

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
 piazza Negrelli 17/1
 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 tel. 0423.303311

Liquidazione Giudiziale
N. 109 / 2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. N. 109/2024

nonché dei soci

Giudice delegato : dr. LUCIO MUNARO

Curatore : dott.ssa STRAZZER PAOLA

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 5

Lotto 5 : FABBRICATO A DUE ALLOGGI CON SCOPERTO E MAGAZZINO SEPARATO



Valore di stima (QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA') : - - - - - € 165.000,00

ubicazione : GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – VIA LAVAGEI N. 10-11

disponibilità : OCCUPATO

stato di conservazione : MEDIOCRE

quota oggetto di stima : PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DELL'INTERO 1/1

descrizione catastale :

COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – CATASTO FABBRICATI – SEZIONE B – FOGLIO 1

MAPP. 175 SUB 2 – cat. A/3 – cl. 3 – 6 vani – R.C. € 387,34 – Via Lavagei n. 6 Piano S1-T

MAPP. 175 SUB 4 – cat. C/2 – cl. 1 – cons. 83 mq – R.C. € 154,32 – Via Lavagei n. 6 Piano T

MAPP. 175 SUB 6 – cat. A/3 – cl. 3 – 4 vani – R.C. € 258,23 – Via Lavagei n. 6 Piano 1

MAPP. 175 SUB 7 – Bene Comune Non Censibile – Via Lavagei n. 6 Piano T

Montebelluna, lì 30/11/2025

il tecnico incaricato
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>7</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>10</u>
4)	<u>ZONIZZAZIONE SISMICA</u>	<u>13</u>
5)	<u>CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>14</u>
6)	<u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>17</u>
7)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>25</u>
8)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>33</u>
9)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>35</u>
10)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>40</u>
11)	<u>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</u>	<u>44</u>
12)	<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>56</u>

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

La casa bifamiliare su due piani fuori terra e cantina interrata oggetto di stima, comprensiva di scoperto pertinenziale e annesso accessorio ad uso magazzino su corpo separato, è ubicata in via Lavagei n. 10-11 nel Comune di Giavera del Montello (TV) e risulta così censito catastalmente:

<u>PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1</u>
<i>COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – CATASTO FABBRICATI – SEZIONE B – FOGLIO 1</i>
<i>MAPP. 175 SUB 2 – cat. A/3 – cl. 3 – 6 vani – R.C. € 387,34 – Via Lavagei n. 6 Piano SI-T</i>
<i>MAPP. 175 SUB 4 – cat. C/2 – cl. 1 – cons. 83 mq – R.C. € 154,32 – Via Lavagei n. 6 Piano T</i>
<i>MAPP. 175 SUB 6 – cat. A/3 – cl. 3 – 4 vani – R.C. € 258,23 – Via Lavagei n. 6 Piano 1</i>
<i>MAPP. 175 SUB 7 – Bene Comune Non Censibile (area scoperta) – Via Lavagei n. 6 Piano T</i>

Si evidenzia che:

- la toponomastica corretta delle unità immobiliari è via Lavagei civico n. 10 per il sub 2 e civico n. 11 per il sub 6;
- l'odierno mappale 175 sub 6 (abitazione P. 1) deriva dall'ex mapp. 175 sub 3;
- l'odierno mappale 175 sub 7 (BCNC area scoperta) deriva dall'ex mapp. 175 sub 5 (già ex sub 1);
- l'ultimo elaborato planimetrico catastale del mapp. 175 presente in banca dati non risulta aggiornato, in quanto sono ancora individuati il sub 2 – sub 3 (ora sostituito dal sub 6) – sub 4 – sub 5 (ora sostituito dal sub 7).

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insistono le unità sopra descritte risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (TV),

foglio 8 (corrispondente alla sezione B foglio 1 del Catasto Fabbricati)

mappale 175 - ente urbano di mq 600

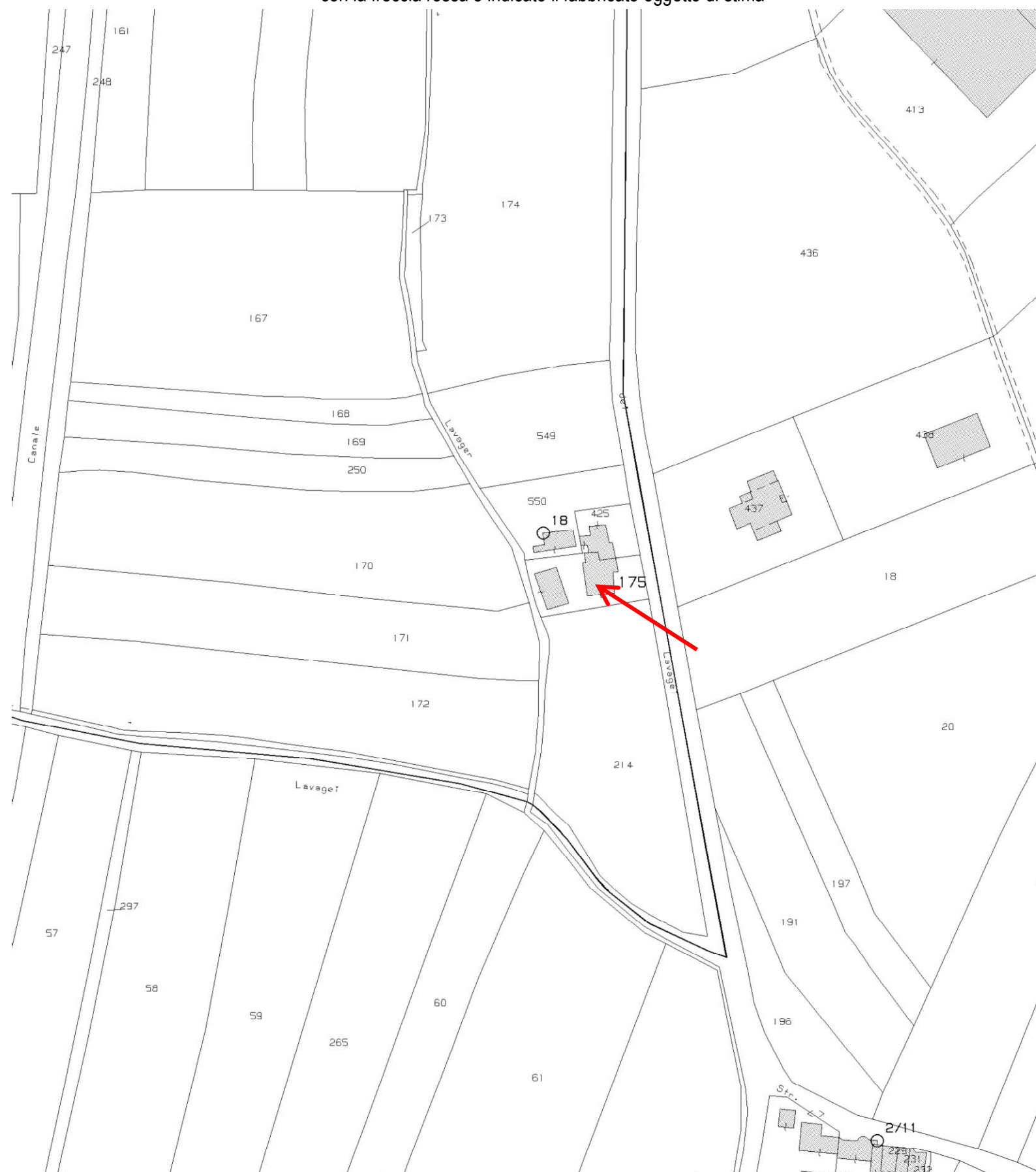
derivante dal frazionamento dell'originario ex mappale 175 di mq 3.470, da cui si sono generati i mappali 175 di mq 600, mapp. 425 di mq 311, mapp. 549 di mq 1.824 e mapp. 550 di mq 735

Confini dell'immobile :

L'immobile mapp. 175, foglio 8 del Catasto Terreni del Comune di Giavera del Montello (corrispondente alla Sez. B foglio 1 del Catasto Fabbricati), confina, in senso orario, salvo altri e/o più precisi:

- a nord con ente urbano mapp. 550 ed ente urbano mapp. 425 (in parte con fabbricati contigui tra loro);
- ad est con strada via Lavagei;
- a sud con mappale 214;
- ad ovest con demanio acque.

Fig. 1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di GIAVERA DEL MONTELLO, fg 8, mapp. 175
con la freccia rossa è indicato il fabbricato oggetto di stima



**Fig. 1 bis – estratto mappa catastale DI VISURA CARTACEA (fuori scala):
Comune di GIAVERA DEL MONTELLO, fg 8, mapp. 175**

con la freccia rossa è indicato il fabbricato oggetto di stima

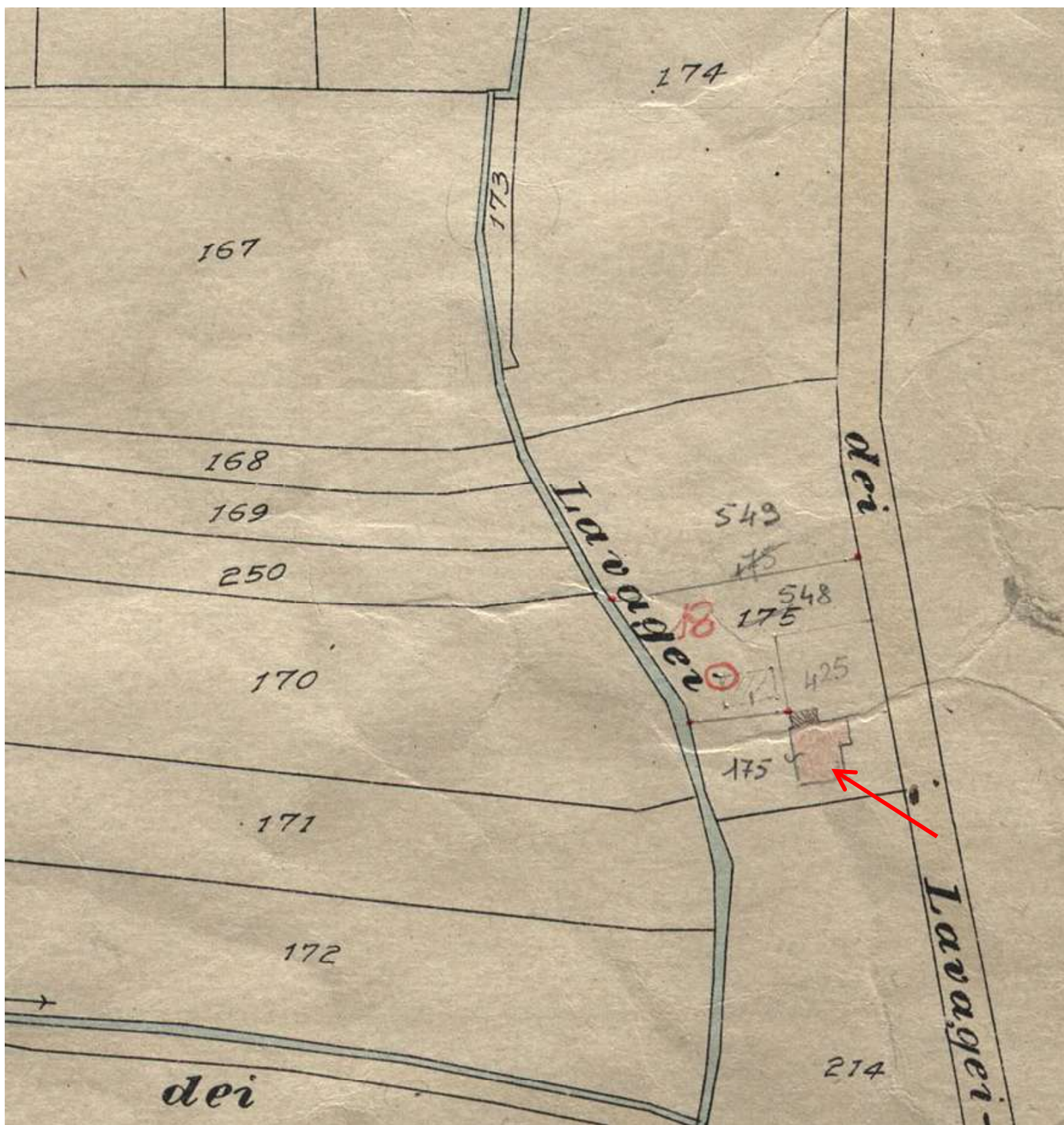
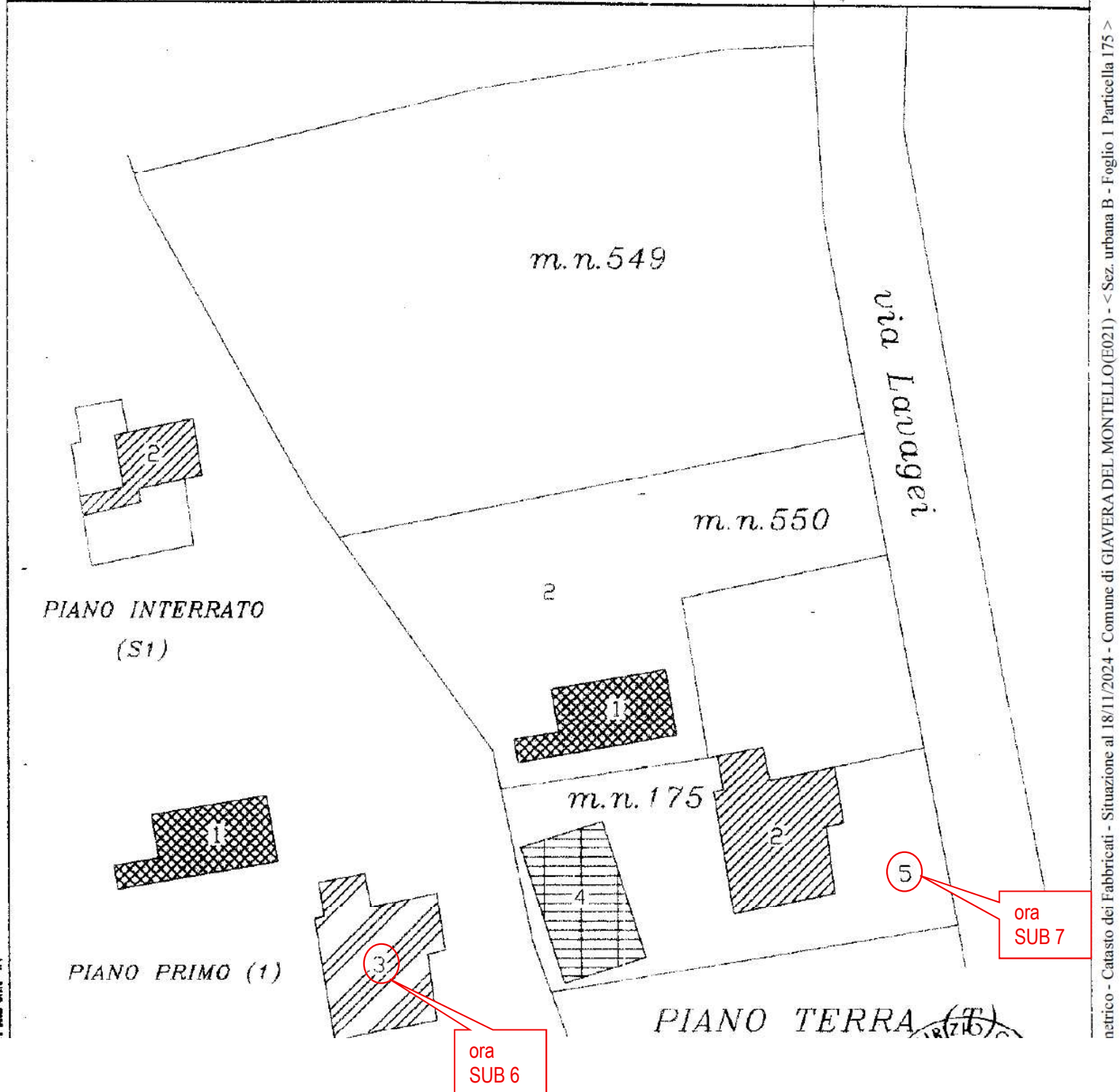


Fig. 2 – elaborato planimetrico catastale (fuori scala):
Comune di GIAVERA DEL MONTELLO, sez. B fg 1, mapp. 175

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
GIAVERA DEL MONTELLO	B	1	175 549 550	14736	8/5/1996
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI					scala 1: 500



2) UBICAZIONE:

GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – VIA LAVAGEI N. 11

Il compendio immobiliare in oggetto è situato in zona periferica e agricola, appena a sud del centro abitato del capoluogo del Comune di Giavera del Montello (TV), che si trova a meno di un chilometro di distanza.

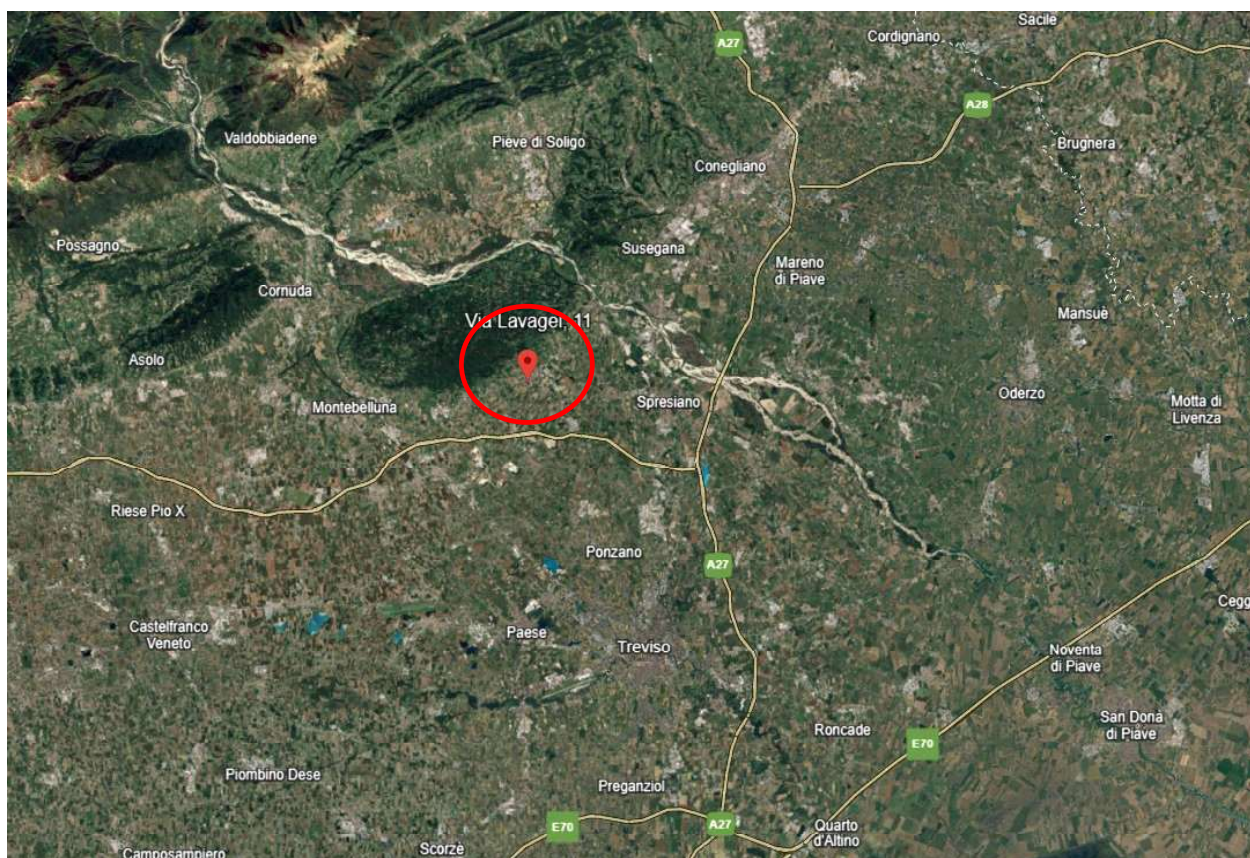
La zona è facilmente accessibile e collegata dalla viabilità comunale con le principali reti viarie (tra cui S.P. 248 “Schiavonesca – Marosticana”), il capoluogo comunale è servito dai mezzi pubblici (bus), mentre la stazione ferroviaria più vicina è quella di Montebelluna (TV) che dista circa dieci chilometri oppure quella di Treviso a circa venti chilometri di distanza.

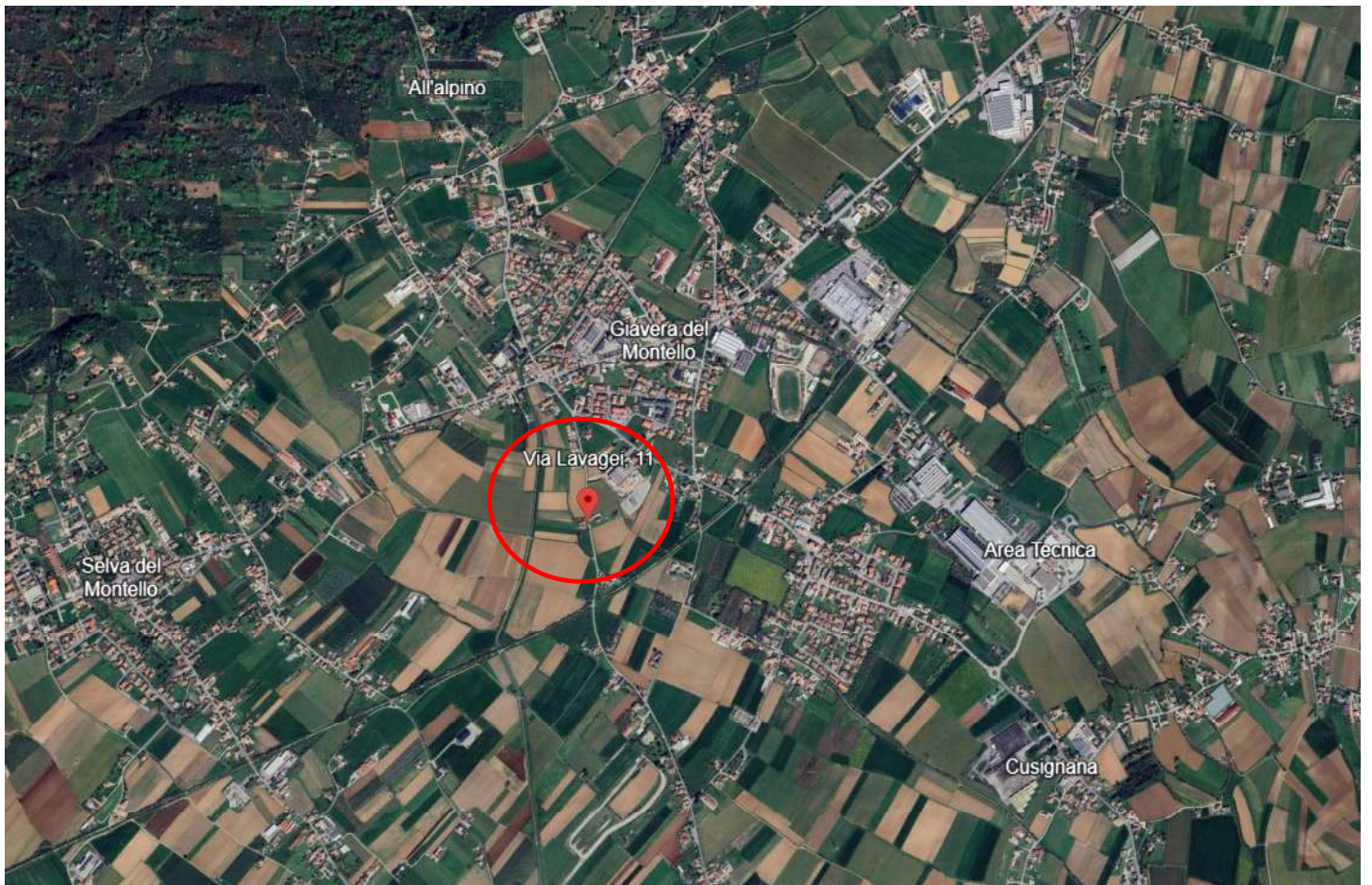
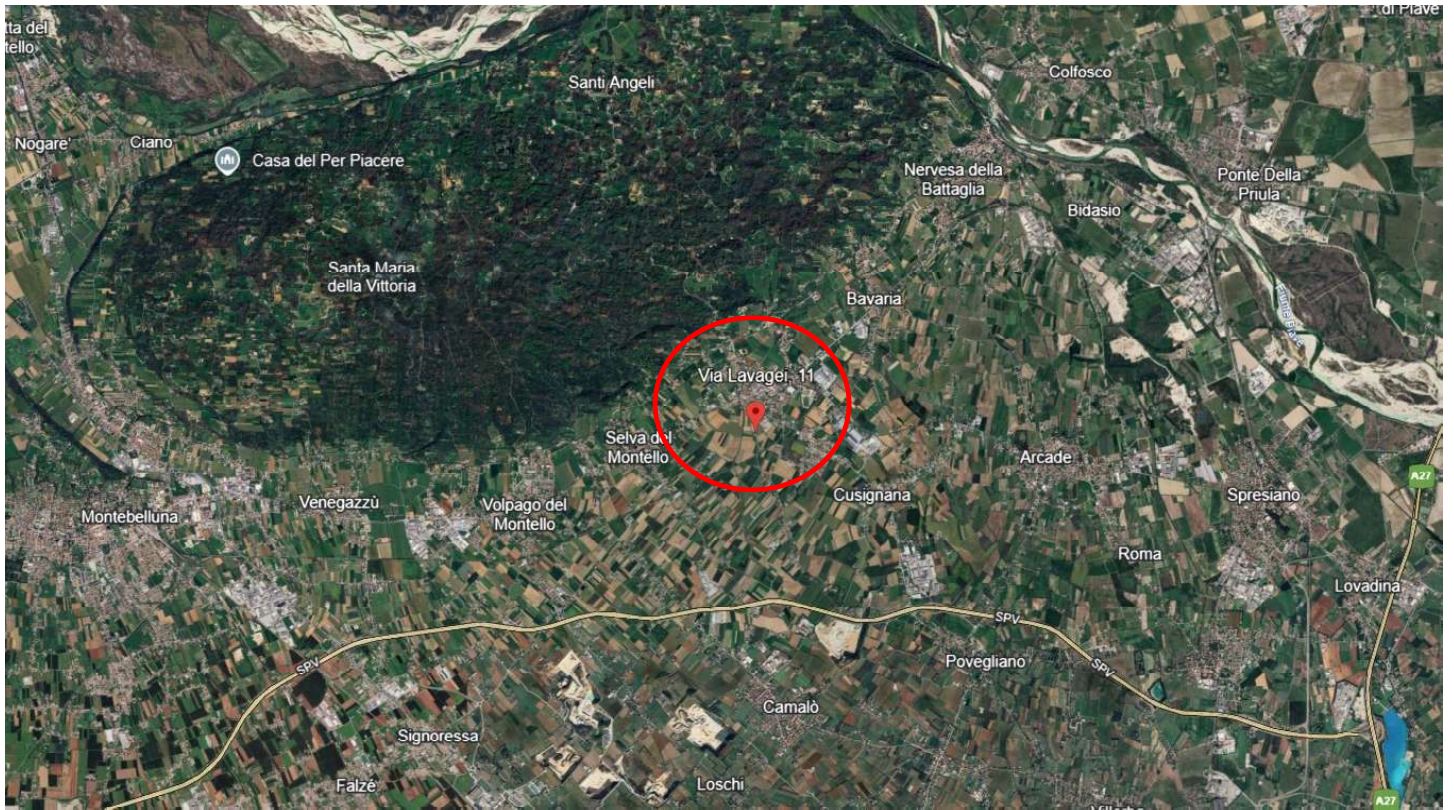
A circa cinque chilometri più a sud si sviluppa in senso est-ovest la Superstrada Pedemontana Veneta con il relativo accesso con il “Casello di Povegliano”.

L’immobile è comodo ai principali servizi che si trovano nel territorio comunale di Giavera del Montello (Municipio, esercizi di vicinato, banche, scuole primarie e secondarie di primo grado, ecc.). Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia Entrate, ecc. si trovano principalmente nel Comune di Montebelluna o Treviso.

L’accesso avviene da est dalla strada pubblica via Lavagei, con la quale il mappale 175 confina direttamente.

Fig. 3 – aerofotogrammetrie generali con ubicazione indicativa dell’immobile







3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (TV), l'area coperta e scoperta dell'immobile oggetto di stima ricade in :

- **Z.T.O. E.2 / 28 Zone agricole di primaria importanza per la funzione agricola produttiva**
- **Fascia di rispetto stradale (lato est)**
- **Piani di Area vigenti – ambito PdA del Montello**
- **Area esondabile o a ristagno idrico: pericolosità idraulica ridotta**

Si precisa che, quanto sopra, sono le destinazioni di zona e vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data della presente relazione di stima e potrebbero variare a seguito dell'adozione di nuovi strumenti urbanistici e/o relative varianti da parte della Pubblica Amministrazione.

Considerato che il magazzino su corpo staccato MAPP. 175 SUB 4 è edificato a ridosso di un sedime di un demanio acque, si evidenzia che le normative nazionali di riferimento (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904), le quali prevedono che nessuna opera stabile può essere realizzata entro la fascia di rispetto di dieci metri (derogabile a quattro metri), erano già vigenti all'epoca della realizzazione del manufatto MAPP. 175 SUB 4 edificato nelle vicinanze del confine ovest con il demanio acque. Nelle pratiche edilizie inviate dal Comune di Givera del Montello (TV), in seguito di richiesta di accesso agli atti, non risultano rilasciati pareri, deroghe o Nulla Osta relativamente al manufatto MAPP. 175 SUB 4 realizzato all'interno della fascia di dieci metri di vincolo idraulico. Si rileva altresì che nelle tavole grafiche non viene evidenziata la presenza del demanio acque a confine. Le autorizzazioni edilizie sono quindi carenti ab origine del nulla osta idraulico e l'eventuale regolarizzazione postuma non è scontata.

Fig. 4.1 – estratto Piano Regolatore Generale P.R.G. del Comune di GIAVERA DEL MONTELLO
(fuori scala) con freccia rossa, la porzione di immobile oggetto di stima

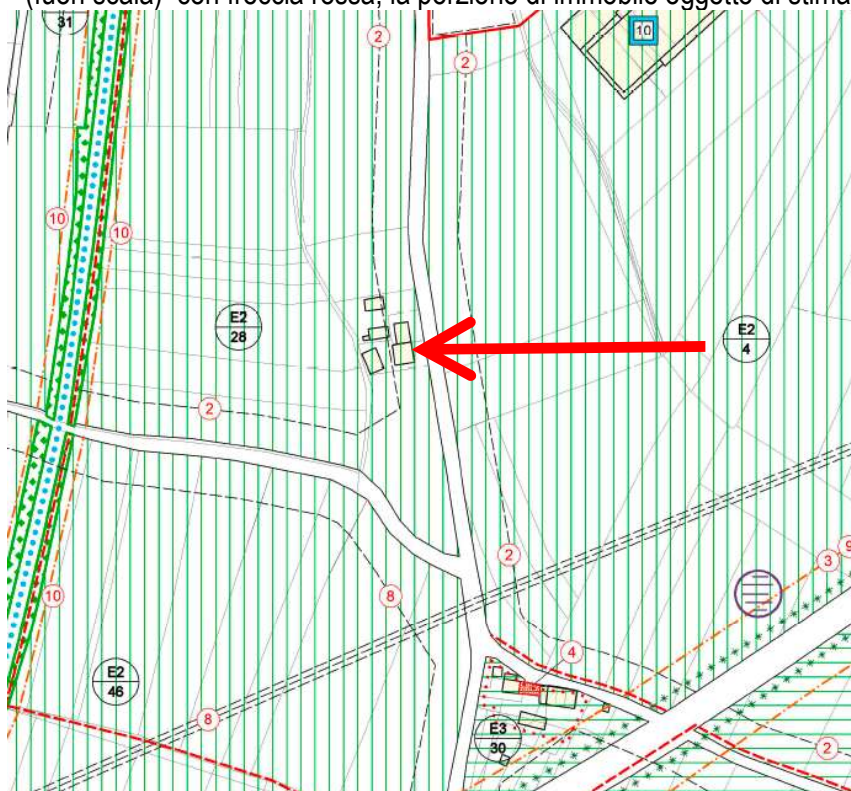


Fig. 4.2 – estratto Piano Regolatore Generale P.R.G. del Comune di GIAVERA DEL MONTELLO
(fuori scala) con freccia rossa, la porzione di immobile oggetto di stima

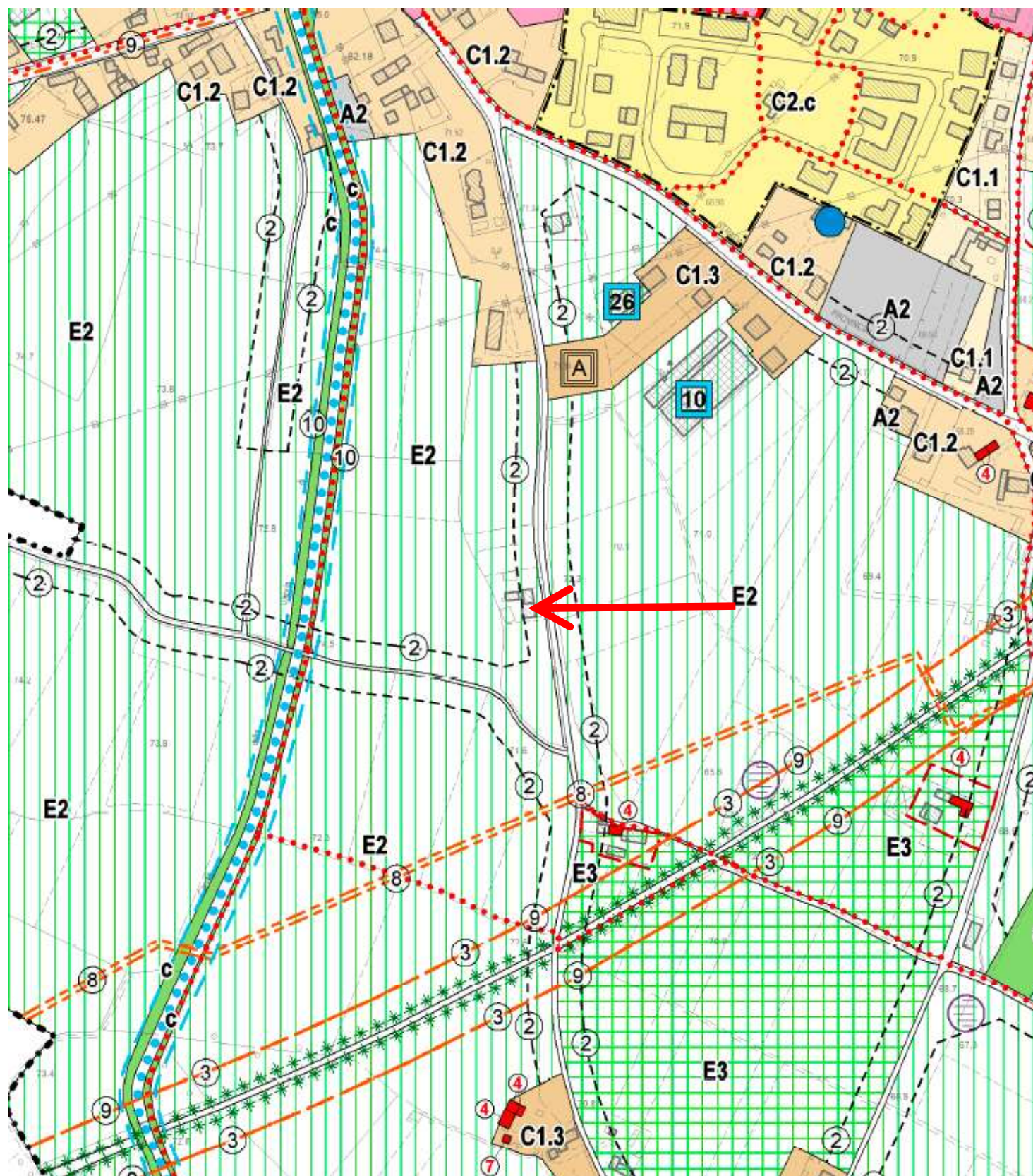
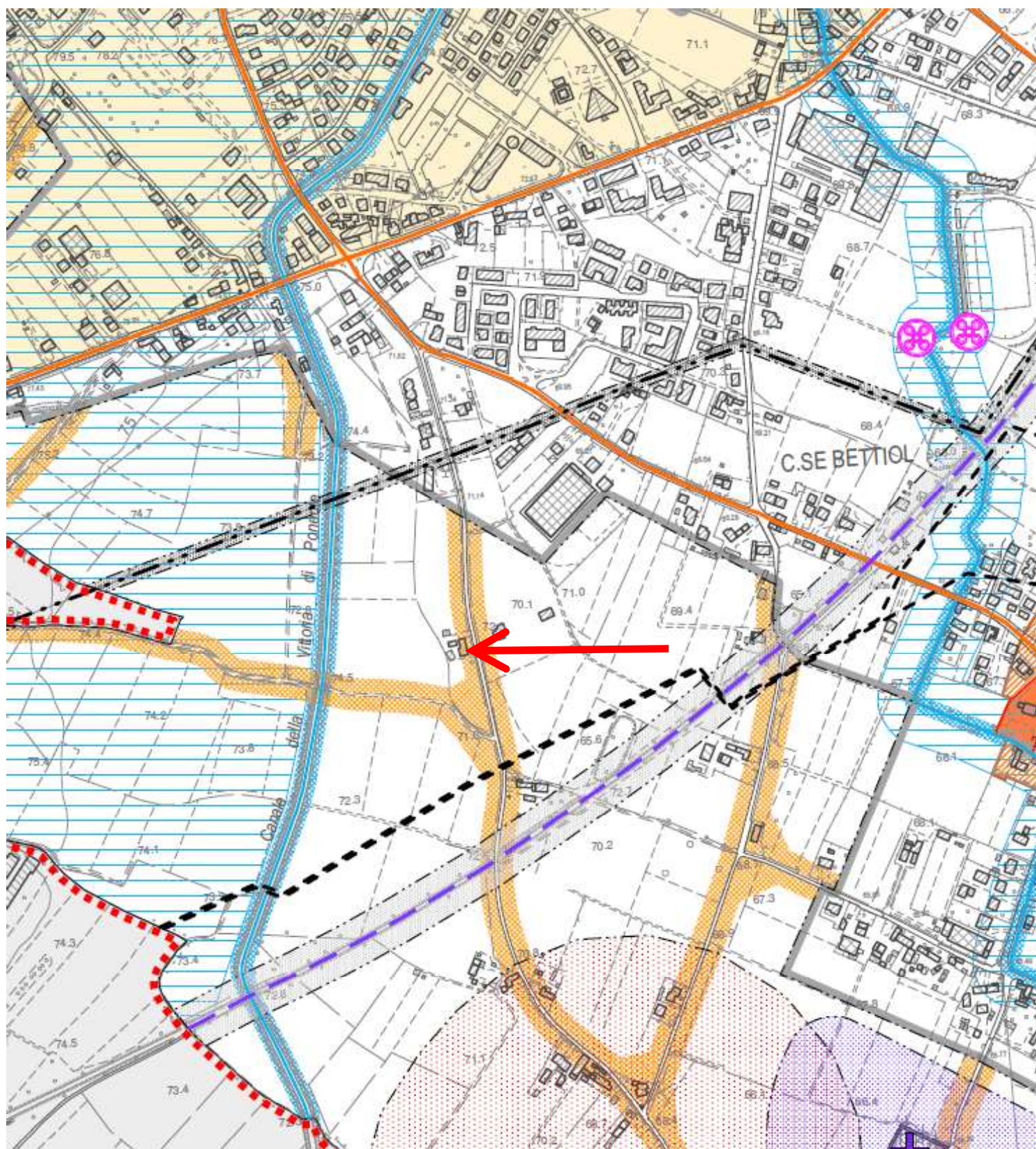


Fig. 4.3 – estratto Piano di Assetto del Territorio P.A.T. del Comune di GIAVERA DEL MONTELLO
(fuori scala) con freccia rossa, la porzione di immobile oggetto di stima

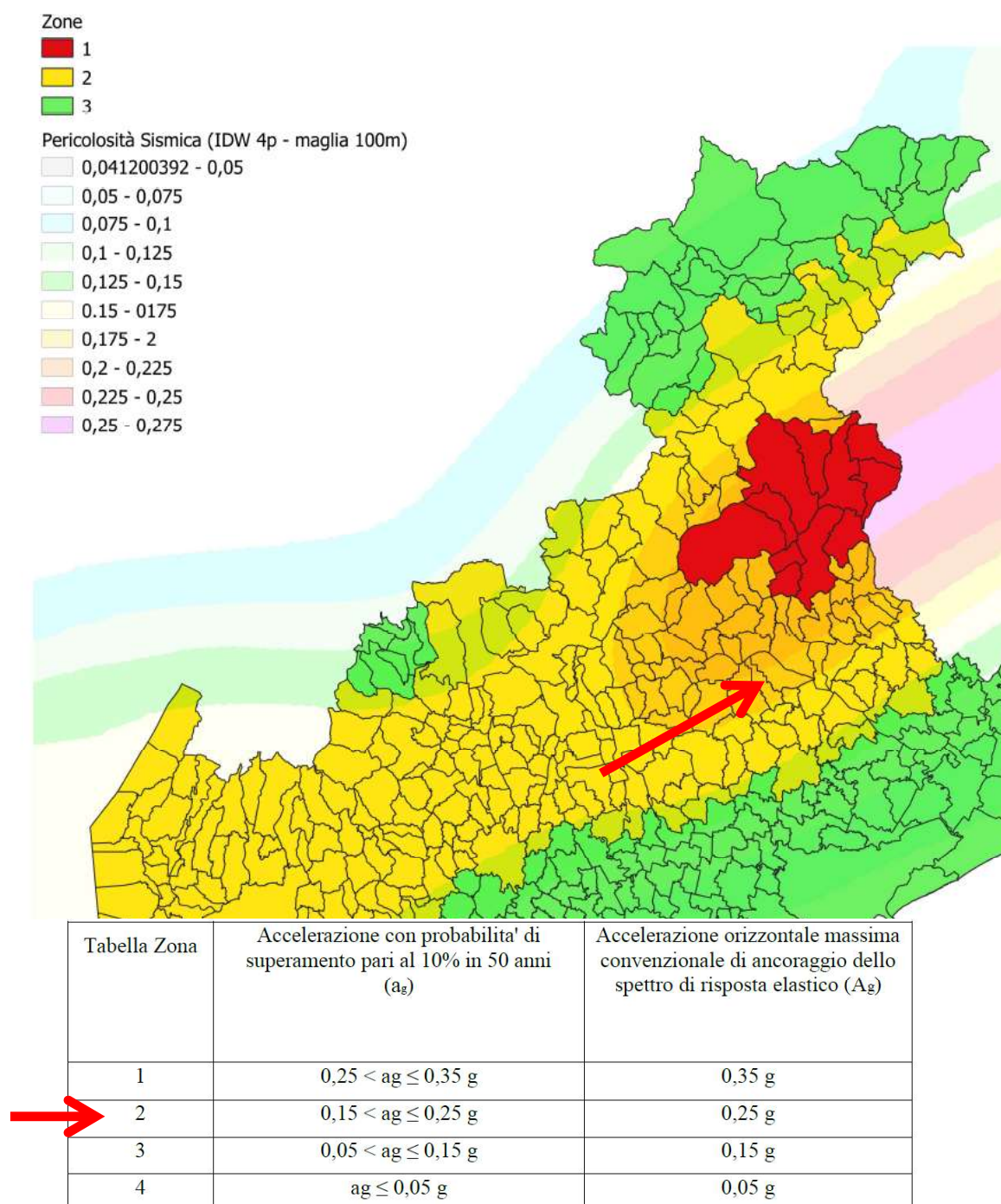


4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di GIAVERA DEL MONTELLO è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di GIAVERA DEL MONTELLO è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

Fig. 5 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mappa di pericolosità sismica



5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale è corretta e corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

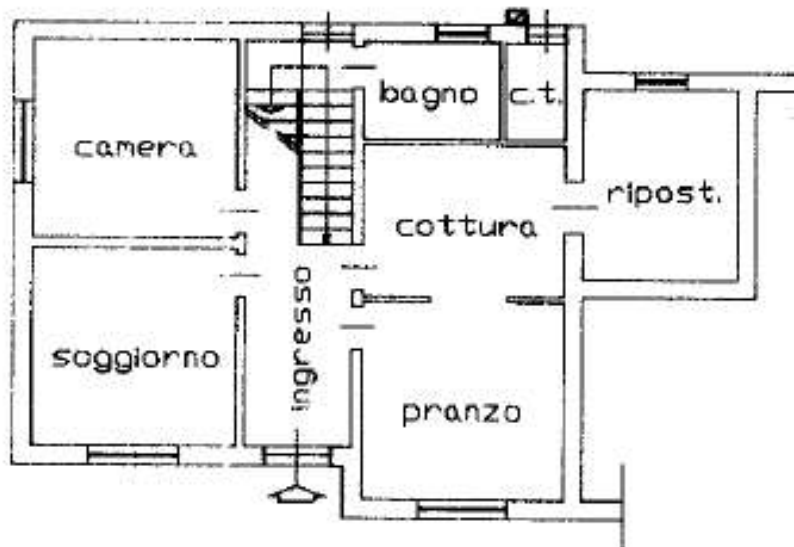
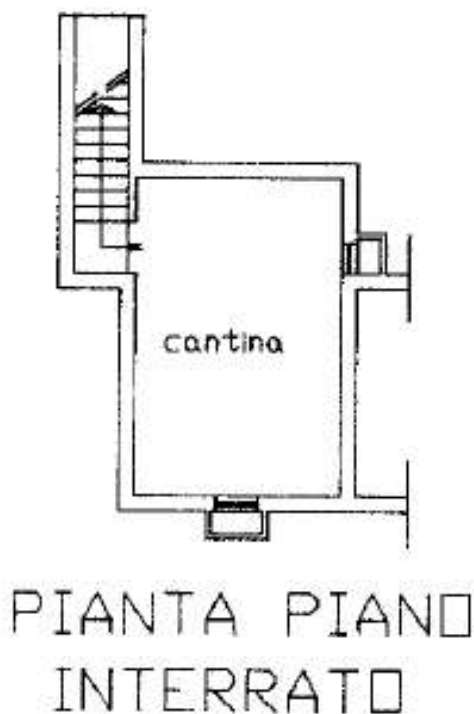
Conformità planimetrie catastali:

▪ Abitazione MAPP. 175 SUB 2

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'abitazione al piano terra con cantina al piano interrato, identificata con il mappale 175 sub 2 (sez. B fg. 1 di GIAVERA DEL MONTELLO) depositata in banca dati in data 17/12/1992, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto:

- la scala che conduce al piano primo è stata chiusa con il soprastante solaio e pertanto non è possibile accedere al piano primo;
- sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna, in particolare è stata demolita la paretina tra il vano cottura e pranzo, rendendoli un unico ambiente;
- non è accatastato il porticato presente sul lato ovest dell'abitazione. Si evidenzia che la sagoma dello stato di fatto del porticato non corrisponde alle dimensioni autorizzate urbanisticamente e che è stato realizzato alle distanze non regolari dai confini e fabbricati.

Fig. 6 – planim. catastale (fuori scala), sez. B fg. 1 di Giavera del Montello, mapp. 175 sub 2

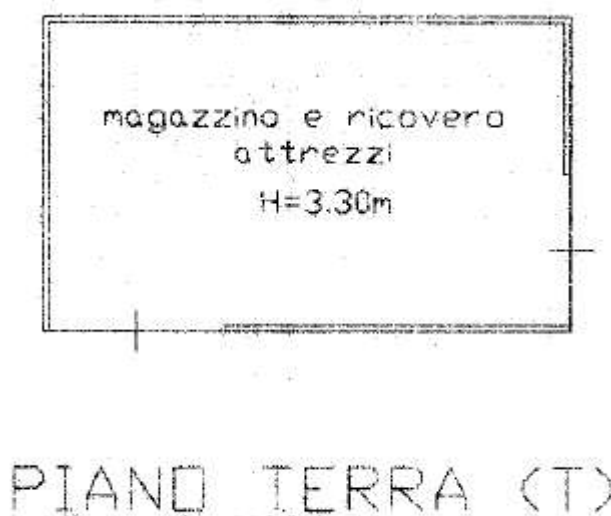


V. 2

▪ **Magazzino MAPP. 175 SUB 4**

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del magazzino su corpo separato, identificato con il mappale 175 sub 4 (sez. B fg. 1 di GIAVERA DEL MONTELLO) depositata in banca dati in data 13/12/1996, **NON è conforme allo stato di fatto.**

Fig. 7 – planim. catastale (fuori scala), sez. B fg. 1 di Giavera del Montello, mapp. 175 sub 4

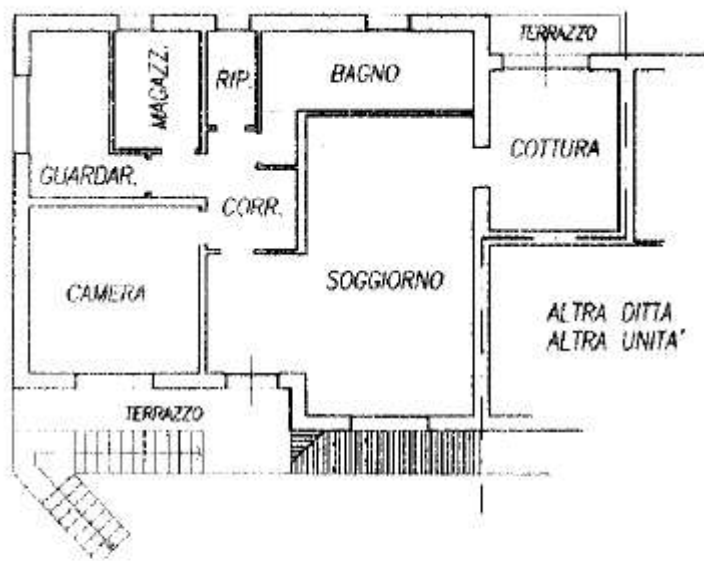


▪ **Abitazione MAPP. 175 SUB 6**

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'abitazione al piano primo, identificata con il mappale 175 sub 6 (sez. B fg. 1 di GIAVERA DEL MONTELLO) depositata in banca dati in data 03/01/2001, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto:

- sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna, in particolare è stata demolita la paretina tra guardaroba / magazzino / ripostiglio, rendendoli un unico ambiente; inoltre vi sono modifiche alle forometrie esterne;
- in luogo del corridoio centrale è stata realizzata abusivamente una scala in acciaio e legno per accedere al piano secondo / sottotetto anch'esso abusivamente realizzato, adibito abusivamente a zona notte con tre locali sottotetti (utilizzati come camere) ed un bagno;
- non è accatastata la terrazza soprastante il porticato presente sul lato ovest dell'abitazione (seppure si evidenzia che la sagoma dello stato di fatto non corrisponde alle dimensioni autorizzate urbanisticamente).

Fig. 8 – planim. catastale (fuori scala), sez. B fg. 1 di Giavera del Montello, mapp. 175 sub 6



PIANO PRIMO (1)
H=2.70m

All'attualità l'ultimo elaborato planimetrico depositato in banca dati catastale, identificativo della suddivisione in subalterni della particella al Catasto Fabbricati, non risulta aggiornato, in quanto sono ancora individuati i sub 2 – sub 3 (ora sostituito dal sub 6) – sub 4 – sub 5 (ora sostituito dal sub 7).

Il costo per le necessarie variazioni al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati di cui sopra (anche in seguito alle pratiche di sanatoria edilizia) può essere quantificato indicativamente in Euro 4.000,00 compreso di accessori, con l'esclusione dall'aggiornamento catastale delle opere non sanabili urbanisticamente.

6) DESCRIZIONE IMMOBILE

ACCESSO: L'accesso avviene da est direttamente dalla strada pubblica via Lavagei, con la quale confina sul lato est, attraverso un unico accesso pedonale ed un unico accesso carraio, comune ai due alloggi presenti nella porzione di fabbricato oggetto di stima.

DESCRIZIONE GENERALE : Trattasi di una porzione di fabbricato costituito da due alloggi su due piani fuori terra, contiguo a nord con porzione di fabbricato di altra ditta, comprensivo di un magazzino accessorio su corpo separato e di scoperto pertinenziale, situato in zona periferica ed agricola del Comune di Giavera del Montello (TV), con giacitura dell'area pianeggiante.

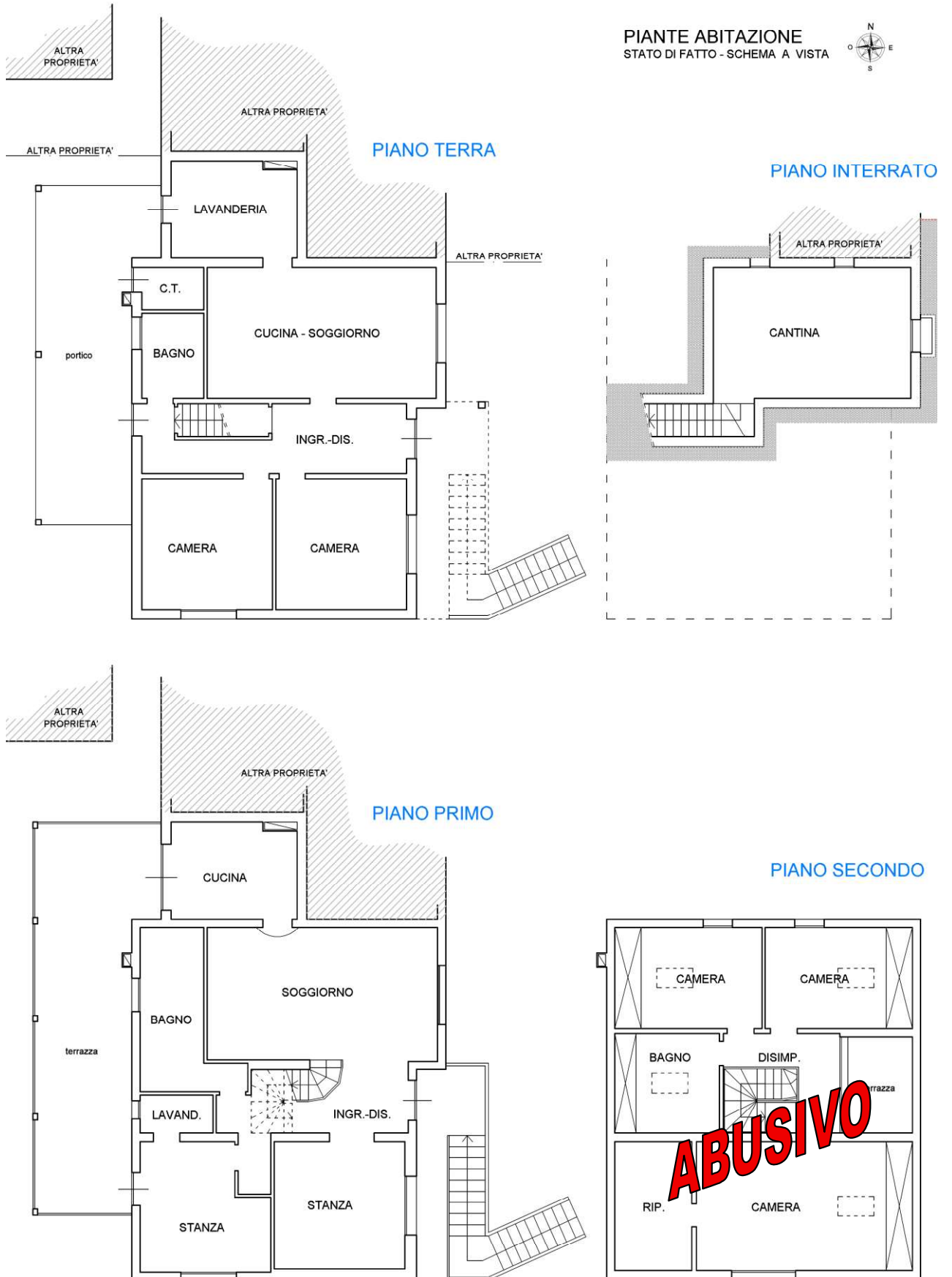
L'edificazione originaria del fabbricato risale ai primi anni 1960, con successivi ampliamenti e rimaneggiamenti in più riprese, da ultimo quelli eseguiti nel primo decennio degli anni duemila, nel corso del quale è stato anche abusivamente sopraelevato ricavando il sottotetto adibito a zona notte. L'alloggio al piano terra (sub 2) comprende una cantina interrata, mentre l'alloggio al piano primo (sub 6) è accessibile da rampa di scale esterna (si evidenzia che il sottotetto attualmente esistente e rilevato durante il sopralluogo peritale è stato realizzato senza le prescritte autorizzazioni e pertanto è da ritenersi abusivo con conseguente necessità di ripristinare lo stato dei luoghi come autorizzato).

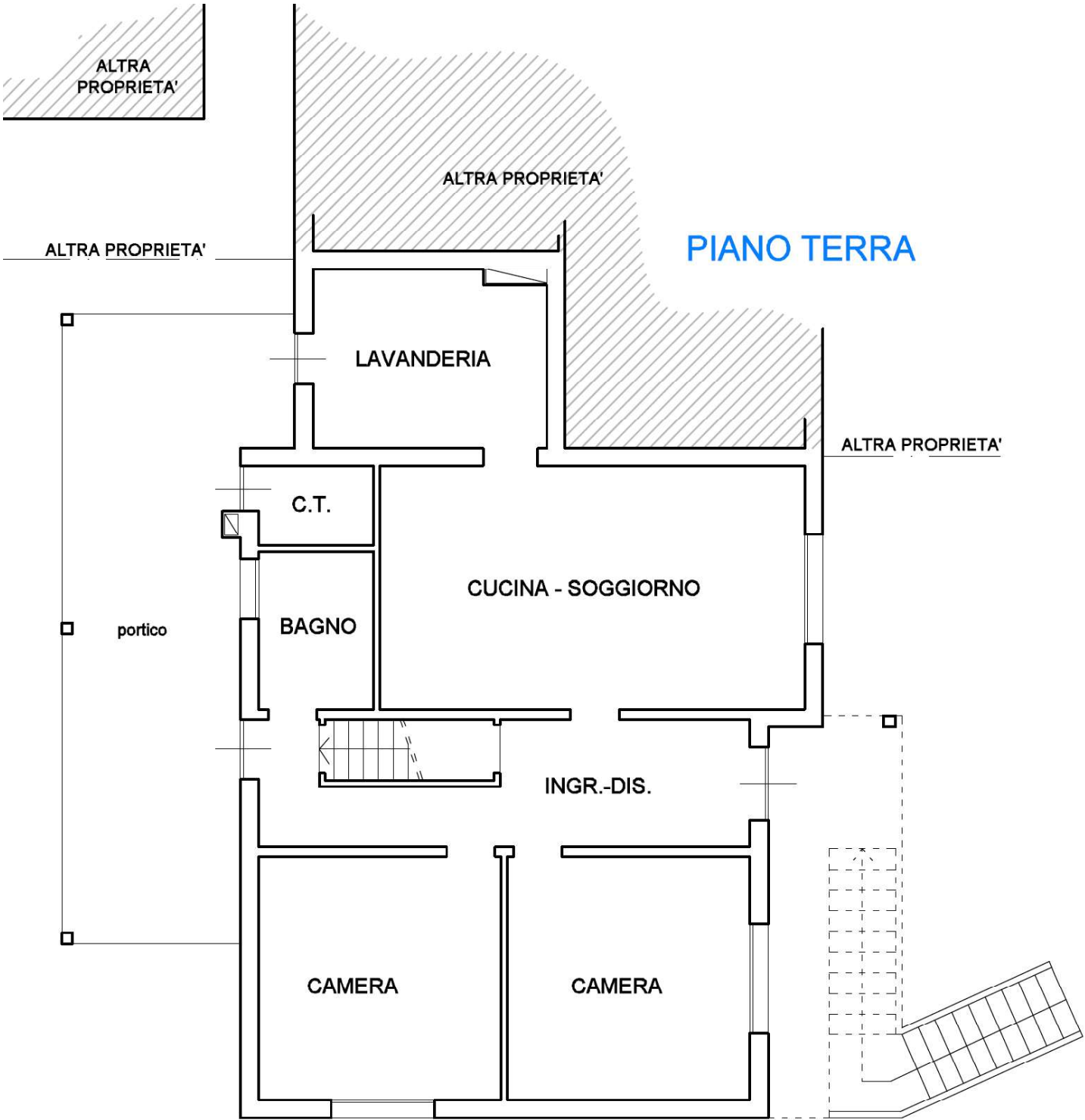
Il magazzino su corpo separato (sub 4), posto ad ovest del fabbricato principale a due alloggi, presenta una superficie di oltre 80 mq, è stato realizzato senza autorizzazione nella metà degli anni 1970 e poi è stato oggetto di sanatoria edilizia con il primo condono edilizio (L. 47/85 e ss.mm.ii.). La struttura portante del magazzino (montanti e capriate) risulta realizzata precariamente con esili pilastrini, montanti e capriate in acciaio, mentre i tamponamenti verticali sono in lamiera ondulata e la copertura a due falde è in lastre di eternit con evidenti danneggiamenti, derivanti da eventi atmosferici di grandine.

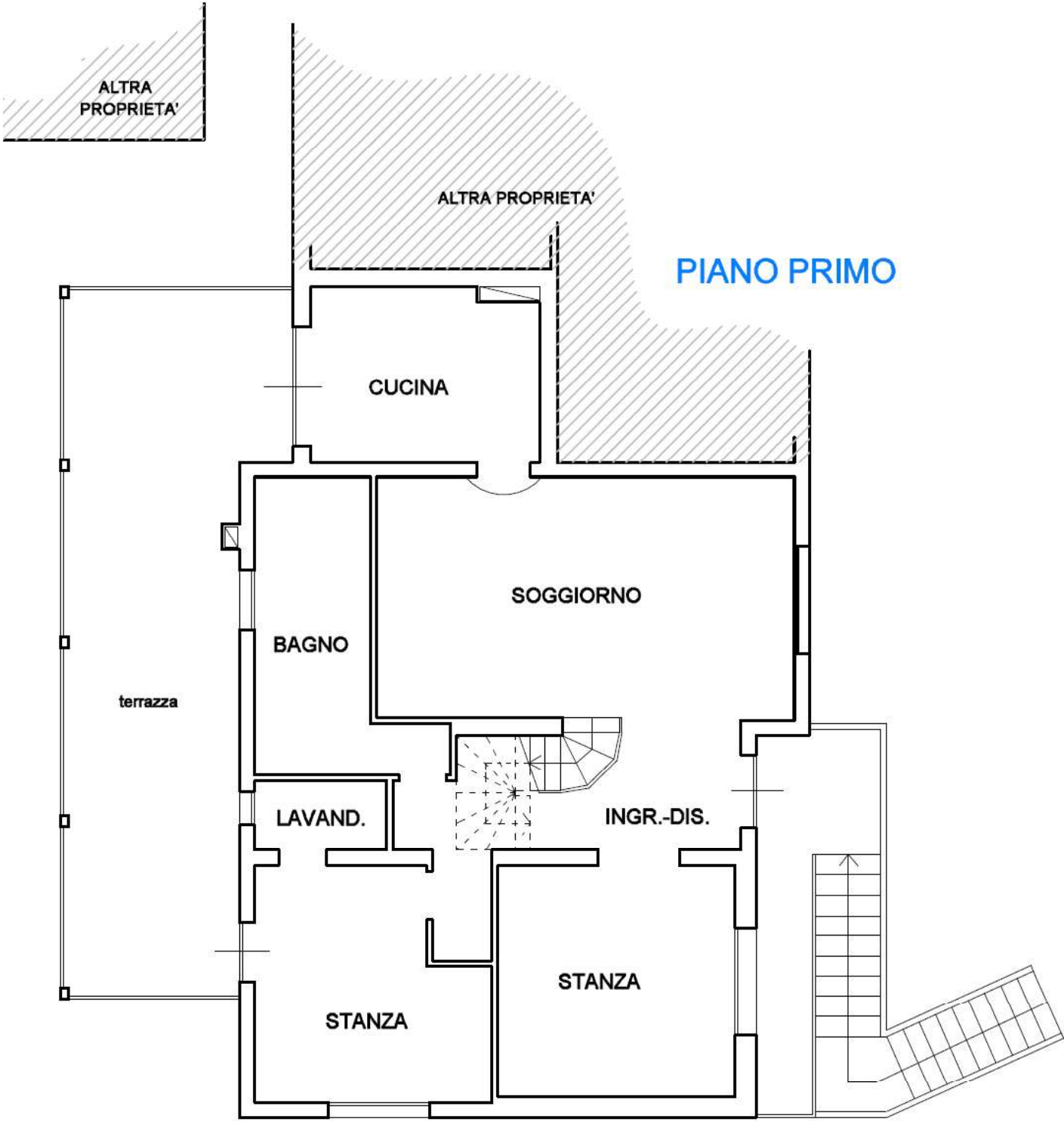
Lo scoperto pertinenziale (Bcnc sub 7) ha una superficie catastale di circa mq 370 e si sviluppa sui lati est, sud ed ovest, è comune ai due alloggi ed al magazzino ed è adibito ad accessi e cortile.

Considerato che il magazzino su corpo staccato MAPP. 175 SUB 4 è edificato a ridosso di un sedime di un demanio acque, si evidenzia che le normative nazionali di riferimento (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904), le quali prevedono che nessuna opera stabile può essere realizzata entro la fascia di rispetto di dieci metri (derogabile a quattro metri), erano già vigenti all'epoca della realizzazione del manufatto MAPP. 175 SUB 4 edificato nelle vicinanze del confine ovest con il demanio acque. Nelle pratiche edilizie inviate dal Comune di Giavera del Montello (TV), in seguito di richiesta di accesso agli atti, non risultano rilasciati pareri, deroghe o Nulla Osta relativamente al manufatto MAPP. 175 SUB 4 realizzato all'interno della fascia di dieci metri di vincolo idraulico. Si rileva altresì che nelle tavole grafiche non viene evidenziata la presenza del demanio acque a confine. Le autorizzazioni edilizie sono quindi carenti ab origine del nulla osta idraulico e l'eventuale regolarizzazione postuma non è scontata.

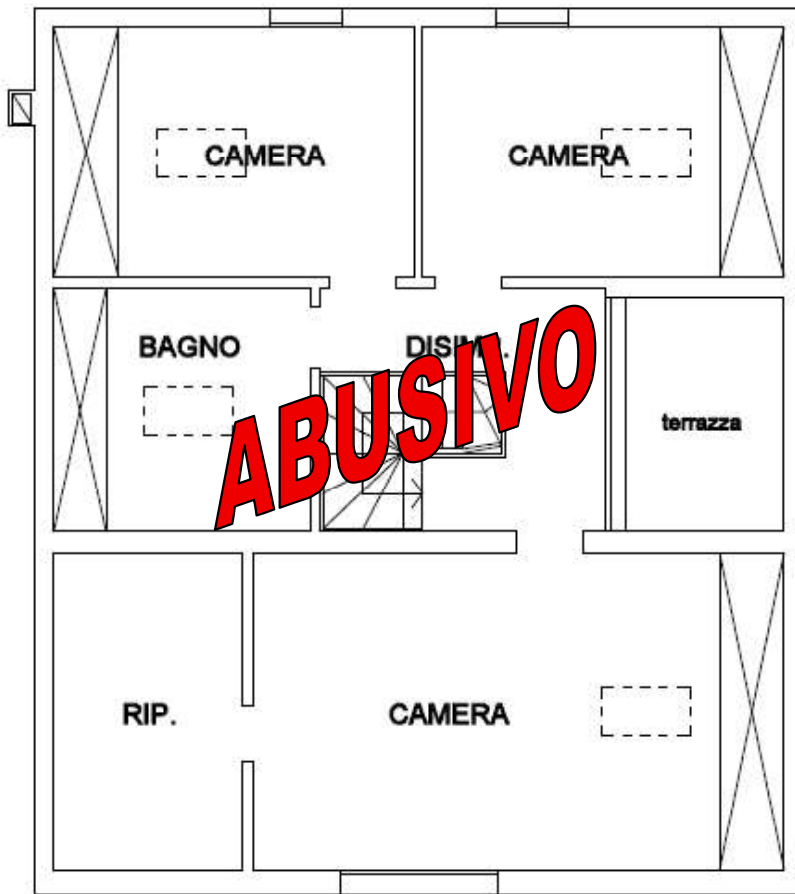
Fig. 9 – piante abitazione (fuori scala / schema a vista)



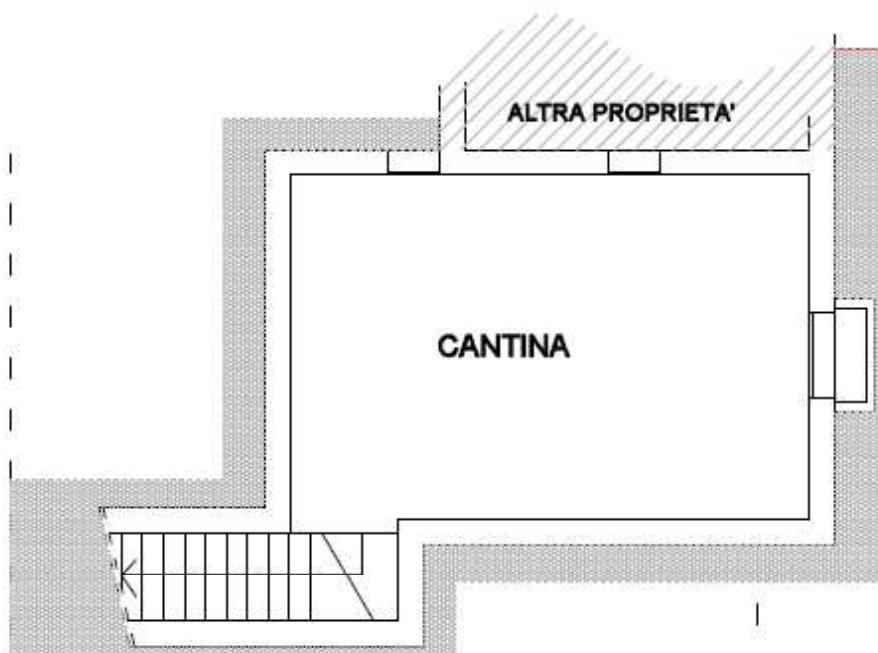




PIANO SECONDO



PIANO INTERRATO



DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

L'abitazione oggetto di stima è stata edificata oltre cinquanta anni fa (anni 1960) e, come tale, ne presenta tutte le caratteristiche tipiche degli edifici residenziali di quell'epoca (tipologia strutturale, isolamenti acustici e termici, barriere architettoniche, ecc.), sebbene poi sia stata oggetto di rimaneggiamenti in particolare nelle finiture interne e nella copertura.

La superficie coperta indicativa fuori terra è di circa 110 mq per piano.

L'alloggio al piano terra (sub 2) è composto da:

ingresso / disimpegno, cucina – soggiorno, lavanderia, due camere, bagno, centrale termica con ingresso esterno, cantina interrato (accessibile con rampa di scale interna), portico sul lato ovest (realizzato abusivamente di dimensioni maggiori ed alle distanze non regolari dai confini e fabbricati).

Si evidenzia che la rampa di scale che originariamente conduceva al piano primo è stata chiusa con la realizzazione del solaio di pavimento del soprastante piano primo in corrispondenza del foro del vano scale.

L'alloggio al piano primo (sub 6) è composto da:

ingresso / disimpegno, soggiorno, cucina, due stanze, lavanderia, bagno, terrazza sul lato ovest (realizzata abusivamente di dimensioni maggiori ed alle distanze non regolari dai confini e fabbricati).

In luogo del corridoio centrale è stata realizzata abusivamente una rampa di scale per accedere al piano secondo, anch'esso abusivamente realizzato, dove è stata ricavata abusivamente la zona notte con tre locali sottotetti (utilizzati come camere) ed un bagno.

Finiture:

Esternamente il fabbricato principale ha pareti intonacate al civile e tinteggiate, la copertura è a due falde inclinate con manto in coppi.

L'alloggio al piano terra (sub 2) ha le seguenti finiture:

- pavimentazione in legno di recente fattura nella zona ingresso / disimpegno, camere e cucina / soggiorno,
- pavimentazione in piastrelle di recente fattura nel bagno,
- pavimentazione in piastrelle nella lavanderia e c.t. ed in calcestruzzo nella cantina interrata, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato,
- serramenti esterni in legno ad anta con vetrocamera di recente fattura, ad eccezione della porta sul lato ovest che è di alluminio (di vetusta fattura),
- portoncino di ingresso in legno con inserti in vetro di recente fattura,

- avvolgibili esterni,
- porte interne in legno tamburato.

L'alloggio al piano primo (sub 6) ha le seguenti finiture:

- pavimentazione in legno, ad eccezione della lavanderia che è in piastrelle,
- serramenti esterni in legno ad anta con vetrocamera di recente fattura,
- portoncino di ingresso in legno con inserti in vetro di recente fattura,
- avvolgibili esterni,
- porte interne in legno tamburato.

Esternamente i camminamenti sono in piastrelle e l'accesso carrabile in calcestruzzo, il tutto in scadente stato di conservazione.

Il portico e la terrazza sul lato ovest hanno struttura in legno.

Epoca di costruzione:

Trattasi della porzione sud "cielo-terra", di un più ampio fabbricato, composta da due alloggi e che si sviluppa su due piani fuori terra ed una cantina interrata.

Il lato nord è contiguo con la restante porzione di fabbricato di altra ditta.

L'edificazione originaria del fabbricato risale ai primi anni 1960, con successivi ampliamenti e rimaneggiamenti in più riprese, da ultimo quelli eseguiti nel primo decennio degli anni duemila consistenti nel rifacimento delle finiture interne e della copertura (realizzata in difformità da quanto autorizzato, in quanto vi è stata una sopraelevazione abusiva con ricavo di un sottotetto utilizzato impropriamente come zona notte).

Pertanto, la tipologia costruttiva all'attualità risulta superata, principalmente per la mancanza di caratteristiche antisismiche, per le caratteristiche acustiche e di isolamento termico, ecc.

La tipologia strutturale è quella tipica delle abitazioni dell'epoca e luogo di costruzione.

Essendo costruita, modificata ed ampliata in più riprese la tipologia del materiale varia a seconda dell'epoca di costruzione con strutture portanti verticali fuori terra in muratura, solai fuori terra in latero-cemento, copertura in legno, muratura della cantina interrata costituita da blocchi in cls e solaio della cantina interrata in travetti tipo "Varese".

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di GIAVERA DEL MONTELLO non era già stato dichiarato territorio sismico, successivamente non risultano eseguiti interventi di consolidamento sismico e pertanto l'immobile non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e/o di modifica e possono risultare superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di costruzioni antisismiche, isolamento termico, isolamento acustico, conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari, barriere architettoniche, linee vita, ecc.

Impianti:

L'impianto di adduzione all'acqua potabile avviene da acquedotto pubblico.

Il contatore dell'acquedotto risulta unico in comune ad entrambi gli alloggi al piano terra e al piano primo.

L'impianto fognario è costituito dallo scarico in vasca a tenuta a svuotamento periodico, come da Autorizzazione allo Scarico del 17/02/2000 prot. 4358/99 (sub 6) e prot. 8623/99 (sub 2).

L'impianto fognario risulta unico in comune ad entrambi gli alloggi al piano terra e al piano primo.

L'impianto elettrico e idro-termo-sanitario risalgono all'epoca di costruzione, successivamente oggetto di interventi di manutenzione e sostituzione e integrazione con fotovoltaico e solare termico.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria avviene con generatore unico in comune ad entrambi gli alloggi al piano terra e al piano primo e radiatori nei locali.

Il contatore dell'energia elettrica risulta unico in comune ad entrambi gli alloggi al piano terra e al piano primo.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che gli immobili in oggetto possono presentare impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che per il loro utilizzo andrà verificata la conformità degli impianti e la necessità di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione del fabbricato oggetto di stima è MEDIOCRE.

Come si riscontra, la costruzione originaria del fabbricato risale agli anni 1960 ed i successivi rimaneggiamenti alle finiture interne e alla copertura sono stati eseguiti nel primo decennio degli anni 2000, quindi all'attualità necessitano di lavori di manutenzione (strutturali, isolamenti, sistemazioni esterne, ecc.).

Vi sono evidenti fenomeni di infiltrazioni dalla terrazza e scala esterna lato est del piano primo e locali fenomeni di umidità da risalita sulle murature perimetrali dei piani terra ed interrato.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato negli anni 1960 ed i successivi rimaneggiamenti non hanno riguardato gli isolamenti acustici, sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi non sono conformi alle attuali normative in materia, specialmente per quanto concerne l'isolamento fra l'unità al piano terra e l'unità al piano primo.

Stato dell'immobile :

Attualmente l'immobile è abitato, arredato e allacciato ai pubblici servizi.

7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

7.1) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (TV), a seguito di formale accesso agli atti, risultano essere state presentate le seguenti pratiche edilizie e rilasciate le seguenti autorizzazione edilizie:

- Autorizzazione per Costruzioni Edilizie del 14/01/1963 per costruire un fabbricato urbano con caratteristiche rurali;
- Autorizzazione di Abitabilità di Casa n. 3474/2/1963 rilasciato il 29/12/1964;
- Autorizzazione per Costruzioni Edilizie prot. n. 3520/63/1965 del 10/11/1965 per costruire nuove adiacenze rurali;
- Concessione per l'esecuzione di opere edili prat. n. 87/1982 del 09/03/1983 per l'ampliamento di fabbricato rurale;
- Permesso di Abitabilità n. 87/1982 del 14/09/1987 per ampliamento fabbricato ad uso abitazione;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 147 del 14/11/1990, domanda prot. n. 1165/86 del 29/03/1986 (*c.d. primo condono edilizio L. 28/02/1985 n. 47 e ss.mm.ii.*) per le opere abusive di costruzione di annesso rustico;
- Concessione per l'esecuzione di opere edili Pratica n. 56/87 del 12/01/1988 per ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione per il ricavo di due alloggi e successiva proroga rilasciata in data 01/04/1992 prot. 504 Pratica C8700056 e Trasferimento di Concessione Edilizia in data 18/01/1999 prot. 6874;

- Concessione ad eseguire attività edilizia n. prot. 7795, pratica n. C99/0001, del 14/05/1999, per rinnovo C.E. 56/87 per completamento opere con modifiche interne e prospettiche;
- Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 4358 Pratica n. ABI99001 in data 09/09/1999 relativo all'immobile situato in Via Lavagei n. 11 PP (sub 6) e Autorizzazione allo scarico delle acque civili di origine del 17/02/2000 prot. 4358/99 pratica n. ABI99001, con vasca a tenuta a svuotamento periodico;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 001/2000 prot. n. 8623/99 Pratica n. ABI99001 in data 15/02/2000 relativo all'immobile situato in Via Lavagei n. 10 PT (sub 2) e Autorizzazione allo scarico delle acque civili di origine del 17/02/2000 prot. 8623/99 pratica n. ABI99001, con vasca a tenuta a svuotamento periodico;
- Permesso di Costruire n. 064/2004 del 06/07/2004, n. prot. 12142, Pratica n. 2003/201, per la costruzione di porticato e rifacimento del tetto (denuncia inizio lavori prot. 9724 del 04/10/2004 integrata con comunicazione prot. 1624 del 18/02/2005);
- Permesso di Costruire n. 016/2006 del 28/02/2006, n. prot. 572, Pratica n. 2006/005, per i lavori di ristrutturazione di fabbricato (comunicazione di inizio lavori prot. 2789 del 16/03/2007), **che riguarda il magazzino su corpo staccato, del quale non sono stati eseguiti i lavori autorizzati**;
- Comunicazione di Inizio Lavori finalizzati all'efficienza energetica ai sensi del D.Lgs. 115 del 30 maggio 2008, art. 11 comma 3° e L.R. 22 gennaio 2010 n. 10, prot. n. 365 del 14/01/2013, per installazione impianto fotovoltaico aderenti alla copertura (comunicazione di fine lavori attività edilizia libera prot. 426 del 17/01/2014);
- Comunicazione del 29/04/2019 per installazione impianto solare termico aderente alla copertura ed installazione generatore a pompa di calore aria-aria.

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione allo scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (TV). Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (TV) ma non prodotta nell'accesso agli atti.

7.2) DIFFORMITA' RISCONTRATE

7.2.1) Annesso rustico MAPP. 175 sub 4

L'annesso rustico abusivamente realizzato è stato oggetto di sanatoria edilizia con il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 147 del 14/11/1990.

Si evidenzia che dagli elaborati grafici di progetto allegati al suddetto titolo edilizio, non risulta che l'annesso rustico mapp. 175 sub 4 è edificato a **ridosso di un sedime di un demanio acque**,

per il quale le normative nazionali di riferimento (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904) prevedono che nessuna opera stabile può essere realizzata entro la fascia di rispetto di dieci metri (derogabile a quattro metri), già vigenti all'epoca della realizzazione del manufatto MAPP. 175 SUB 4.

Nelle pratiche edilizie inviate dal Comune di Giavera del Montello (TV), in seguito di richiesta di accesso agli atti, non risultano rilasciati pareri, deroghe o Nulla Osta relativamente al manufatto MAPP. 175 SUB 4 realizzato all'interno della fascia di dieci metri di vincolo idraulico.

Si rileva altresì che nelle tavole grafiche non viene evidenziata la presenza del demanio acque a confine.

Le autorizzazioni edilizie sono quindi carenti ab origine del nulla osta idraulico e l'eventuale regolarizzazione postuma non è scontata.

Premesso quanto sopra si evidenziano le ulteriori irregolarità e criticità:

- rispetto ai grafici allegati alla Concessione in sanatoria vi sono delle difformità delle forometrie esterne;
- la copertura è con manto di eternit, con diffusi danneggiamenti causa eventi atmosferici di grandine, che ne comporterà la sostituzione integrale (previa regolarizzazione delle distanze dal demanio acque).

7.2.2) Alloggio Piano Terra e cantina MAPP. 175 sub 2

Come si riscontra dalla documentazione inviata dal Comune di Giavera del Montello, a seguito della richiesta di accesso agli atti, la costruzione della porzione di fabbricato di cui è parte l'alloggio al piano terra è stata autorizzata originariamente con la Autorizzazione per Costruzioni Edilizie del 14/01/1963 per costruire un fabbricato urbano con caratteristiche rurali.

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi che si sono susseguiti nel tempo e lo stato di fatto, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- rispetto al titolo originario del fabbricato, vi sono delle difformità del perimetro esterno e della sagoma del fabbricato risalenti ancora all'epoca di costruzione.

La successiva Concessione Edilizia n. 87/1984 ha interessato l'intero edificio per cui si ritiene che ricorrano i presupposti per l'applicazione dell'articolo 9/bis comma 1-bis del DPR 380/2001 e relativa circolare con le Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), i quali prevedono che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha

interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

- altezza interna è di metri 2,80 (come nel titolo edilizio originario), anziché metri 2,70 come risultante dagli ultimi titoli edilizi;
- vi sono lievi modifiche dei divisori interni e porte;
- vi sono lievi modifiche delle forometrie esterne;
- il porticato sul lato ovest è stato realizzato con dimensioni e posizione diverse da quanto autorizzato, ed alle distanze non regolari da confini e dai fabbricati.

7.2.3) Alloggio Piano Primo MAPP. 175 sub 6

Come si riscontra dalla documentazione inviata dal Comune di Giavera del Montello, a seguito della richiesta di accesso agli atti, la costruzione della porzione di fabbricato di cui è parte l'alloggio al piano primo (non il sottotetto) è stata autorizzata originariamente con la Autorizzazione per Costruzioni Edilizie del 14/01/1963 per costruire un fabbricato urbano con caratteristiche rurali.

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi che si sono susseguiti nel tempo e lo stato di fatto, si sono riscontrate le seguenti difformità:

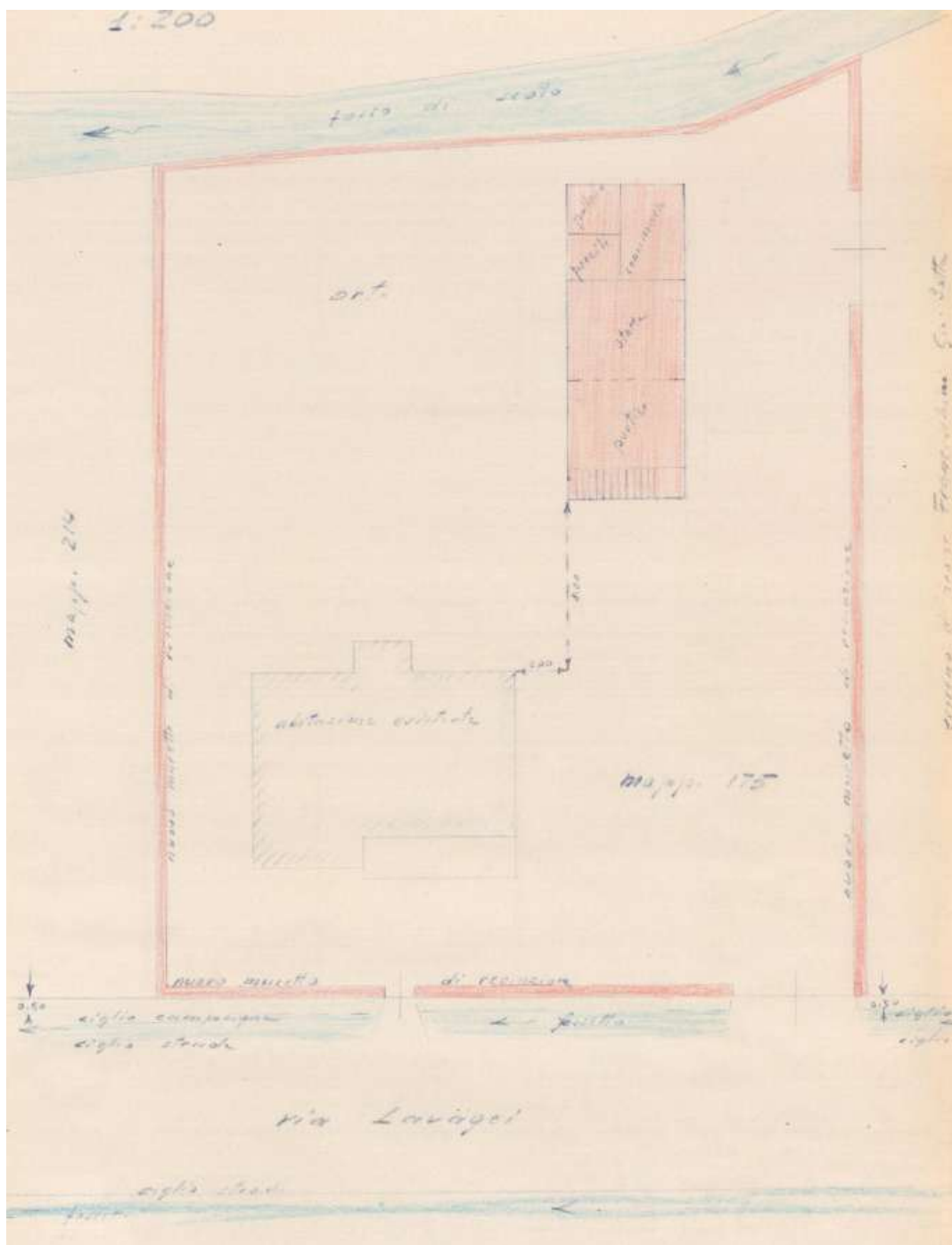
- altezza interna è di circa metri 2,60, anziché metri 2,70 come risultante dagli ultimi titoli edilizi;
- vi sono lievi modifiche dei divisori interni e porte;
- vi sono lievi modifiche delle forometrie esterne;
- il terrazzo sul lato ovest è stato realizzato con dimensioni e posizione diverse da quanto autorizzato, ed alle distanze non regolari da confini e dai fabbricati;
- è stata realizzata abusivamente una scala interna che conduce al sottotetto, abusivamente realizzato a seguito di una sopraelevazione realizzata in difformità da quanto autorizzato;
- ricavo di un sottotetto, realizzato mediante sopraelevazione presumibilmente durante i lavori di cui Permesso di Costruire n. 064/2004 del 06/07/2004, n. prot. 12142, Pratica n. 2003/201, per la costruzione di porticato e rifacimento del tetto;
- suddivisione del sottotetto, di cui al punto precedente, in vari locali con utilizzo improprio degli stessi a zona notte (camere) e ricavo di un bagno;
- ricavo di un terrazzo a tasca sulla falda est della copertura.

7.2.4) Area esterna

L'unico elaborato grafico che rappresenta le recinzioni e gli accessi risulta allegato all'Autorizzazione Edilizia prot. n. 3520/63/1965 del 10/11/1965, rispetto al quale:

- non risulta autorizzato l'accesso carraio sul lato sud-est del lotto, per la cui regolarizzazione dovrà presumibilmente essere realizzato una rientranza;
- non risulta autorizzato il tombamento del tratto di scolina antistante;
- non risultano realizzati ed individuati i posti auto di uso privato sullo scoperto lato ovest del fabbricato.

Estratto planimetrie Autorizzazione Edilizia prot. n. 3520/63/1965 del 10/11/1965



7.3) SANABILITA'

7.3.1) Annesso rustico MAPP. 175 sub 4

Per quanto concerne le difformità riscontrate rispetto l'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria (forometrie esterne) sono sanabili mediante sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, per una spesa presunta di Euro 3.000,00 compreso accessori e sanzioni.

Per quanto riguarda il manto di copertura in eternit dovrà essere rimosso e sostituito con l'espletamento delle relative pratiche per un costo presunto per lo smaltimento e la sostituzione del manto di copertura di Euro 20.000,00 compreso accessori.

Per quanto concerne la mancanza dell'Autorizzazione idraulica al mantenimento del fabbricato nella fascia di rispetto demaniale non è scontato il rilascio da parte degli Enti competenti.

7.3.2) Alloggio Piano Terra e cantina MAPP. 175 sub 2

Per quanto concerne le difformità riscontrate nell'appartamento al piano terra (modifiche interne e forometrie), rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'unità, sono sanabili mediante sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, per una spesa presunta di Euro 3.000,00 compreso accessori e sanzioni.

Per quanto riguarda il porticato, qualora risultasse ancora autorizzabile la ricostruzione del porticato assentito dal Comune con il P.d.C. n. 64/2004, dovrà essere ripristinato come autorizzato, fatto salvo il rispetto delle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà (ragion per la quale non è scontato di poter ripristinare quanto autorizzato).

7.3.3) Alloggio Piano Primo MAPP. 175 sub 6

Per quanto concerne le altezze interne del piano primo inferiori a quelle minime di Legge, in ipotesi dovrebbero rientrare nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Qualora non rientrassero in tali tolleranze, potrebbe rendersi necessario ripristinare l'altezza minima di Legge, procedendo alla rimozione di eventuali controsoffitti e/o alla rimozione e rifacimento del sistema pavimento interno.

Per quanto concerne le difformità riscontrate nella porzione al piano primo dell'appartamento (modifiche interne e forometrie), rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'unità, sono sanabili mediante sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, per una spesa presunta di Euro 3.000,00 compreso accessori e sanzioni.

Per quanto riguarda la terrazza lato ovest, qualora risultasse ancora autorizzabile la ricostruzione del sottostante porticato assentito dal Comune con il P.d.C. n. 64/2004, la terrazza dovrà essere ripristinata come autorizzato, fatto salvo il rispetto delle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà (ragion per la quale non è scontato di poter ripristinare quanto autorizzato).

Per quanto concerne la maggior sopraelevazione della copertura, rispetto a quanto autorizzato con Permesso di Costruire n. 064/2004 del 06/07/2004, n. prot. 12142, Pratica n. 2003/201, per la costruzione di porticato e rifacimento del tetto, occorre preliminarmente osservare che l'immobile è ubicato in zona agricola e per il fabbricato di cui è parte è già stata applicata la normativa di cui alla Legge Regionale n. 11/2004, art. 44 comma 5, che norma l'ampliamento fino a 800 mc dei fabbricati esistenti in zona agricola.

Da ciò ne consegue che l'abusivo innalzamento della copertura, con il ricavo di vani utili, non risulta a tutt'oggi realizzabile e quindi vengono meno le possibilità di sanatoria ordinaria di cui all'art. 36 DPR 380/2001 e di sanatoria asimmetrica di cui all'art. 36 bis DPR 380/2001.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà procedere al ripristino dello stato autorizzato, qualora concedibile.

7.3.4) Area esterna

Le difformità riscontrate nelle recinzioni e negli accessi, rispetto all'elaborato grafico allegato all'Autorizzazione Edilizia prot. n. 3520/63/1965 del 10/11/1965, sono sanabili mediante sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, per una spesa presunta per le pratiche edilizie di Euro 3.000,00 compreso accessori e sanzioni.

La regolarizzazione degli accessi esistenti e del tombamento del tratto di scolina stradale, non autorizzati, potrebbe comportare l'esecuzione di opere di adeguamento, quali:

- arretramento dell'accesso carraio;
- sostituzione della tubazione esistente sul tratto di scolina stradale intubata abusivamente con altra tubazione di idonea sezione, come da prescrizione degli Enti competenti (Comune di Giavera del Montello, Consorzio di Bonifica Piave, ecc.).

Si evidenzia che quanto relazionato nel paragrafo precedente è quanto è risultato visibile, ispezionabile e non occultato (quali a titolo esemplificativo presenza di volumi interrati di cui è nascosto l'accesso) al momento del sopralluogo, e confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati e ricevuti dal Comune a seguito della istanza di accesso agli atti, con la normativa vigente al momento della stesura della presente Relazione di Stima che ricordiamo al momento della futura sanatoria potrebbe essere stata suscettibile di variazioni anche consistenti (es. emanazione di nuove normative nazionali, regionali, approvazione degli strumenti di pianificazione a scala regionale, provinciale, comunale. istituzione di nuovi vincoli, approvazione di nuove norme tecniche, ecc. ecc.).

È ben noto che la sanabilità delle opere realizzate in difformità dai titoli edilizi è normata dal DPR 380/2001 al "TITOLO IV - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni" e da numerose altre normative (es. Codice dei Beni Culturali, normativa sismica, norme igienico sanitarie, ecc. ecc.) che spesso si sovrappongono l'una sull'altra generando quel clima di incertezza (ben noto agli addetti ai lavori) sulla effettiva sanabilità di un'opera. Incertezza che conseguentemente genera spesso contenziosi fra i privati e gli enti preposti al rilascio della sanatoria, e che spesso terminano in lunghi contenziosi al TAR, Consiglio di Stato, Cassazione, andando ad incrementare ulteriormente l'incertezza dell'interpretazione del già complicato quadro normativo in tema di sanatorie edilizie.

Dopo l'emanazione delle ultime modifiche introdotte con il D.L. 69/2024 noto come D.L. Salva Casa sono ulteriormente variate le condizioni per la sanabilità degli immobili, ma di pari passo sono aumentate anche le incertezze circa la valutazione della effettiva sussistenza delle condizioni per la sanatoria, a causa specialmente del gran numero di normative che si sovrappongono una sull'altra quali la presenza contemporanea di vincoli di varia natura (paesaggistici, storici, ambientali, ecc.) normative igienico-sanitarie, norme sismiche, barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici, acustica, Vinca, ecc. ecc.

Conseguentemente il perito stimatore (stante il mandato affidatogli) è di fatto impossibilitato a formulare un quadro dettagliato, definitivo ed esaustivo di quali siano gli adempimenti, costi, oneri, sanzioni, opere per eventuali demolizioni e/o adeguamento per la sanabilità dell'immobile staggito.

Le incombenze di cui sopra sono definite dagli uffici competenti solamente dopo la presentazione delle pratiche di sanatoria comprensive di elaborati grafici generali e di dettaglio, relazioni, calcoli, conteggi, eventuali progetti di opere di adeguamento, ecc. ecc.

In conclusione, occorre considerare che non rientrando nell'incarico del perito stimatore la presentazione delle pratiche di sanatoria, lo stesso non è in grado di elencare, dettagliare e quantificare i costi di incombenze, oneri e sanzioni che verranno determinati poi da altri enti all'uopo preposti e solo dopo la presentazione delle pratiche di sanatoria.

Da ciò ne consegue che le indicazioni formulate nella presente relazione di stima in ordine alla sanabilità delle difformità dell'immobile (costi, sanzioni, multe, adempimenti, spese per demolizioni e/o adeguamenti) hanno valenza meramente orientativa, indicativa, previsionale e come tale possono essere soggette a variazioni anche significative e sostanziali.

Tali limiti di incertezza sono comunque insiti della procedura di acquisto di immobili all'asta, che ribadiamo vengono alienati nello stato di fatto e privi delle garanzie di legge comunemente a carico del venditore.

L'eventuale aggiudicatario ancora in fase di valutazioni preliminari dovrà quindi incaricare un tecnico abilitato che provveda ad una attenta valutazione di quanto esposto in perizia circa le criticità dell'immobile staggito e che lo renda edotto di quali potrebbero essere le effettive incombenze e costi per le regolarizzazioni dell'immobile.

8) PROVENIENZE E SERVITU'

8.1) TITOLI DI PROVENIENZA :

All'attuale proprietario dell'immobile, le unità immobiliari in oggetto (*odierni mapp. 175 sub 2-4-6-7 Sezione B foglio 1 del Catasto Fabbricati di Giavera del Montello*) sono pervenute **per la quota dell'intero 1/1 della piena proprietà** in forza di :

- **Successione di Franceschini di Gio Batta, mancato ai vivi in data 24/03/1994**, di cui alla Denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Montebelluna in data 23/09/1994 n. 98/431, trascritta alla C.RR.II. di Treviso in data 07/03/1997 r.g. 7625 r.p. 5678, con il quale veniva devoluta per legge, tra altro, la proprietà 1/1 sugli immobili Mapp. 175 sub 1-2-3, sez. B fg. 1 del Cat. fabbr. di Giavera del Montello, alla moglie per la quota di proprietà di 5/15 ed ai cinque figli la quota di 2/15 di proprietà ciascuno;
- **Atto di Divisione a Stralcio a rogito notaio dott. Giopato Francesco di Treviso in data 24/02/1997 n. rep. 50289**, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 19/03/1997 ai numeri R.g. 8810 R.p. 6535, con il quale l'attuale proprietario accettava la piena proprietà di 1/4 sugli immobili Mapp. 175 sub 3-4, Sez. B fg. 1 del Cat. Fabbr. di Giavera del Montello, e la piena proprietà di 1/8 sull'immobile Mapp. 175 sub 5, Sez. B fg. 1 del Cat. Fabbr. di Giavera del Montello, compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C., mentre il coniuge superstite accettava la piena proprietà 1/1 sull'immobile Mapp. 175 sub 2 e la piena proprietà di 1/2 sull'immobile Mapp. 175 sub 5, stessi Comune e foglio;
- **Atto di Compravendita a rogito notaio dott. Giopato Francesco di Treviso in data 24/02/1997 n. rep. 50290**, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 19/03/1997 ai numeri R.g. 8811 R.p. 6536, con il quale l'attuale proprietario acquistava la piena proprietà di 3/4 sugli immobili Mapp. 175 sub 3-4, Sez. B fg. 1 del Cat. Fabbr. di Giavera del Montello (che già proprietario di 1/4 ne diventava pieno proprietario 1/1), e la piena proprietà erroneamente trascritta sulla quota di 3/6 anziché la quota corretta di 3/8 sull'immobile Mapp. 175 sub 5, Sez. B fg. 1 del Cat. Fabbr. di Giavera del Montello (che già proprietario di 1/8 ne diventava pieno proprietario per la quota di 4/8 pari ad 1/2), compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.;
- **Atto di Donazione a rogito notaio dott. Giopato Francesco di Treviso in data 04/12/1997 n. rep. 52081**, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 23/12/1997 ai numeri R.g. 37929 R.p. 27319, con il quale la madre dell'attuale proprietario donava la nuda proprietà di 1/1 sull'immobile Mapp. 175 sub 2, Sez. B fg. 1 del Cat. Fabbr. di Giavera

del Montello, e la nuda proprietà di 1/2 sull'immobile Mapp. 175 sub 5, erroneamente trascritto alla Sez. B fg. 8 (anziché fg. 1) del Cat. Fabbr. di Giavera del Montello, con la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi art. 1117 Codice Civile e con la comproprietà in ragione di una metà sull'area scoperta Mapp. 175 sub 5, e con riserva sugli immobili donati del diritto di usufrutto a favore della donante (il diritto di usufrutto si è riunito alla nuda proprietà in seguito al decesso della donante in data 17/07/2009);

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata “Rinuncia ad azione riduzione” a rogito notaio dott. Giopato Francesco di Treviso in data 22/11/2010 n. rep. 79242/45096**, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 03/12/2010 ai numeri R.g. 43428 R.p. 27069, sull'immobile Mapp. 175 sub 2 sez. B fg. 1 del Cat. Fabbricati del Comune di Giavera del Montello, con il quale gli eredi della defunta madre dell'attuale proprietario, mancata in data 17/07/2009, dichiaravano di dare piena acquiescenza, senza riserva alcuna ed a tutti gli effetti di legge, alla successione della predetta defunta ed a tutte le disposizioni fatte in vita dalla medesima.

8.2) SERVITÙ :

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in oggetto sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- tutte le servitù a carico di luci e vedute, servitù a carico di sporto della copertura, servitù a carico di stillicidio, servitù a carico di distanza da fabbricati e confini, servitù tecnologiche apparenti e non apparenti;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù e gli accessi dalla strada pubblica nascenti dalla struttura del fabbricato o poste in essere dalla legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Cod. Civile o derivanti dalla vendita frazionata e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi o derivanti dagli atti di provenienza precedenti o derivanti dallo stato dei luoghi ultraventennale;
- costituzione di diritti reali a titolo gratuito con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25/05/2004 rep. 66691 notaio Giopato Francesco di Treviso, trascritta alla C.RR.II. di Treviso il 14/06/2004 ai numeri 24612 / 15846, allo scopo di procedere con il rilascio del Permesso di Costruire di progetto di costruzione di porticato e rifacimento del tetto sull'immobile fg. 8 mapp. 175 del Comune di Giavera del Montello, in conformità alla pratica edilizia n. 2003/201 prot. 861, non rispettando la costruzione la distanza dai

confini prevista dal strumento urbanistico, il Comune chiedeva il benestare delle ditte confinanti proprietarie ai mapp. 425-550-214 stessi Comune e Foglio, le quali consentirono al proprietario del mapp. 175 in oggetto, di costruire il porticato a distanza dai confini inferiore a quella prevista dal vigente strumento urbanistico; in corrispettivo l'attuale proprietario degli immobili in oggetto consentiva ai proprietari dei mapp. 425-550-214 a costruire un eventuale ampliamento di fabbricato a distanza dai confini inferiore a quella prevista dallo strumento urbanistico;

- Convenzione per concessione edilizia agevolata trascritta a Treviso il 15/03/1983 nn. R.g. 5721 / R.p. 4719, a favore del Comune di Giavera del Montello, per la durata di validità della convenzione di venti anni, di cui all'atto comunale Rep. 963 del 15/03/1983;
- Vincolo non aedificandi trascritto a Treviso il 23/03/1983 nn. R.g. 6508 / R.p. 5370, di cui all'atto privato di costituzione di servitù non aedificandi in data 16/03/1983 n. 10668 di rep. autenticato nelle firme dal notaio Francesco Giopato di Treviso, in conformità al progetto acquisito agli atti del Comune di Giavera del Montello prot. 4191 pratica edilizia n. 87/82, a carico dei terreni in Giavera del Montello, Sez. B fg. 1, mapp. 175-180-190 ed in Volpago del Montello, Sez. D fg. 5 mapp. 53-56-316.

9) **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Criterio adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Piano Interrato		Circa mq 28
Piano Terra		Circa mq 110
Porticato piano terra	AUTORIZZATO	Circa mq 29
Ricovero Attrezzi		Circa mq 88
Piano Primo		Circa mq 110
Terrazza piano primo	AUTORIZZATO	Circa mq 31
Piano Secondo	NON AUTORIZZATO	
Scoperto catastale		Circa mq 370

Calcolo della Superficie Commerciale e/o volume

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Abitazione		
Piano Interrato	mq 28 x 0,50 =	circa mq 14
Piano Terra	mq 110 x 1,00 =	circa mq 110
Porticato piano terra autorizzato	mq 29 x 0,30 =	circa mq 8,7
Piano Primo	mq 110 x 1,00 =	circa mq 110
Terrazza Piano Primo autorizzata	mq 31 x 0,25 =	circa mq 7,75
Incidenza scoperto catastale		circa mq 15
	TOTALE arrotondato	circa mq 265

Ricovero Attrezzi	Circa mq 88
--------------------------	--------------------

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., *fonte: <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>*, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2024 – Semestre 2

Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (TV)

Fascia/zona: Extraurbana / ZONA AGRICOLA, BORGHI RURALI E CASE SPARSE

Microzona catastale n. 0

Codice di zona: R1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 910 - Valore di mercato MAX: €/mq 1.100

Tipologia: AUTORIMESSE

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 450 - Valore di mercato MAX: €/mq 580

Tipologia: VILLE E VILLINI

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 910 - Valore di mercato MAX: €/mq 1.100

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**posizione zona: RURALE / NON URBANIZZ; zona: ZONA AGRICOLA, BORGHI RURALI E CASE SPARSE**):

ABITAZIONI IN STABILI DI 1° FASCIA

Valore minimo €/mq 1.009 - Valore medio €/mq 1.122 - Valore massimo €/mq 1.236

ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA

Valore minimo €/mq 821 - Valore medio €/mq 913 - Valore massimo €/mq 1.006

ABITAZIONI IN STABILI DI 2° FASCIA

Valore minimo €/mq 750 - Valore medio €/mq 793 - Valore massimo €/mq 836

VILLE E VILLINI

Valore minimo €/mq 821 - Valore medio €/mq 913 - Valore massimo €/mq 1.006

Avendo i dati OMI valore solamente orientativo ai fini della stima (individuazione di un attendibile range di valori), occorre poi contestualizzarli (adattarli) alla zona in cui è ubicato l'immobile ed alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si sono quindi rilevati sul locale mercato immobiliare, i valori di vendita richiesti per immobili destinazione d'uso **RESIDENZIALE**, ubicati nel medesimo Comune.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA RICHIESTO	VALORE UNITARIO	FONTE
Schiera di testa di 143 mq su due livelli con scoperto di 1.200 mq, due garage di circa 30 mq e magazzino di 150 mq circa (sup. commerciale indicativa calcolata circa mq 250)	periferica	250	€ 250.000,00	€/mq 1.000	immobiliare.it cod. annuncio AB90
Casa singola anni '70 su lotto di 1.500 mq, da ristrutturare, possibile divisione in due alloggi	centrale	298	€ 270.000,00	€/mq 906	immobiliare.it cod. annuncio PCS79
Casa singola fine anni '60 su tre piani con garage / magazzino / stalla e terreno agricolo di 10.000 mq	periferica	350	€ 290.000,00 (il prezzo considera anche il terreno agricolo)	€/mq 828 (il prezzo considera anche il terreno agricolo)	immobiliare.it cod. annuncio PCS78

Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: PERIFERICA COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO (TV)
- Destinazione: RESIDENZIALE
- Tipologia immobiliare: Fabbricato con due alloggi su due piani, con cantina interrata e ricovero attrezzi su corpo separato, comprensivo di scoperto pertinenziale, contiguo a nord con fabbricato di proprietà di terzi, con accesso diretto dalla viabilità pubblica
- Vetustà fabbricato: Primi Anni 1960, modificato tra gli anni 1990 e primo decennio 2000
- **Vi sono consistenti difformità edilizie non sanabili (tra cui la maggior sopraelevazione dell'immobile con il ricavo di un piano sottotetto)**
- **Vi sono difformità edilizie e catastali sanabili**
- **Vi è una copertura in eternit**

- Il magazzino su corpo separato ricade sulla fascia di rispetto idraulica, di cui ai R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite e proposte di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona (offerta),
vista l'attuale situazione del mercato immobiliare,
vista inoltre la posizione, la viabilità di accesso, le verifiche sulla conformità urbanistica, la zonizzazione urbanistica, la tipologia, lo stato conservativo, la vetustà del fabbricato ed opere di manutenzione eseguite e di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra esposte, in considerazione che alcune difformità riscontrare dovranno essere oggetto di un'accurata e approfondita istruttoria tecnica, stante la complessità ed incertezza dell'esito che, presumibilmente, comporterà il rispristino dell'ultimo stato autorizzato o di quello precedente l'ultimo ampliamento,
considerato che, se posto sul libero mercato, il fabbricato non potrebbe essere alienato causa le difformità urbanistiche presenti nello stesso,
considerato inoltre che trattasi di un procedimento di vendita forzata, in assenza di garanzia del bene venduto, per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, tenuto conto dei costi ed oneri di cui sarà gravato l'aggiudicatario per il RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO URBANISTICO ED EDILIZIO del fabbricato,
si quantifica il valore a corpo dell'immobile per l'intera piena proprietà:

Valore a corpo piena proprietà 1/1 € 165.000,00 dicasi Euro centosessantacinquemila/00
--

Tale è il valore che il sottoscritto perito attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente stima.

Montebelluna, li 30/11/2025

il tecnico incaricato
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risulta dalla verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, per le unità immobiliari in oggetto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

TRASCRIZIONI

❖ **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** trascritta alla C.RR.II. di Treviso in data 23/12/2024 ai nn. R.G. 48128 / R.P. 34716 rettificata con nota di trascrizione trascritta alla C.RR.II. di Treviso in data 03/02/2025 ai nn. R.G. 3481 / R.P. 2401

Derivante da: Atto giudiziario in data 13/11/2024 numero di repertorio 188/2024, emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Rettifiche: TRASCRIZIONE PRESENTATA ALLA C.RR.II. DI TREVISO IL 03/02/2025
 REGISTRO GENERALE N. 3481
 REGISTRO PARTICOLARE N. 2401
 TIPO DI ATTO: 8654 – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
 LA PRESENTE RETTIFICA LA NOTA PRECEDENTE TRASCRITTA A TREVISO IN DATA 23/12/2024 AI NN. 48128/34716, IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE VENIVA INDICATO ALL'UNITA' NEGOZIALE 6) IMMOBILI N. 1, IL COMUNE CATASTALE DI BORSO DEL GRAPPA ANZICHE' PONZANO VENETO ED ERRONEAMENTE INSERITO ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 3 COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO C. TERRENI F G. 11 IL MN. 230.

A favore di: *Soggetto n. 1*

MASSA DEI CREDITORI [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 relativamente all'unità negoziale n. 1-3-4-5 [...omissis...]

contro: *Soggetto n. 2*

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 relativamente all'unità negoziale n. 5 [...omissis...]

Soggetto n. 1-3-4-5 [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

Comune GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – C. Fabbricati – Sez. B - Foglio 1
mappale 175 sub 6

Immobile n. 2

Comune GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – C. Fabbricati – Sez. B - Foglio 1
mappale 175 sub 2

Immobile n. 3

Comune GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – C. Fabbricati – Sez. B - Foglio 1
mappale 175 sub 4

Unità negoziale n. 1-3-4-5 - [...omissis...]

*****ISCRIZIONI *****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 21/04/1997 ai nn. R.G. 12165 / R.P. 1614

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo in forza di Atto notarile pubblico in data 04/04/1997 numero di repertorio 50553 notaio Giopato Francesco di Treviso

Dati: capitale £ 40.000.000 – tasso interesse annuale 8,75% - interessi £ 32.000.000 – spese £ 8.000.000 - totale £ 80.000.000 – durata 6 aa 1 mm

A favore di:

[REDACTED]
[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – C. Fabbricati – Sez. B - Foglio 1
mappale 175 sub 3

Immobile n. 2

Comune GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – C. Fabbricati – Sez. B - Foglio 1
mappale 175 sub 4

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Immobile n. 1

Comune GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – C. Fabbricati – Sez. B - Foglio 1
mappale 175 sub 5

Sezione D: [...omissis...]

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 06/06/2014 ai nn. R.G. 14440 / R.P. 2181

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 30/05/2014 numero di repertorio 204725/18581 notaio Forte Gianluca di Treviso

Dati: capitale € 66.000,00 – tasso interesse annuo 4,25% - totale € 99.000,00 – durata 12 anni

A favore di: *Soggetto n. 1 (creditore ipotecario)*

[REDACTED] –
[REDACTED]
[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: *Soggetto n. 1 (debitore ipotecario)*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: **Unità negoziale n. 1** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – C. Fabbricati – Sez. B - Foglio 1
mappale 175 sub 2

Sezione D: [...omissis...]

❖ IPOTECA GIUDIZIALE

iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 21/12/2023 ai nn. R.G. 47922 / R.P. 7043

Derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario in data 08/12/2023 numero di repertorio 5775, emesso dal Tribunale civile e penale di Vicenza (VI)

Dati: capitale € 23.455,03 – interessi € 10.000,00 – spese € 10.000,00 - totale € 43.455,03

A favore di: *Soggetto n. 1*

Con sede in [REDACTED]

[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 1-2-4-5-6 [...omissis...]

contro: *Soggetto n. 4*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 2-4 [...omissis...]

Soggetto n. 1-2-3-5 [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 3** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – C. Fabbricati – Sez. B - Foglio 1
mappale 175 sub 6

Immobile n. 2

Comune GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – C. Fabbricati – Sez. B - Foglio 1
mappale 175 sub 2

Immobile n. 3

Comune GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – C. Fabbricati – Sez. B - Foglio 1
mappale 175 sub 4

Unità negoziale n. 1-2-4-5-6 - [...omissis...]

Sezione D: [...omissis...]

❖ IPOTECA GIUDIZIALE

iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 13/03/2024 ai nn. R.G. 9071 / R.P. 1263

Derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario in data 08/03/2024 numero di repertorio 1124, emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati: capitale € 202.027,80 – tasso interesse annuo 12,792% – interessi € 31.000,00 – spese € 16.972,20 - totale € 250.000,00

A favore di: *Soggetto n. 1*

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 1-2-4-5 [...omissis...]

contro: *Soggetto n. 2*

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2-4 [...omissis...]

Soggetto n. 1-3-4 [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

Comune GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – C. Fabbricati – Sez. B - Foglio 1
mappale 175 sub 6

Immobile n. 2

Comune GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – C. Fabbricati – Sez. B - Foglio 1
mappale 175 sub 4

Immobile n. 3

Comune GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – C. Fabbricati – Sez. B - Foglio 1
mappale 175 sub 2

Unità negoziale n. 1-2-4-5 - [...omissis...]

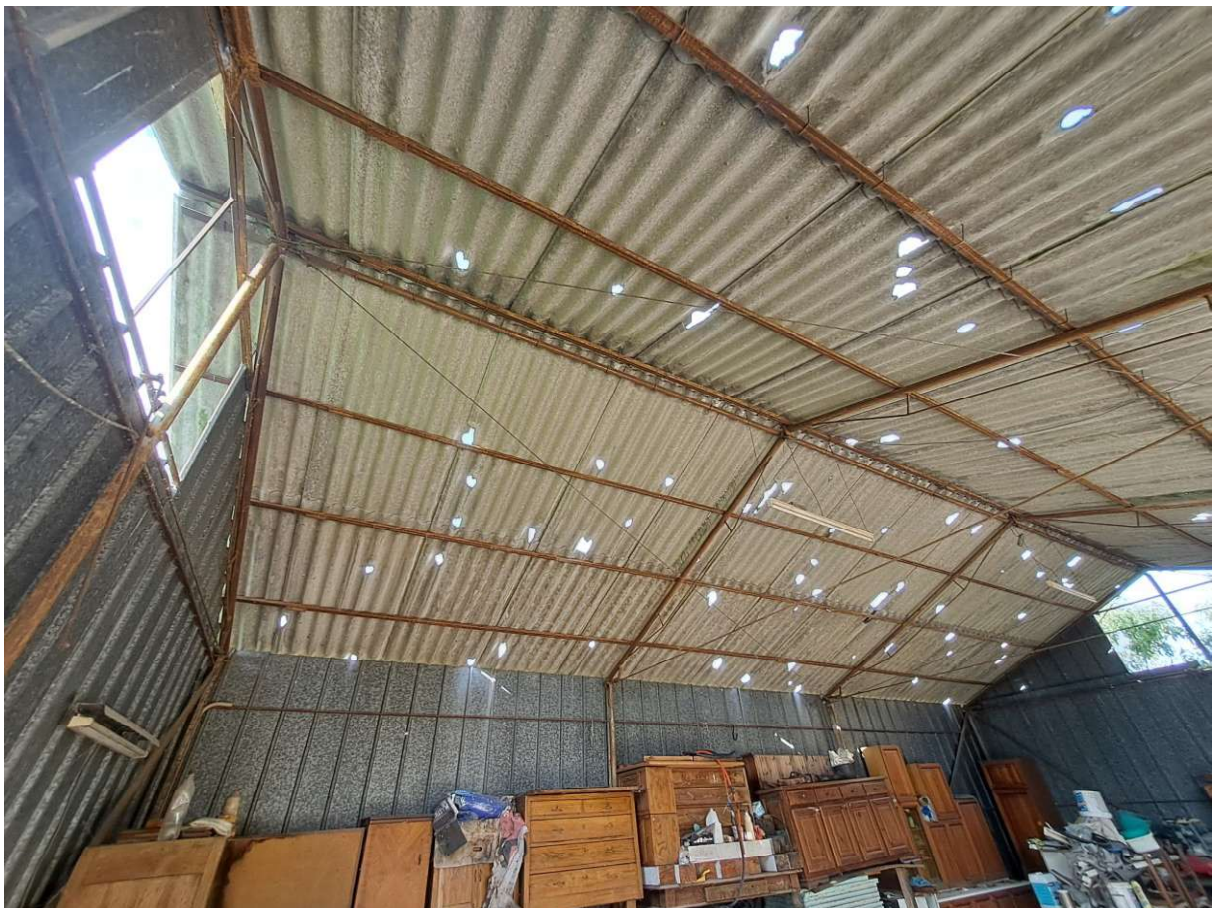
Sezione D: [...omissis...]

11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



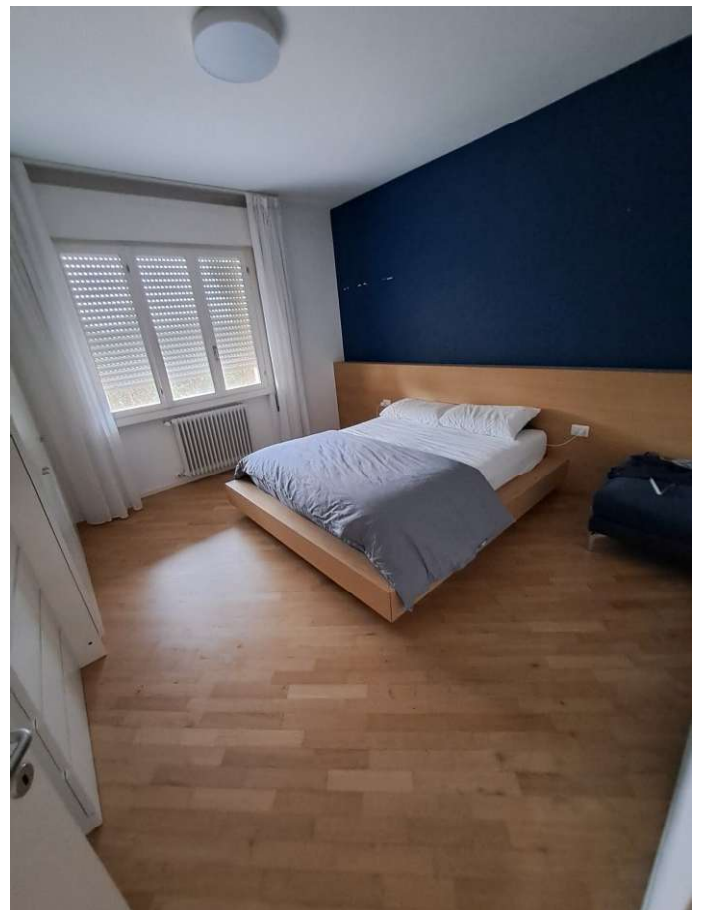






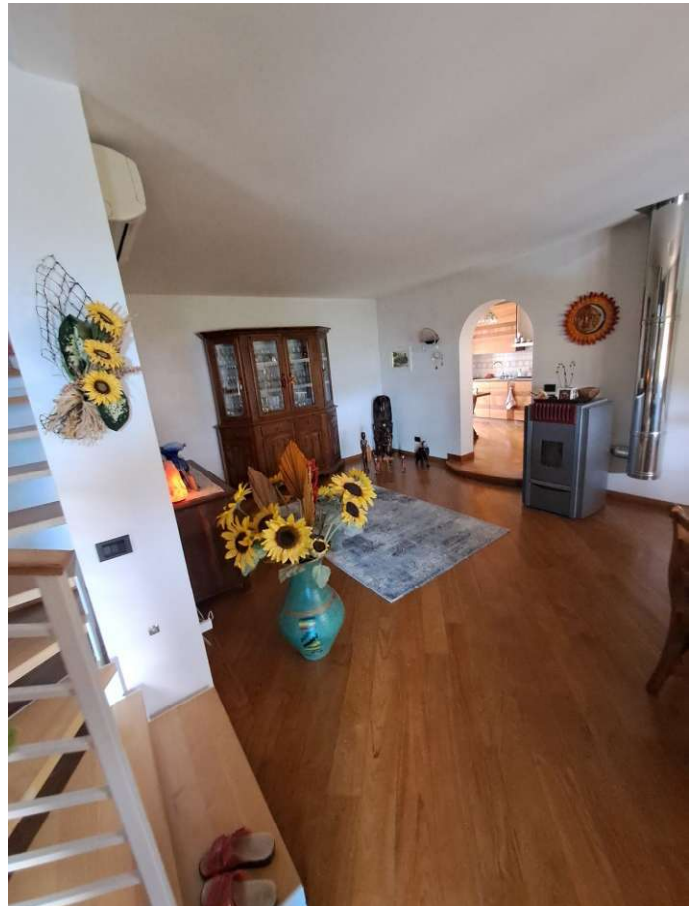
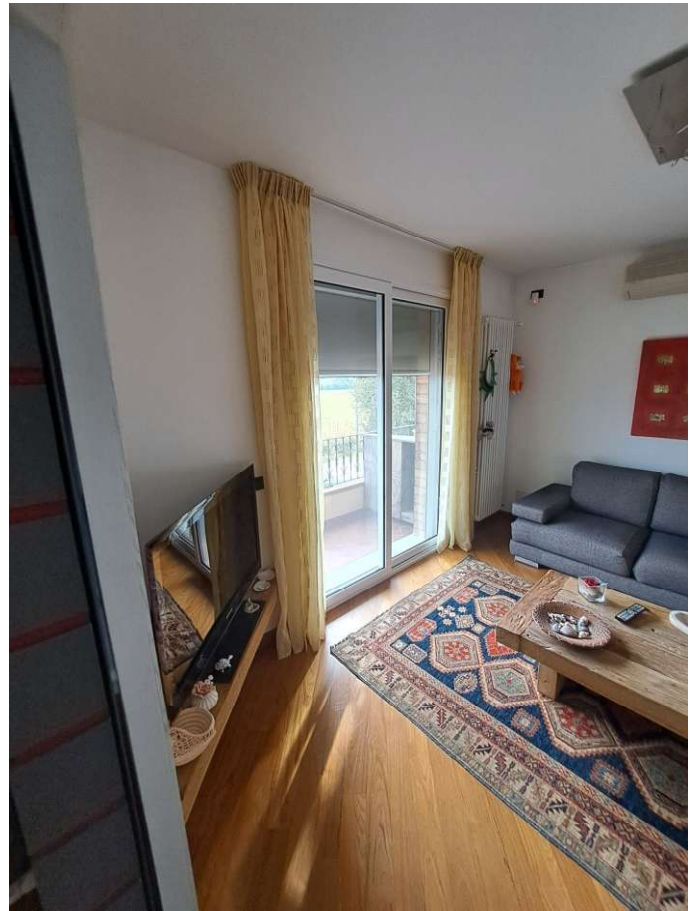
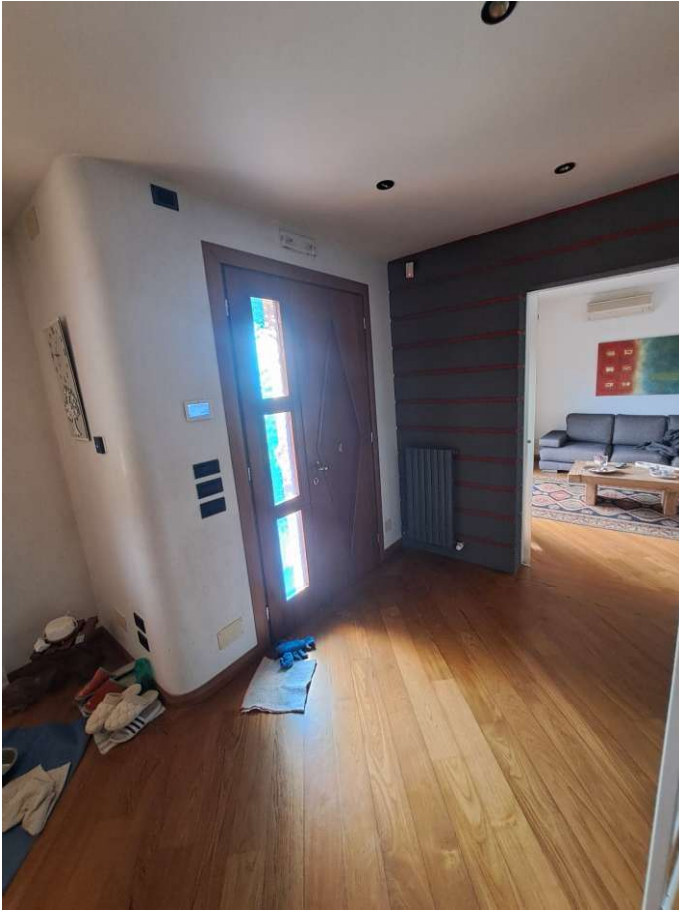


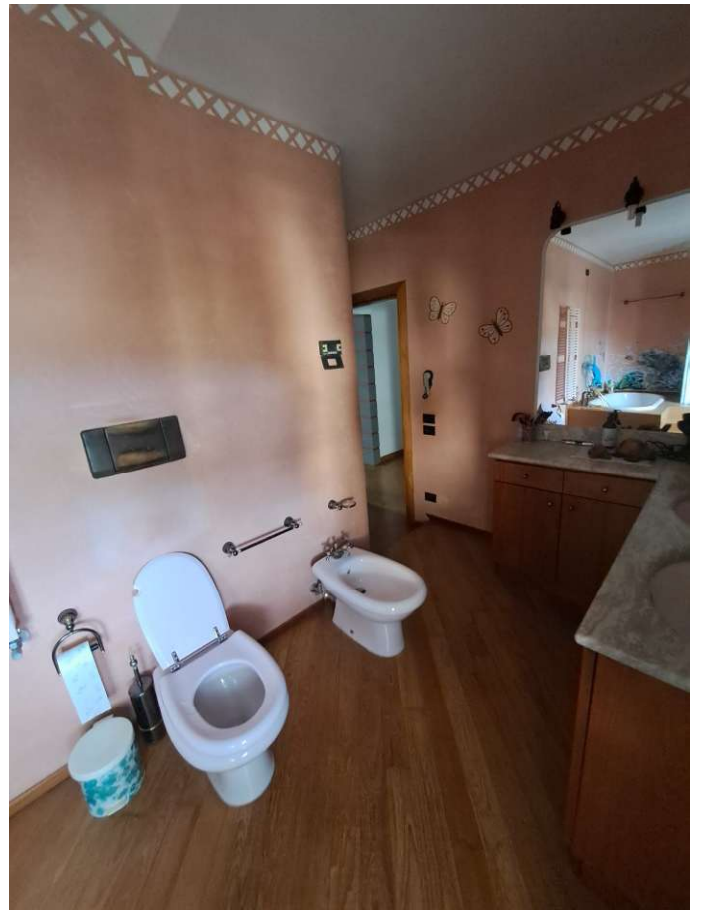
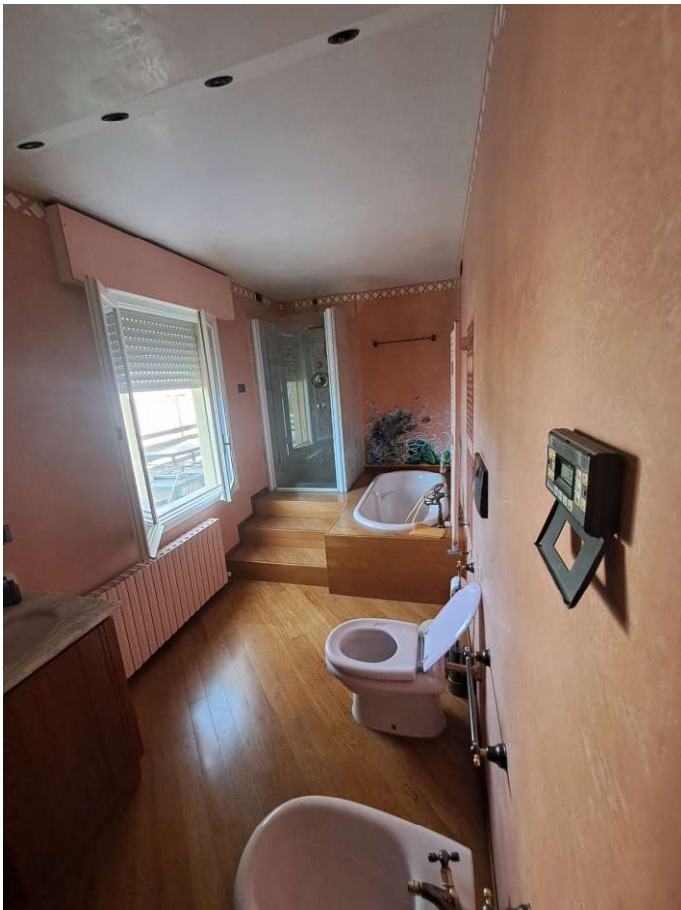
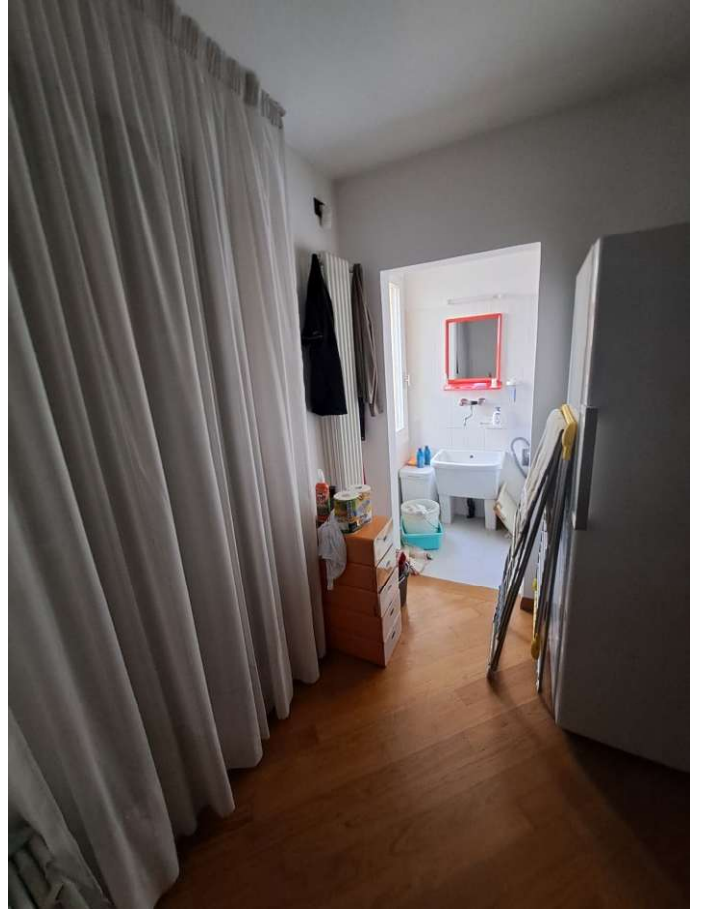
----- Piano Terra e interrato -----





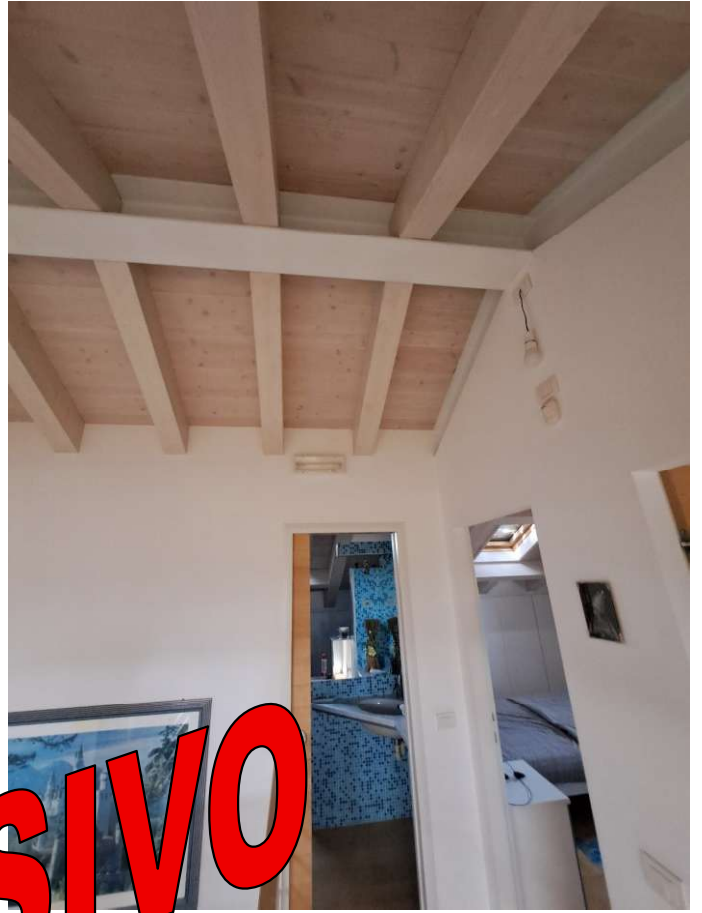
----- Piano Primo -----







----- Piano Secondo -----



ABUSIVO





12) <u>ELENCO ALLEGATI</u>

- **Allegato 1 : DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
- **Allegato 2 : ATTI DI PROVENIENZA**
- **Allegato 3 : DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA**
- **Allegato 4 : TITOLI EDILIZI**