – Valutazione degli immobili | Pag. 21 |

*** **

QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 235/24 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono riconducibili ad una abitazione singola a schiera (di testa) dotata di giardino oltre ad un locale interrato con accesso dall'esterno, un posto auto scoperto e un magazzino, ubicati nel Comune di Sernaglia della Battaglia, poco distante dal centro del paese e precisamente in via Dei Palù n. 2.

Allo stato attuale i fabbricati risultano **totalmente abusivi**, realizzati senza concessione edilizia (in epoca successiva al 1967), **non sanabili** sotto il profilo urbanistico e dai riscontri con l'amministrazione, alla data odierna, non è stata emessa alcuna ordinanza di demolizione.



Nei casi di immobili aventi le peculiarità sopra descritte, si evidenzia che la nullità degli atti giuridici non si estende ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive come indicato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001.

Trattasi nello specifico di:

- **abitazione** al piano terra e primo con accesso dall'area scoperta di pertinenza, sviluppante una superficie lorda di circa 51,20 mq dotata di terrazzino sul fronte principale di circa 5,00 mq; esternamente, su corpo staccato e indipendente, è presente un vano scale, chiuso e con copertura in amianto, per l'accesso alla **cantina** al piano interrato sviluppante una superficie lorda di circa 22,60 mq.
- **locale di deposito** al piano terra con accesso interno dal locale soggiorno/cucina, sviluppante una superficie lorda di circa 19,20 mq;
- **posto auto scoperto** al piano terra comunicante con l'area scoperta sviluppante una superficie lorda di circa 16,00 mq;
- **area scoperta di pertinenza**, adibita anche ad area di manovra e di passaggio per l'accesso al giardino sul retro, sviluppante complessivamente 35,00 mq catastali;
- **appezzamento di terreno** di pertinenza, adibito a giardino sviluppante una superficie di 80,00 mq catastali, ubicato sul retro dell'abitazione e su cui insiste una tettoia di circa 12,00 mq;

I beni colpiti dal presente procedimento risultano identificati catastalmente a seguito di opportune variazioni autorizzate dal G.E., ed a parere dello scrivente, sono riconducibili ad un UNICO LOTTO.



1) **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ha contattato il Custode Giudiziario, referente di zona di IVG, il quale comunicava che l'immobile era occupato da uno degli esecutati e che lo stesso si rendeva disponibile a consentirne l'accesso.

In data 02/07/2025 si procedeva all'accesso definendo in tale sede le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, all'accertamento a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica. Si è inoltre provveduto a richiedere, presso l'Agenzia delle Entrate, la presenza o meno di eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere.

* * * * *

Dal primo immediato confronto tra i documenti catastali agli atti e la restituzione del rilievo dello stato dei luoghi sono emerse delle incongruenze che hanno costretto lo scrivente a depositare opportuna istanza in data 09/07/2025 al fine di identificare in modo univoco gli immobili oggetto di procedura.

Il G.E. autorizzava tali operazioni in data 07/08/2025. **(all. n. 10.1)**

Si provvedeva pertanto all'allineamento preventivo dell'estratto di mappa mediante l'inserimento di alcuni frazionamenti con opportuna istanza di rettifica; all'aggiornamento dello stesso estratto con pratica PreGeo (tipo mappale) al Catasto Terreni al fine di eliminare dalla mappa il fabbricato autorimessa demolito; infine all'aggiornamento delle planimetrie catastali al Catasto Fabbricati delle unità variate. **(all. n. 10.2)**

Contemporaneamente, si procedeva all'accertamento della conformità



urbanistica sulla scorta dell'unico progetto rinvenuto presso gli archivi del Comune. A causa dell'incertezza sulla legittimità del complesso si sono resi necessari importanti approfondimenti, interpellando più volte il dirigente dell'Ufficio Tecnico, eseguendo ricerche presso gli archivi del catasto per visionare documenti e planimetrie storiche, presso la Conservatoria dei RR.II. e all'archivio notarile per gli atti di trasferimento passati e riguardanti gli immobili in oggetto. Si è provveduto inoltre ad acquisire l'aerofotogrammetria della zona datata 08/08/1967 presso l'Istituto Geografico Militare. In ultimo si è richiesto un parere informale presso un avvocato esperto in materia e nello specifico sulle novità introdotte dal "salva-casa". Data la complessità delle indagini, lo scrivente ha richiesto proroga per il deposito della relazione peritale ottenendo un rinvio dell'udienza al 18/03/2026. **(vedi all. 11)**

In data 15/12/2025 si concludeva l'accertamento, determinando che gli immobili oggetto della presente sono stati realizzati **in assenza di permesso** e, sulla scorta della normativa attuale, **non risultano sanabili** rendendo inevitabile la demolizione. Lo scrivente produceva al G.E. relazione descrittiva delle operazioni svolte e, dato il caso particolare e non ordinario, proponeva allo stesso di utilizzare quale criterio di stima quello del "valore d'uso" derivante dalle utilità che possono trarsi dal godimento dei beni. Il G.E. in data 19/01/2026 confermava quanto indicato e autorizzava la prosecuzione delle operazioni di stima. **(vedi all. 12)** Considerato comunque l'avvicinarsi della scadenza per il deposito dell'elaborato peritale, si chiedeva una seconda proroga in data 20/01/2026, accolta dal G.E. il quale rinviava l'udienza al 27/05/2026. **(vedi all. 13)**



Osservazioni alla documentazione agli atti

A seguito dell'aggiornamento delle planimetrie e del database catastale, effettuato dallo scrivente in data 21/08/2025 a seguito di giusta autorizzazione, sono stati variati i numeri dei subalterni degli immobili rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato notarile. Nello specifico:

- il mapp. **277 sub 6** è stato soppresso ed ha originato il **sub 11**;
- il mapp. **277 sub 7** è stato soppresso ed ha originato il **sub 12**;

2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del 20/01/2025 e in data 22/08/2025, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO UNICO

(all. n. 01.1visure al C.F., all. 01.2 plan. catastali, all. n. 01.3 visura al C.T.)

Bene 1 (abitazione):

C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia sez. A fg. 1

mapp. 277 sub 5 cat. A/3 cl. 1, vani 4,5 – sup. catastale 56 mq, escluse aree scoperte 54 mq - R.C.€ 209,17 – Via dei Bushè n. 29 – piano S1-T-1

Bene 2 (posto auto scoperto):

C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia sez. A fg. 1

mapp. 277 sub 11 cat. C/6 cl. 1, cons. 16 mq – sup. catastale 16 mq - R.C.€ 33,05 – Via dei Palù n. 2 – piano T

Bene 3 (locale di deposito):

C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia sez. A fg. 1

mapp. 277 sub 12 cat. C/2 cl. 2, cons. 15 mq – sup. catastale 19 mq - R.C.€ 27,89 – Via dei Palù n. 2 – piano T



Bene 4 (area scoperta):

C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia sez. A fg. 1

mapp. 277 sub 8 – Bene Comune Non Censibile ai sub 5,11,12 – area scoperta di mq 35 – Via dei Buschè n. 29 – piano T

Bene 5 (appezzamento):

C.T. Comune di Sernaglia della Battaglia fg. 1

mapp. 515 – Semin. Arbor. cl. 3, sup. Ha. 0.00.80 – R.D.€ 0,39 R.A.€ 0,29

Gli attuali intestatari catastali e proprietari sono:

Esecutato 1 per la quota di 1/2 di proprietà

Esecutato 2 per la quota di 1/2 di proprietà

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il **mapp. 277** su cui insiste il fabbricato, è altresì censito al CT foglio 1 mapp. 277 Ente urbano di mq. 320; **(all. n. 01.3 visura C.T.)**.

Criticità: *Risultano importanti difformità urbanistiche meglio indicate al cap. 14.*

3) DESCRIZIONE CONFINI

Il compendio **mapp. 277** nel suo complesso confina a nord con i mapp.li 515, 512, 275, ad est con il mapp. 513 e via Busche, a sud con il mapp. 278 e altro foglio di mappa, ad ovest con il mapp. 276. L'area identificata con il **mapp. 515** confina a nord con il mapp. 274, ad est con il mapp. 512, a sud con il mapp. 277 e ad ovest con il mapp. 329. **(all. n. 02 estratto di mappa)**

Per quanto riguarda i subalterni del mapp. 277: **(all. n. 01.2 elab. plan.)**

- **il sub 5 (porzione abitazione)** al piano terra confina a nord con il mapp. 515, ad est con il sub 9, a sud con il sub 8 (BCNC) e ad ovest con il sub 12; al piano primo confina a nord, sud e ovest con affaccio al piano sottostante e ad est con



il sub 9; **il sub 5 (porzione cantina)** al piano terra confina a nord con il mapp. 515, ad est e sud con il sub 11 e ad ovest con il sub 8 (BCNC); al piano interrato confina su tutti i lati con terrapieno;

- **il sub 11** confina a nord con il mapp. 515, ad est con il sub 12, a sud con il sub 8 (BCNC) e ad ovest con i sub 5 e 8 (BCNC);

- **il sub 12** confina a nord con il mapp. 515, ad est con il sub 5, a sud con il sub 8 (BCNC) e ad ovest con il sub 11.

4) ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, con atto di compravendita in data 31 luglio 2008 n. 59888 di rep. Notaio Lorenzo Ferretto in Treviso, registrato a Treviso il 07/08/2008 al n. 16914 serie 1T, trascritto a Treviso il 07/08/2008 ai nn. 32321/20288. (all. n. 03)

5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

All. n. 04.1 Elenco sintetico formalità – All. n. 04.2 certificato notarile – All.

n. 04.3 Nota trascrizione correlata

TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) **Titolo:** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 01/06/2024 n. 4237 di rep. Tribunale Treviso)

Data: 01/07/2024 **Reg. Gen.** 24280 **Reg. Part.:** 17645

A FAVORE :

████████████████████ con sede in Conegliano c.f.: ██████████ per l'intera quota di proprietà.

Comune di Sernaglia della Battaglia



come da certificato notarile allegato. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche**, non riscontrando ulteriori variazioni e pertanto le medesime risultano aggiornate al 20/01/2025 come da elenchi sintetici delle formalità allegati.

8) **DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

LOTTO UNICO:

Aspetti generali del compendio: Gli immobili oggetto della presente sono riconducibili ad una abitazione singola a schiera, porzione di testa, dotata di area scoperta, cantina su corpo staccato con accesso dall'area e posto auto scoperto, oltre un ulteriore porzione di giardino sul retro. Si evidenzia che dalle complesse indagini effettuate, tali immobili sono stati realizzati **senza alcuna licenza e/o concessione edilizia**, in data successiva al 01/09/1967, e sulla scorta della normativa attuale **non risultano sanabili** sotto il profilo urbanistico, **rendendo inevitabile la loro demolizione.** Ubicati in Comune di Sernaglia della battaglia, precisamente in Via dei Palù n. 2, nella prima periferia del comune distante circa 1km dal centro del paese e dai servizi principali.

Dalle ricerche effettuate si presume che l'immobile sia stato realizzato agli inizi degli anni 70', in aderenza ad una abitazione di più remota costruzione, con struttura portante (solai e copertura) in latero-cemento mentre la cantina al piano interrato presenta struttura in c.a., le tamponature sono in muratura, tetto a falde e manto di copertura in coppi. Esternamente, sull'abitazione è stato realizzato un cappotto in polistirolo di spessore variabile circa 6-10cm e allo stato attuale mancano alcune finiture. L'accesso alla cantina al piano interrato avviene da una "bussola di ingresso" a riparo delle scale, realizzata parte con



forati e parte con blocchi in cls, copertura in amianto e portoncino di ingresso in legno fatiscente. Sul retro dell'abitazione è stata realizzata in epoca recente una tettoia con struttura lignea e copertura con pannelli coibentati.

L'accesso al compendio avviene direttamente dalla pubblica Via dei Palù, privo di cancelli e recinzioni. Sono presenti delimitazioni verso i confini di terzi, con muretta in cls e rete metallica.

Per quanto si è potuto accertare nel corso del sopralluogo, l'intero fabbricato nel suo complesso risulta in mediocri condizioni manutentive, non presentando comunque fessurazioni e/o cavillature apparenti tali da poter ipotizzare criticità strutturali. **(foto dalla n. 01 alla n. 09)**

Lotto unico bene 1:

Trattasi di abitazione a schiera, composta al piano terra da soggiorno con angolo cottura e vano scale per l'accesso al piano superiore presentando un'altezza di circa 2,27 ml, al piano primo due camere e un bagno con altezza nel punto più basso di 2,50 ml e sul colmo di circa 3,32 ml. Nel complesso sviluppa una superficie lorda di circa 51,20 mq, dotato inoltre di terrazza sul fronte sud di circa 5,00 mq lordi; si evidenzia che dal soggiorno si accede al locale magazzino di cui al bene 3.

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti in bagno e nell'angolo cottura, le scale sono rivestite in graniglia di marmo, infissi interni sono in legno tamburato, infissi esterni in pvc di recente installazione dotati di vetrocamera (privi di scuri o tapparelle) e pianie in marmo. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico/idrico, impianto di riscaldamento a termoconvettori con caldaia a GPL (bombolone in giardino),



per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico, l'impianto fognario risulta con vasche a svuotamento periodico. Si precisa che non è stato possibile visionare i documenti riferiti agli impianti né tanto meno verificare il corretto funzionamento.

L'abitazione si presenta in mediocre stato manutentivo presentando evidenti segni di muffa nel locale bagno e segni di usura delle finiture dovute ad una scarsa manutenzione periodica. **(dalla foto n. 10 alla n. 17)**

Dall'area scoperta comune avviene l'accesso al piano interrato, tramite rampa di scale in cemento, dove è ubicata una cantina sviluppante una superficie lorda di circa 22,60 mq e altezza media di circa 2,00 ml. Realizzata con struttura in c.a. si presenta priva di qualsiasi finitura e con il solo impianto elettrico. **(dalla foto n. 21 alla n. 23)**

Lotto unico bene 2:

Trattasi di posto auto scoperto al piano terra, ubicato tra l'abitazione e il vano scale del piano interrato, sviluppante una superficie lorda di circa 16,00 mq. In precedenza, come emerso dai documenti depositati in Comune, era presente una autorimessa chiusa con relativo basculante ma al momento del sopralluogo è risultata demolita. L'area è pavimentata in battuto di cemento e non sono presenti delimitazioni, recinzioni e/o cancelli. **(foto n. 03)**

Lotto unico bene 3:

Trattasi di locale di deposito al piano terra con accesso diretto dal soggiorno/cottura dell'abitazione identificata con il bene 1; al momento del sopralluogo è risultato impropriamente adibito a soggiorno. Sviluppa una superficie lorda di circa 19,20 mq e altezza interna media di circa 2,24 ml,



pavimentato con piastrelle ceramiche, infissi esterni di recente installazione e impianto di riscaldamento con termoconvettori. **(foto dalla n. 18 alla n. 20)**

Lotto unico bene 4:

Trattasi di area scoperta di pertinenza del complesso, adibita parte ad area di manovra e parte a giardino. Sviluppa una superficie catastale di 35,00 mq, recintata verso terzi e priva di cancelli verso la strada pubblica. Dalla stessa si accede all'appezzamento sul retro identificato con il bene 5. **(foto nn. 01 e 08)**

Lotto unico bene 5:

Trattasi di appezzamento di terreno ubicato sul retro dell'abitazione, con accesso tramite l'area scoperta; adibito a giardino di pertinenza, risulta recintato verso le unità di terzi. Sviluppa una superficie catastale di 80,00 mq e dal sopralluogo si è riscontrata la presenza di una tettoia in legno di recente costruzione adiacente alla casa, con manto di copertura in pannelli, sviluppante una superficie lorda di circa 12,00 mq e altezza media di circa 2,40 ml. Su detta area è altresì presente il bombolone interrato per lo stoccaggio del GPL. **(foto nn. 04-05-06 e 09)**

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sernaglia della Battaglia non è stato rinvenuto alcun Certificato Energetico. Considerata la consistenza degli immobili, il loro stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ipotizza che gli stessi possano avere costi di gestione energetica **medio-alti**. Si presuppone quindi che gli immobili possano rientrare in una delle classi peggiori sotto il profilo del risparmio energetico. L'attestato di prestazione



energetica non risulta a carico della Procedura Esecutiva.

10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Durante le operazioni di sopralluogo, effettuate con la presenza del Custode Giudiziario, è stato riscontrato che l'immobile risulta occupato dagli esecutati e il loro nucleo familiare.

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – dipartimento di Conegliano e Vittorio Veneto – prot. di ingresso n. 99053 del 07/07/2025 – **non è stato possibile** individuare contratti di locazione e/o di comodato. **(all. n. 05)**

11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Sernaglia della B.)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Sernaglia della Battaglia all'interno della **ZTO E4 – edificazione diffusa e nuclei edificati** - disciplinato dall'art. 29 delle NTO.

Si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune data la presenza di immobili censiti al Catasto Terreni e dallo stesso risulta che gli immobili sono in parte soggetti a vincolo di "viabilità/fascia di rispetto" disciplinato dall'art. 44 delle NTO.

Si rileva che dalle tavole allegare al P.I., gli immobili non risultano ricompresi nella fascia di rispetto stradale in quanto ubicati oltre la distanza dei 20ml dal ciglio stradale. **(all. n. 06.1 Estratto P.I e NTO e all. n. 06.2 CDU)**

12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Il lotto, successivamente la demolizione dei fabbricati abusivi, esprime una volumetria ai sensi delle NTO vigenti ma data la sua particolare conformazione,



la vicinanza della strada e dei fabbricati, risulta di difficile realizzazione una qualsiasi costruzione. Tale elemento risulta comunque ininfluenza ai fini della presente valutazione.

13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Sernaglia della Battaglia)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati:

- Denuncia Inizio Attività del 31/05/2005 prot. 7430 – **pratica PA205099** riguardante modifiche interne e prospettiche a fabbricato residenziale (e trasformazione del garage in deposito), con relativa presa d'atto del 29/06/2005 prot. 9105 **(all n. 07)**

14) DIFFORMITÀ RISCOSE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Premesso: *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica*



completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. **Tutto ciò premesso:**

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dall'art. 34bis del DPR 380/2001 modificato recentemente con il D.L. 69/2024 convertito dalla Legge n. 105/2024.*

Dall'accesso atti effettuato presso gli archivi del Comune di Sernaglia non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile, se non la pratica di DIA sopra menzionata riguardante opere interne, prospettiche e cambio d'uso. Vista la nuova normativa salva-casa, si è pertanto proceduto alla verifica dell'epoca di realizzazione mediante la ricerca di atti e documenti storici, oltre all'acquisto della aerofotogrammetria, al fine di stabilire se la costruzione del complesso è avvenuta antecedente la Legge Ponte 765/1967 (ante 67'). Dall'atto di compravendita del 27/09/1972 e dall'analisi dei documenti catastali vigenti in quell'anno, è risultato che in tale data l'immobile oggetto di costruzione non era ancora stato costruito. Infatti con



il suddetto atto si trasferiva l'abitazione originaria (oggi di terzi) e la limitrofa area scoperta agricola (quella su cui insiste l'immobile pignorato). **(all. n. 08.1)**

A supporto di ciò, l'aerofotogrammetria datata 08/08/1967 ben evidenzia che in tale data l'immobile pignorato non era ancora stato realizzato. **(all. n. 08.2)**

Alla luce di quanto sopra esposto, si è determinato che gli immobili oggetto del presente procedimento risultano realizzati in **“assenza di permesso”**, rientrando nel campo degli abusi maggiori e disciplinati dall'art. 31 del DPR 380/2001. Analizzata la normativa attuale introdotta con il D.L. salva-casa, il complesso non risulta sanabile in quanto non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della domanda (c.d. doppia conformità) ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001. **(all. n. 08.3 rilievo di massima)**

A seguito di numerosi colloqui con il dirigente dell'Ufficio Tecnico, seppur non sia sopraggiunta alcuna ordinanza in merito, si conferma la necessità di provvedere alla demolizione del fabbricato, ipotizzando un costo di circa € 15.000,00 comprensivo di smaltimento materiali di risulta, oltre oneri di legge.

Il tutto salvo ulteriori documenti integrativi quantificabili solo dopo opportuna presentazione di pratica presso gli uffici competente.

* * * * *

Dal confronto dello stato dei luoghi con i documenti catastali, è stato riscontrato inoltre che una minima porzione dell'area scoperta di pertinenza sul retro dell'abitazione è di proprietà della limitrofa unità. Si prevede che sarà necessario ripristinare una piccola porzione della recinzione a confine, operazione ininfluente ai fini della presente perizia.



15) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

15a) Premesse ed aspetti generali

Data la particolare situazione degli immobili oggetto di procedura, poco diffusa nella Provincia di Treviso, ovvero abusivi e non sanabili e privi di ordinanza di demolizione emessa dall'amministrazione competente, non è possibile utilizzare il criterio di stima analitico – comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Innanzitutto si rammenta che un immobile completamente abusivo può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nella perizia di stima, poiché le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 della L. 47/85 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive, come confermato dall'art. 46 del DPR 380/2001.

*Il valore degli stessi può essere calcolato come “**valore d'uso**” di una struttura desinata ad avere una vita limitata, in quanto il compendio conserva comunque un apprezzabile quotazione fino alla effettiva demolizione. Tuttavia, non essendo possibile prevedere quando sarà emessa l'ordinanza, la possibilità che l'immobile in questione venga demolito nel corso dei prossimi anni è molto remota. Si ipotizza prudenzialmente che questo non avvenga entro 10 anni, e che possa pertanto essere utilizzato per tale durata, come confermato dal G.E. in sede di udienza.*

Si procederà con l'applicazione del metodo di stima per capitalizzazione, ad un opportuno saggio (mediamente il 5%), dei redditi futuri che l'immobile è in



grado di produrre nei successivi 10 anni, utilizzando la seguente formula:

$$\text{Valore del bene} = a (qn - 1) / r$$

Dove: "a" è il reddito netto annuo; "q" il montante unitario; "n" le annualità e "r" il saggio di capitalizzazione.

A tale importo saranno detratti i costi di demolizione del fabbricato al fine di ripristinare lo stato dei luoghi che l'aggiudicatario dovrà affrontare al momento dell'emanazione dell'ordinanza, e infine sarà aggiunto il valore del solo terreno libero da fabbricati.

15b) Stima del valore di capitalizzazione del bene: per quanto riguarda i beni in oggetto, al fine della seguente valutazione, si ritiene dover considerare gli immobili rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di locazioni per immobili simili risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni e indagini svolte anche telematiche. A tal fine si evidenziano i seguenti parametri:

- **elementi incrementali:** la tipologia indipendente dell'immobile dotato di scoperto di pertinenza e la realizzazione del cappotto perimetrale e degli infissi di recente installazione;
- **elementi decrementali:** la vetustà del fabbricato per quanto riguarda gli interni e gli impianti, con evidenti segni di muffa nel bagno ed in alcune stanze dovuti ad una scarsa aerazione e di manutenzione ordinaria; esternamente, seppur sia presente il cappotto perimetrale, mancano alcune finiture mentre il tetto non è mai stato oggetto di riqualificazione. Il vano scale su corpo staccato, con copertura in amianto, e la cantina al piano sottostante si presentano al pari di un grezzo.



Pur notando una lieve ripresa del mercato immobiliare in genere, i beni oggetto della presente non sono facilmente collocabili sul mercato a causa della situazione urbanistica. I potenziali aggiudicatari potranno usufruire degli stessi immobili solo per un determinato periodo, fin quando non sarà emessa la relativa ordinanza di demolizione.

15c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata). Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi**. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente comma 15, integrate con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

LOTTO UNICO

Bene 1 (abitazione): C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia sez. A fg. 1

mapp. 277 sub 5 cat. A/3 cl. 1, vani 4,5 – sup. catastale 56 mq, escluse aree scoperte 54 mq - R.C.€ 209,17 – Via dei Bushè n. 29 – piano S1-T-1

Bene 2 (posto auto scoperto): C.F. Comune di Sernaglia della B. Sez.A fg. 1

mapp. 277 sub 11 cat. C/6 cl. 1, cons. 16 mq – sup. catastale 16 mq - R.C.€



33,05 – Via dei Palù n. 2 – piano T

Bene 3 (deposito): C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia sez. A fg. 1

mapp. 277 sub 12 cat. C/2 cl. 2, cons. 15 mq – sup. catastale 19 mq - R.C.€

27,89 – Via dei Palù n. 2 – piano T

Bene 4 (area scoperta): C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia sez. A fg. 1

mapp. 277 sub 8 – Bene Comune Non Censibile ai sub 5,11,12 – area scoperta di mq 35 – Via dei Bushè n. 29 – piano T

Bene 5 (appezzamento): C.T. Comune di Sernaglia della Battaglia fg. 1

mapp. 515 – Semin. Arbor. cl. 3, sup. Ha. 0.00.80 – R.D.€ 0,39 R.A.€ 0,29

I valori sotto indicati ricomprendono le relative quote di comproprietà sui BCNC

▪ **Rapporti mercantili:**

| | | |
|--------------------------------|-------------------|----------------|
| sup. comm. abitazione PT-P1 | mq 51,20 x 1,00 = | 51,20 mq |
| sup. comm. terrazzo P1 | mq 5,00 x 0,30 = | 1,50 mq |
| sup. comm. cantina PS1 | mq 22,60 x 0,50 = | 11,30 mq |
| sup. comm. deposito PT | mq 19,20 x 0,80 = | 15,40 mq |
| sup. comm. tettoia | mq 12,00 x 0,30 = | 3,60 mq |
| sup. comm. posto auto scoperto | mq 16,00 x 0,30 = | <u>4,80 mq</u> |
| complessivamente | | 87,80 mq |

sup. commerciale area scoperta (appezzamento adibito a giardino – bene 5):

applicazione del coefficiente 0,10 fino al raggiungimento della superficie principale dell'unità e per la parte eccedente applicazione del coefficiente 0,02:

sup. unità principale 51,20 mq x 0,10 = 5,12 mq

80,00 – 51,20 mq = 28,80 mq x 0,02 = 0,58 mq

sup. comm. Appezzamento 5,70 mq 5,70 mq



Complessivamente sup. commerciale: 93,50 mq

* * * *

Calcolo del reddito annuo netto (già detratto spese e imposte):

93,50 mq x 3,80 €/mq mensili = 355,30 €/mese x 12 = € 4.263,60

Più probabile valore d'uso decennale

Valore = 4.263,60 $(1,05^{10} - 1)/0,05 =$ € 53.627,10

A DETRARRE

demolizione fabbricati abusivi (comprese spese tecniche)

volume fabbricato v.p.p. ca. 250 mc x 60 €/mc = € 15.000,00

€ 38.627,10

Calcolo valore area libera – dopo demolizione:

sup. catastale totale 400,00 mq x 8,00 €/mq = € 3.200,00

€ 41.827,10

- Abbattimento forfettario per incertezza

tempistiche dell'ordinanza di demolizione – 10 % € 4.182,71

€ 37.644,39

- Ulteriore abbattimento per vendita forzata - 20%

€ 7.528,88

Valore vendita forzata € **30.115,51**

arr.ti a € 30.100,00 (diconsi euro trentamilacento/00)

Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.

Ponzano Veneto, 20/04/2026

L'E.S.

- geom. Antonio Meo -



Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01.1 Visure catastali storiche CF

All. doc. 01.2 Planimetrie catastali CF ed elaborato planimetrico

All. doc. 01.3 Visure catastali storiche CT

All. doc. 02 Estratto di mappa

All. doc. 03 Atto di provenienza

All. doc. 04.1 Elenco sintetico delle formalità

All.doc. 04.2 Certificato Notarile

All.doc. 04.3 Nota trascrizione correlata e nota pignoramento 2016

All. doc. 05 Esito ricerche contratti di locazione

All. doc. 06.1 Estratto PI, vincoli e NTO

All. doc. 06.2 Certificato Destinazione Urbanistica

All. doc. 07 DIA del 2005 e presa d'atto

All. doc. 08.1 Estratto dell'atto del 1972 e documenti catastali storici

All. doc. 08.2 Confronto foto aeree

All. doc. 08.3 Rilievo di massima

All.doc. 09 Documentazione fotografica

All. doc. 10.1 Istanza al GE per aggiornamento catastale

All. doc. 10.2 Ricevute registrazioni aggiornamenti catastali

All. doc. 11 Richiesta prima proroga

All. doc. 12 Istanza di risultati indagini urbanistiche e verbale del GE

All. doc. 13 Richiesta seconda proroga

