



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

**INGEGNERE**

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo BIANCO**

**R.G.E. N° 158/2022**

Promosso da: **“PROCEDENTE 1”**

Contro: **“ESECUTATO 1”**

Con l'intervento di: **“INTERVENUTO 1”**

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**  
**ESPERTO STIMATORE DOTT. ING. DANIELE CALABRETTO**

*RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI*  
*NEL COMUNE DI PEDEROBBA (TV), VIA CAVALIERE ERNESTO DARTORA n. 5,*  
*DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATO 1.*





## Sommario

A. INTRODUZIONE.....	3
A2. ATTIVITA' SVOLTE .....	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI .....	6
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI.....	7
E. DITTA INTESTATARIA .....	8
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE.....	9
G. DESCRIZIONE DEI BENI .....	15
Descrizione del contesto generale .....	15
G1. C.T., Fg. 35, mm.n. 298, 404, 297, 1205, 1206, 25, 443, 473, 475, 1181, 23, 24, 354, 1201, 1203, 1199.....	15
Descrizione dell'area scoperta: .....	15
G 1.1.1 FABBRICATO RESIDENZIALE - C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 298.....	17
G 1.1.2 Impianti .....	23
G 1.1.3 Stato conservativo e manutentivo.....	25
G 1.2.1 MAGAZZINO - C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 404, sub. 1 .....	26
G 1.2.2 Impianti .....	27
G 1.2.3 Stato conservativo e manutentivo.....	27
G 1.3.1 MAGAZZINO - C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 297, sub. 1 .....	28
G 1.3.2 Impianti .....	30
G 1.3.3 Stato conservativo e manutentivo .....	31
H. SUPERFICI COMMERCIALI .....	31
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO .....	33
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI .....	35
K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI.....	36
K 1 – C.F., Sez. C, Fg. 11, mm.n. 298, 404 sub. 1 e 297 sub. 1 .....	36
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia.....	36
K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni.....	42
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali .....	43
K 1.4 - Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate ...	45
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO...	45
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	46
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ.....	46
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	46
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC. ....	47
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	47
Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO .....	47
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA.....	47
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI .....	48
S.1 – Valore di mercato dei beni.....	48
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA .....	55
U. CONCLUSIONI.....	55
V. ALLEGATI .....	56





## **A. INTRODUZIONE**

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco con nomina del 01/04/2023, per la stima di beni immobili siti in Comune di Pederobba (TV), Via Cavaliere Ernesto Dartora n. 5, il sottoscritto Dott. ing. Daniele Calabretto, con studio a Montebelluna (TV) in Via San Gaetano n°51, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere con adeguatezza al quesito posto dal Giudice.

## **A2. ATTIVITA' SVOLTE**

Il sottoscritto esperto estimatore per la redazione della presente perizia ha eseguito le seguenti, indispensabili, attività e accertamenti peritali:

- in data 01/04/2023 è stata effettuata l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico;
- in data 04/04/2023 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c.;
- in data 04/04/2023 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 06/04/2023 e 13/04/2023 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di estrarre copia di iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- in data 14/04/2023 inoltrata richiesta copia semplice dell'Atto attraverso il quale le parti debitrici hanno acquisito la proprietà dei beni oggetto di





Esecuzione al Notaio e/o all'Archivio Notarile, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 18/04/2023;

- in data 06/04/2023 inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di accesso atti degli eventuali contratti di locazione, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 26/04/2023;
- in data 06/04/2023 inoltrata richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune per accesso agli atti amministrativi, al fine di ottenere copia di titoli edilizi legittimanti, elaborati grafici, agibilità, certificati di conformità degli impianti, ecc., il quale ha dato riscontro con documentazione in data 07/06/2023;
- in data 30/06/2023, 01/07/2023, 24/04/2024 sono stati eseguiti i sopralluoghi presso gli immobili ed è stato eseguito un rilievo plani-altimetrico e un rilievo fotografico;
- in data 14/12/2023, 20/12/2023, 10/01/2024 e 31/01/2024 accesso agli uffici catastali di Treviso al fine di eseguire le ricerche catastali ed estrarre copia dei frazionamenti mai caricati in mappa;
- in data 06/09/2023 e 14/02/2024 ricerca presso il sito internet del Comune per verifica delle tavole urbanistiche dei Piani di Intervento Vigenti e studio approfondito della Z.T.O., dell'esistenza di vincoli ambientali, monumentali ecc.;
- in data 21/10/2023 è stata inoltrata una istanza telematica catastale, con aggiornamento dell'estratto di mappa, successivamente concessa;
- in data 31/10/2023 è stata inoltrata una richiesta di proroga al Giudice,





successivamente concessa;

- in data 10/02/2024 inoltrata istanza per eliminazione rappresentazione grafica di due immobili sui mm.n. 443 e 476 (non oggetto di pignoramento), in quanto non esistenti;
- in data 11/04/2024 ricerca di mercato ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione.

## **B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

La presente esecuzione immobiliare mira alla stima di n. 17 unità urbane come meglio esposto di seguito:

### **LOTTO UNICO**

#### **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI PEDEROBBA (TV) - Sez. C, Foglio 11**

- m.n. **298**, cat. A/7, classe 02, cons. 10,0 vani, sup. catastale 204 mq, escluse le aree scoperte 198mq, R = €. 1.084,56, piano T-1;

Si precisa che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui sono parte le U.I. sopra riportate, è descritta nel C.T. in Comune di Pederobba (TV), Fg. 35, m.n. 298, cons. 860 mq.

- m.n. **404**, sub. 1, cat. C/2, classe 04, cons. 105 mq, sup. catastale 123mq, R= €. 113,88, piano T;

Si precisa che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui sono parte le U.I. sopra riportate, è descritta nel C.T. in Comune di Pederobba (TV), Fg. 35, m.n. 404, cons. 120 mq.

- m.n. **297**, sub. 1 (graffato al m.n. 297 sub. 2), cat. C/2, classe 04, cons. 206 mq, sup. catastale 204mq, R = €. 223,42, piano T-1.





Si precisa che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui sono parte le U.I. sopra riportate, è descritta nel C.T. in Comune di Pederobba (TV), Fg. 35, m.n. 297, cons. 263 mq.

### **CATASTO TERRENI - COMUNE DI PEDEROBBA (TV) - Foglio 35**

- m.n. **25**, semin. arbor., cl. 02, sup. 336 mq, R.D. € 2,17, R.A. € 1,13;
- m.n. **443**, ente urbano, sup. 86 mq;
- m.n. **473**, ente urbano, sup. 567;
- m.n. **475**, ente urbano, sup. 281 mq;
- m.n. **1181**, semin. arbor., cl. 03, cons. 318 mq, R.D. € 1,81, R.A. € 0,99;
- m.n. **1205**, ente urbano, sup. 35 mq.;
- m.n. **1206**, ente urbano, sup. 5 mq.;
- m.n. **23**, semin. arbor., cl. 03, sup. 357 mq, R.D. € 2,03, R.A. € 1,11;
- m.n. **24**, semin. arbor., cl. 03, sup. 135 mq, R.D. € 0,77, R.A. € 0,42;
- m.n. **354**, semin. arbor., cl. 03, sup. 119 mq, R.D. € 0,68, R.A. € 0,37;
- m.n. **1199**, semin. arbor., cl. 03, cons. 359 mq, R.D. € 2,04, R.A. € 1,11;
- m.n. **1201**, semin. arbor., cl. 03, cons. 179 mq, R.D. € 1,02, R.A. € 0,55;
- m.n. **1203**, semin. arbor., cl. 03, cons. 102 mq, R.D. € 0,58, R.A. € 0,32.

### **C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI**

Con riferimento agli immobili oggetto di stima i confini al catasto terreni, a nord ed in senso orario, risultano essere:

#### **LOTTO UNICO – C.T., Fg. 35**

m.n. 298 confina con: 1181, 355, 25, 475, 1205, 1206;

m.n. 404 confina con: strada pubblica "Via Risorgimento", 355, 1181, 297;





m.n. 297 confina con: strada pubblica "Via Risorgimento", mm.n. 404, 1181;

m.n. 1205 confina con: mm.n. 1206, 298, 296;

m.n. 1206 confina con: mm.n. 1203, 298, 1205;

m.n. 25 confina con: mm.n. 298, 355, strada pubblica "Via Dartora", mm.n. 443, 473;

m.n. 443 confina con: mm.n. 473, 25, strada pubblica "Via Dartora", m.n. 476;

m.n. 473 confina con: mm.n. 475, 25, 443;

m.n. 475 confina con: mm.n. 298, 473, 476, 296;

m.n. 1181 confina con: strada pubblica "Via Risorgimento", mm.n. 297, 404, 355, 298, 1203, 354.

m.n. 23 confina con: strada pubblica "Via Risorgimento", mm.n. 24, 1199, strada pubblica sterrata;

m.n. 24 confina con: strada pubblica "Via Risorgimento", mm.n. 24, 354, 1201, 23;

m.n. 354 confina con: strada pubblica "Via Risorgimento", mm.n. 1181, 1203, 24;

m.n. 1199 confina con: mm.n. 23, 1201, 296, strada pubblica sterrata;

m.n. 1201 confina con: mm.n. 24, 1203, 296, 1199;

m.n. 1203 confina con: mm.n. 354, 1181, 1206, 296, 1201.

#### **D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

L'immobile individuato al m.n. 298 non presenta servitù tuttavia è stato donato all'Esecutato per mezzo di atto notarile rep. 886, racc. 401 del 16/09/2002 ai rogiti del Notaio dott. Edoardo Bernini di Treviso (TV), il quale





all'art. 2 riporta testualmente: *“L'immobile in oggetto viene donato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione, azione, servitù attiva e passiva ove esistenti.”*

Gli immobili individuati ai mm.n. 23, 24, 25, 354, 443, 473, 475, 1181, 1199, 1201, 1203, 404, 297 non presentano servitù tuttavia sono pervenuti all'Esecutato per mezzo di atto notarile di donazione rep. 3.811, racc. 1.312 del 17/09/2004 ai rogiti del Notaio dott. Edoardo Bernini di Treviso (TV) il quale all'art. 5 riporta testualmente: *“Gli immobili in oggetto vengono assegnati e donati come sopra nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, ragione, azione, servitù attiva e passiva ove esistenti.”*

Si rileva la presenza di una servitù di accesso e di passaggio in corrispondenza del m.n. 476, non oggetto di pignoramento, costituito da una stradina sterrata con parte di recinzione e un cancello a due ante motorizzato, posto a filo strada, di diretta competenza dei fabbricati oggetto di pignoramento. Dalle ricerche effettuate, detta servitù appare ultraventennale e dunque consolidata.

Il loco si sono rilevati alcuni varchi sulla recinzione in corrispondenza dei mm.n. 475 e 1199 che risultano chiusi per mezzo di cancellate risalenti all'epoca in cui le proprietà erano presumibilmente unite, attualmente bloccati per mezzo di catene. Apparentemente non si sono rilevate servitù di passaggio.

### **E. DITTA INTESTATARIA**

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:





- C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 298 e C.T., Fg. 35, mm.n. 1205, 1206 nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di donazione ai rogiti del Notaio dott. Edoardo Bernini di San Zenone degli Ezzelini (TV), rep. 886, racc. 401, del 16/09/2002;
- C.F., Sez. C, Fg. 11, mm.n. 401, 297 e C.T., Fg. 35, mm.n. 25, 443, 473, 475, 1181, 23, 24, 354, 1199, 1201, 1203, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di divisione/donazione ai rogiti del Notaio dott. Edoardo Bernini di San Zenone degli Ezzelini (TV), rep. 3811, racc. 1312, del 17/09/2004.

**F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 13/04/2023, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dei beni oggetto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2002 - Registro Particolare 6597 Registro Generale 9193. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE con atto dell'UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 88/17 del 18/10/2001 sui beni così censiti:

- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 297, 404;
- Comune di Pederobba, C.T., Fg. 23, 24, 25, 354, 404, 443, 473, 475.
- Altri immobili siti in Cavaso del Tomba (TV) e Cornuda (TV).





2. TRASCRIZIONE del 26/09/2002 - Registro Particolare 30685 Registro Generale 42386. ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA con atto notarile pubblico ai rogiti del Notaio BERNINI EDOARDO di San Zenone degli Ezzelini (TV), Repertorio 886 del 16/09/2002, sui beni così censiti:

- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 298.

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/10/2004 - Registro Particolare 26238 Registro Generale 40380. ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE DIVISIONALE A CONTO DI FUTURA DIVISIONE con atto notarile pubblico ai rogiti del Notaio BERNINI EDOARDO di San Zenone degli Ezzelini (TV), Repertorio 3811 del 17/09/2004, sui beni così censiti:

- Comune di Pederobba, C.T., Fg. 23, 24, 25, 354, 443, 473, 475, 1181, 1199, 1201, 1203.
- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 404, sub. 1;
- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 297, subb. 1-2;

NOTE: "Le parti divennero comproprietarie degli immobili di cui al quadro "b" a seguito della successione in morte di [REDACTED] mancato ai vivi in data 23 aprile 2001, giusta dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Montebelluna in data 18 ottobre 2001 e classificata al n. 88 vol. 17, in relazione a quanto in premessa d'atto indicato al riguardo della donazione mio atto in data 16 settembre 2002, repertorio n. 886, sopra citato, la Signora P [REDACTED] ed il signor [REDACTED], con il pieno consenso del signor [REDACTED], unico altro controinteressato in quanto coerede sulla massa comune cui i predetti beni erano stati - come detto -





erroneamente riuniti, dichiaravano, davano atto e riconoscevano che, come l'allora originario mapp. n. 298 di m.q. 900 doveva intendersi dapprima della Signora [REDACTED] e quindi da questa donato al figlio [REDACTED], che ora anche l'odierno mapp. n. 298 ed i mapp. 1205 e 1206 del C.T. del Comune di Pederobba, Fg. 35, in atto descritti, della medesima complessiva consistenza, dovevano intendersi ad essi come sopra spettanti e quindi donati e oggi di proprietà piena ed esclusiva del Signor [REDACTED], senza alcuna integrazione rispetto alla volontà donativa già allora manifestata. Dandosi le parti ampio consenso ad eventuali rettifiche o variazioni che potessero a tale fine occorrere."

4. ISCRIZIONE del 12/07/2005 - Registro Particolare 7195 Registro Generale 30555. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per l'importo capitale pari a €. 300.000,00 e per l'importo totale pari a €. 540.000,00 con atto notarile pubblico ai rogiti del Notaio BERNINI EDOARDO di San Zenone degli Ezzelini (TV), Repertorio 5053/1638 del 08/07/2005 sui beni così censiti:

- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 298;
- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 404, sub. 1;
- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 297, subb. 1-2;
- Comune di Pederobba, C.T., Fg. 1205, 1206, 23, 24, 25, 354, 443, 473, 475, 1181, 1199, 1201, 1203.

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/08/2005 - Registro Particolare 23230 Registro Generale 37662. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI





EREDITA' con atto notarile pubblico ai rogiti del Notaio BERNINI EDOARDO di San Zenone degli Ezzelini (TV), Repertorio 3811 del 17/09/2004, sui beni così censiti:

- Comune di Pederobba, C.T., Fg. 23, 24, 25, 354, 443, 473, 475, 1181, 1199, 1201, 1203.
- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 404, sub. 1;
- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 297, subb. 1-2;

NOTE: "I Signori [REDACTED] con l'atto in data 17 settembre 2004 rep. n. 3.811 del notaio Edoardo Bernini trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso in data 4 ottobre 2004 ai n.40380/26238 e alla conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 5 ottobre 2004 ai nn. 36776/23074, accettavano l'eredita del Signor [REDACTED] mancato ai vivi in data 23 aprile 2001, giusta dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Montebelluna in data 18 ottobre 2001 e classificata al n. 88 vol. 17."

6. ISCRIZIONE del 14/09/2007 - Registro Particolare 12133 Registro Generale 44399. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01, per l'importo capitale pari a €. 1.550.840,55 e per l'importo totale pari a €. 3.101.681,10 con atto amministrativo di EQUITALIA NOMOS SPA Repertorio 127062/113 del 06/09/2007, sui beni così censiti:

- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 298;
- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 404, sub. 1;





- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 297, subb. 1-2;
- Comune di Pederobba, C.T., Fg. 23, 24, 25, 354, 443, 473, 475, 1181, 1199, 1201, 1203, 404.

7. ISCRIZIONE del 18/06/2008 - Registro Particolare 5230 Registro Generale 23857. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, per l'importo capitale pari a €. 1.407.259,23 e per l'importo totale pari a €. 2.814.518,46 con atto amministrativo di EQUITALIA NOMOS SPA Repertorio 106300/113 del 11/06/2008, sui beni così censiti:

- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 298;
- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 404, sub. 1;
- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 297, subb. 1-2;
- Comune di Pederobba, C.T., Fg. 23, 24, 25, 354, 443, 473, 475, 1181, 1199, 1201, 1203, 404.

8. ISCRIZIONE del 18/07/2012 - Registro Particolare 3205 Registro Generale 22357. IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01 per l'importo capitale pari a €. 1.628.718,01 e per l'importo totale pari a €. 3.257.436,02 con atto amministrativo di EQUITALIA NORD SPA Repertorio 726/21 del 11/07/2012, sui beni così censiti:

- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 298;
- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 404, sub. 1;
- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 297, subb. 1-2;





9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/2021 - Registro Particolare 7491 Registro Generale 11103. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con atto notarile pubblico ai rogiti del Notaio BERNINI EDOARDO di San Zenone degli Ezzelini (TV), Repertorio 3656/1263 del 12/08/2004, sui beni così censiti:

- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 297, 404;
- Comune di Pederobba, C.T., Fg. 23, 24, 25, 354, 443, 473, 475.

Note: "Quadro a: è intervenuta accettazione tacita dell'eredità devoluta ai soggetti a favore nel quadro c (art. 2648 comma 3 c.c.). Si allega certificato di morte. Il titolo trovasi allegato alla trascrizione del 18/08/2004 ai nn.

35340/22790. Quadro c: rapporto di parentela, soggetti a favore: n. 1 coniuge; n.2 e 3 figli."

10. TRASCRIZIONE del 03/06/2022 - Registro Particolare 15126 Registro Generale 21478. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1829 del 29/04/2022, sui beni così censiti:

- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 298;
- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 404, sub. 1;
- Comune di Pederobba, C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 297, subb. 1-2;
- Comune di Pederobba, C.T., Fg. 1205, 1206, 23, 24, 25, 354, 443, 473, 475, 1181, 1199, 1201, 1203.





## **G. DESCRIZIONE DEI BENI**

### Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento, sopra individuate catastalmente e site nel Comune di Pederobba, frazione Covolo, precisamente in Via Dartora, sono poste a 900m ca. a sud-est dal centro storico di Covolo e dai relativi servizi, a 500m ca. ad ovest dal fiume Piave, a 1,8km ca. a nord-est dalla strada regionale "Feltrina", a 2,0 km ca. a nord dal centro frazionale di Crocetta del Montello.

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico scarsamente popolato, di carattere residenziale e agricolo ad andamento pianeggiante. Ad est si estende la golena del Piave, un'area verde.

Gli immobili in oggetto sono accessibili per mezzo di una strada pubblica denominata "Via Dartora", proveniente dalla strada comunale denominata Via Guizza – Via Erizzo.

G1. C.T., Fg. 35, mm.n. 298, 404, 297, 1205, 1206, 25, 443, 473, 475, 1181, 23, 24, 354, 1201, 1203, 1199

### Descrizione dell'area scoperta:

I fondi di sedime del compendio pignorato, individuati al C.T., Fg. 35, mm.n. 298, 404, 297, 1205, 1206, 25, 443, 473, 475, 1181, 23, 24, 354, 1201, 1203, 1199 presentano una superficie catastale complessiva pari a 4122 mq. Detto compendio pignorato, di forma ad "L" rovescia, risulta suddiviso per mezzo di un muro con relativa porta di passaggio, che va a formare due distinti appezzamenti, appartenenti al medesimo lotto, così come rinvenibile dagli





elaborati grafici di rilievo.

Il compendio pignorato è quindi composto da un appezzamento di terreno costituito dai mm.n. 23, 24, 354, 1199, 1201 e 1203 di superficie complessiva pari a 1251,00mq e da un secondo appezzamento di forma rettangolare posto in direzione nord-sud, composto da n. 3 fabbricati e relativi terreni posti in adiacenza, costituiti dai mm.n. 298, 404, 297, 1205, 1206, 25, 443, 473, 475, 1181, di superficie pari a 2871,00 mq.

Il lotto in oggetto risulta contornato lungo il lato nord per mezzo di fabbricati posti a confine con la strada pubblica e muro di recinzione in ciottoli, mattoni e in parte in muratura di calcestruzzo alleggerito; lungo il lato est è presente una recinzione costituita da zoccolo in c.a. e sovrastante rete metallica; lungo il lato sud è presente la medesima tipologia dotata inoltre di un cancello carrabile a due ante ad apertura automatica; lungo il lato ovest è presente un muro di recinzione in mattoni e pietre di altezza pari a 4m c.a., di carattere storico e di tipologia riconducibile alla villa adiacente. Detto muro presenta inoltre una porta di passaggio al fondo posto a nord-ovest.

L'area scoperta presenta una superficie a giardino con cordonate ad aiuola, dotata anche di percorsi carrai e di manovra costituiti da pavimentazione in ghiaio e piastre per esterni poste a contorno del fabbricato residenziale. Le restanti aree a prato presentano siepi, alberature e arbusti di vario genere ornate anche da una fontana con relativa vasca circolare ornamentale.





Lungo il lato sud, in corrispondenza del m.n. 476 (non oggetto di pignoramento) è presente l'accesso carrabile e pedonale al fondo costituito da un cancello a due ante ad apertura centralizzata, con relativo cancelletto pedonale integrato.

Il fondo agricolo composto dai mm.n. 23, 24, 354, 1199, 1201, 1203, posto a nord-ovest, risulta contornato lungo i quattro lati per mezzo di muro costituito da mattoni e ciottoli. Lungo il lato nord-est è presente un cancello a due ante ad apertura manuale.

In corrispondenza del lato sud-ovest è presente un cancello a due ante, risalente all'epoca in cui le proprietà erano presumibilmente unite, ad apertura manuale attualmente bloccato per mezzo di catena. Apparentemente non si sono rilevate servitù di passaggio.

In corrispondenza dei mm.n. 354 e 1203, sono presenti due aree distinte, rispettivamente recintate e dotate di casetta in muratura per l'alloggio degli animali domestici.

In corrispondenza dei mm.n. 23 e 24, lungo il lato nord, è presente un portico di dimensioni pari a 416x1006cm ca. e altezze pari a 210/238cm ca., costituito da una struttura in legno. Detto portico è posto a ridosso del muro di recinzione. A seguito dei rilievi eseguiti l'area presenta una coltura a prato con alberature e siepi poste lungo i confini.

#### G 1.1.1 FABBRICATO RESIDENZIALE - C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 298

Il fabbricato residenziale, di pianta a forma articolata, presenta due piani fuori terra ed un piano semi-interrato. L'immobile è caratterizzato da finiture





in stile eclettico, oggetto di ampliamenti successivi in epoche diverse, con luci caratterizzate da cornice esterna in stucchi lavorati e/o a capitello, serramenti e scuri in legno, coppi in laterizio, pluviali in rame e soglie in marmo. Le terrazze esterne presentano colonne in stile ionico e corinzio con statue a forma di leone e pigna. Lungo il lato est sono presenti delle tende frangisole ad arco, in polycarbonato, poste in corrispondenza delle luci, a protezione degli agenti atmosferici. I marciapiedi presentano una pavimentazione in piastrelle in porfido.

Il nucleo originario del fabbricato residenziale, posto a sud, presenta una struttura portante in muratura costituita presumibilmente da fondazione nastriforme in c.a., strutture in elevazione in muratura mista portante in ciottolo e laterizio, orizzontamenti di primo, secondo implacato con struttura lignea, controsoffittature in arelle intonacate e copertura in andamento in legno, con sovrastante manto impermeabilizzante e di copertura in coppi.

La porzione di fabbricato residenziale ed accessorio con relativo portico posti a nord, di epoca successiva, presenta una struttura portante costituita da fondazione nastriforme in c.a., strutture in elevazione in muratura di laterizio portante, orizzontamenti di primo, secondo implacato con struttura in c.a. e laterocemento, con copertura in andamento dotata di controsoffittature in arelle intonacate e copertura in andamento in legno, con sovrastante manto impermeabilizzante e di copertura in coppi.

Il fabbricato presenta serramenti esterni anche di epoche diverse, costituiti da scuri in legno "alla vicentina", con serramenti in legno dotati di





vetrocamera e vetro singolo "all'inglesina".

L'immobile risulta accessibile al piano terra, a sud, per mezzo dello scoperto individuato al C.T., Fg. 35, m.n. 298, da cui si accede ad un portico sottostante la terrazza del piano primo, di superficie pari a 6,36mq, dotato di struttura in c.a. e decorazioni ad arco.

Da detto portico, per mezzo di una porta a due ante di dimensioni pari a 110x219cm ca. dotata di specchiature, si accede ad un soggiorno di superficie pari a 45,55mq ca. e altezza pari a 263cm ca., che presenta una pavimentazione in marmo, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, n. 4 finestre di dimensioni pari a 81x133cm ca., dotate di serramento in legno a due ante con vetro singolo, che affacciano sul lato sud. Detto locale presenta una partizione di altezza pari a 100cm ca., dotata di varco di dimensioni pari a 127x237cm ca.. Dal locale soggiorno, per mezzo di una porta il legno tamburata di dimensioni pari a 78x190cm ca., si accede ad un disimpegno di superficie pari a 3,05mq ca., e altezza pari a 269cm ca., che presenta una pavimentazione in marmo, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Da detto locale, per mezzo di una porta il legno tamburata di dimensioni pari a 83x190cm ca., si accede ad una cantina di superficie pari a 5,45mq ca. in parte in sottoscala, posta a quota inferiore e raggiungibile per mezzo di n. 5 gradini. Detto locale presenta una pavimentazione in betonelle, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra in legno di dimensioni pari a 63x45cm ca., dotata di serramento a due ante e inferriata in metallo, che affaccia sul lato nord.





Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno diamantata di dimensioni pari a 74x193cm ca., si accede ad un bagno giorno di superficie pari a 3,54mq ca. e altezza pari a 257cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet di legno, murature rivestite in legno e pietra e in parte intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato e una finestra in legno ad una anta di dimensioni pari a 80x133cm ca., che affaccia sul lato est. Detto servizio igienico presenta un lavabo e una tazza wc.

Dal disimpegno per mezzo di una porta in legno diamantata di dimensioni pari a 74x193cm ca., si accede ad una cucina di superficie pari a 10,97mq ca. e altezza pari a 265 cm ca., che presenta una pavimentazione in marmo, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e in parte rivestite in piastrelle di ceramica per la zona cottura. Sono presenti n. 2 finestre di dimensioni pari a 80x132 cm ca., dotate di serramento in legno ad una anta che affacciano rispettivamente sui lati est ed ovest. Da detto locale, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 80x190cm ca., dotata di specchiature in vetro, si accede ad una stanza di superficie pari a 13,24mq ca. e altezza pari a 265cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet di legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, una finestra di dimensioni pari a 80x133 cm ca., dotata di serramento in legno ad una anta che affaccia sul lato est e una porta- finestra a due ante di dimensioni pari a 130x220cm ca., che conduce al portico esterno coperto. Detto portico, di superficie pari a 28,39mq ca., e altezza pari a 287mq ca., presenta una pavimentazione in porfido per esterni. Da detto portico, per mezzo di una

---





porta in legno a due ante, di dimensioni pari a 101x201cm ca., si accede ad una centrale termica di superficie pari a 11,32mq ca., e altezza pari a 284 cm ca., che presenta una pavimentazione in cemento liscio al grezzo, murature e soffitto intonacate e tinteggiate e una finestra di dimensioni pari a 85x60cm ca. che affaccia sul lato nord.

Dal disimpegno citato in precedenza, per mezzo di un vano scala a due rampe aperto, si accede al piano secondo. La scala presenta parapetti in cls e/o pietra di colore bianco e gradini in marmo. Lungo il lato nord è presente una finestra ad una anta dotata di serramento in legno, di dimensioni pari a 80x133cm ca.. Le porte interne poste nel vano scala presentano in sommità una lavorazione in stucco.

Da detto vano scala si accede ad un disimpegno di superficie pari a 6,47mq ca., e altezza pari a 267mq ca., che presenta una pavimentazione in parquet di legno, murature e soffitto in andamento, intonacati e tinteggiati. Da detto locale, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 65x192cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 11,04mq ca. e altezza pari a 274cm ca. che presenta una pavimentazione in parquet di legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e n. 2 finestre di dimensioni pari a 80x133cm ca., ad una anta, dotate di serramento in legno che affacciano sui lati ovest e nord.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 65x192cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 15,36mq ca. e altezza pari a 273cm ca. che presenta una pavimentazione in parquet di





legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, una finestra di dimensioni pari a 81x136cm ca., e una porta finestra di dimensioni pari a 81x220cm ca., dotata di serramento in legno ad una anta che affacciano sul lato sud. La portafinestra accede inoltre ad un balcone di superficie pari a 0,86mq ca., dotato di parapetto a colonne in cls.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 65x192cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 9,20mq ca. e altezza pari a 270cm ca. che presenta una pavimentazione in parquet di legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una porta-finestra di dimensioni pari a 110x219cm ca., dotata di serramento in legno ad una anta con vetrocamera che affaccia sul lato sud e che accede ad una terrazza esterna scoperta di superficie pari a 6,02mq ca., che presenta tenda parasole e parapetto in cls a colonne

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 65x192cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 16,18mq ca. e altezza pari a 273cm ca. che presenta una pavimentazione in parquet di legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, una finestra di dimensioni pari a 81x136cm ca., e una porta finestra di dimensioni pari a 83x222cm ca., dotata di serramento in legno ad una anta che affacciano sul lato sud. La portafinestra accede inoltre ad un balcone di superficie pari a 0,87mq ca., dotato di parapetto a colonne in cls.

Dal disimpegno, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 87x190cm ca., si accede ad un disimpegno di superficie pari a 2,70mq ca. e altezza pari a





238cm ca. che presenta una pavimentazione in parquet di legno e murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Da detto disimpegno, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 72x195cm ca., si accede ad una cabina armadio di superficie pari a 5,10mq ca., e altezza pari a 235cm ca., che presenta pareti e soffitto in andamento in legno e una finestra in legno di dimensioni pari a 80x133cm ca., ad una anta con specchiature.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 77x174cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 11,99mq ca. e altezza pari a 180/226cm ca., che presenta una pavimentazione rivestita da prato sintetico, murature rivestite in piastrella di ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato e n. 2 finestre di dimensioni pari a 80x133 cm ca., ad una anta in legno che affacciano rispettivamente sui lati ovest ed est. Detto servizio igienico è dotato di lavandino, tazza wc, bidet e box doccia.

Da detto bagno, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 77x174cm ca., si accede ad un guardaroba di superficie pari a 12,56mq ca. e altezze pari a 175/228 cm ca., che presenta pavimentazione in marmo, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra di dimensioni pari a 81x133cm ca. dotata di serramenti in legno che affaccia sul lato ovest.

### G 1.1.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto videocitofonico;
- impianto di ricezione televisiva;





- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto fognario.

Tutti gli impianti appaiono in un sufficiente stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca conforme all'epoca di costruzione, con cavidotti entro e fuori traccia. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'impianto di ricezione televisiva è attestato ad un'antenna posta in corrispondenza del tetto.

L'impianto videocitofonico è attestato da un apparecchio videocitofonico posto in corrispondenza dell'ingresso del soggiorno e relativo campanello in prossimità dell'ingresso carraio-pedonale esterno.

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta, è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in acciaio poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria al bagno e alla cucina. Tutti i vani abitabili sono dotati di corpi scaldanti in lamiera stampata di colore bianco a pannelli radianti. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a metano, con produzione dell'acqua calda sanitaria ad accumulo, della ditta "Thermital", posta in corrispondenza del vano centrale termica. In corrispondenza del soggiorno, lungo la parete est, è





presente inoltre un generatore di calore a stufa, presumibilmente a cherosene.

In contatore del metano è posto in corrispondenza della recinzione esterna, lungo il lato sud-est. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico.

Dalla documentazione rinvenuta con accesso agli atti non si sono rilevati documenti relativi alle fognature. Si presuppone tuttavia che, vista l'epoca di costruzione, detto fabbricato sia dotato di vasche di trattamento e pozzi perdenti.

L'immobile residenziale non presenta inoltre un certificato di abitabilità.

#### G 1.1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge uno stato generale di degrado. Gli scuri presentano evidenti scrostamenti dovuti all'azione degli agenti atmosferici e risultano bisognosi di manutenzione. Le facciate esterne, i parapetti, le colonne del portico esterno posto a sud e i camini, presentano scrostamenti e attecchimenti di muschi e ammoloramenti dovuti all'umidità ascendente.

In corrispondenza della cantina e del piano terra si evidenziano scrostamenti dell'intonaco in più punti.

In corrispondenza del piano primo si evidenziano evidenti degradi delle partizioni interne e dei muri perimetrali, principalmente in corrispondenza dei pavimenti e dei soffitti, a causa dei ponti termici e di uno scarso isolamento termico.





L'impianto termico, i corpi scaldanti ed in particolare la caldaia risulta apparentemente in disuso da molto tempo e bisognoso di verifiche e manutenzioni anche straordinarie con relativa normalizzazione.

G 1.2.1 MAGAZZINO - C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 404, sub. 1

L'unità residenziale gode inoltre di un fabbricato ad uso magazzino identificato al m.n. 404 sub. 1, posto in corrispondenza dell'angolo nord-est del lotto.

Detto magazzino, di pianta a forma pressoché rettangolare, dotato di un piano fuori terra ed un piano a sottotetto, non presenta uno scoperto pertinenziale e risulta accessibile per mezzo dei terreni attigui individuati ai mm.n. 297 e 1181.

Il fabbricato presenta una struttura portante costituita da una fondazione nastriforme in c.a., struttura in elevazione in muratura portante mista in mattoni di laterizio pieni e ciottoli, orizzontamenti di primo implacato in andamento, a travi in c.a. fuori spessore e solaio latero-cementizio. La copertura risulta costituita da una struttura lignea con capriate palladiane con sovrastante tavolato in legno in andamento e manto impermeabilizzante in guaina elastomerica e copertura in coppi. Il fabbricato presenta serramenti esterni costituiti da infissi in acciaio con vetro singolo bugnato.

L'immobile risulta accessibile al piano terra lungo il lato ovest, dallo scoperto individuato al C.T., Fg. 35, m.n. 297.

Per mezzo di un portone a due ante di dimensioni pari a 110x219cm ca.





dotato di specchiature, si accede ad un magazzino di superficie pari a 97,85mq ca. e altezza pari a 390/441cm ca., che presenta una pavimentazione in cemento liscio al grezzo, murature al grezzo con pietre a vista, soffitto al grezzo con tabelle e tavelloni a vista, n. 5 finestre di dimensioni pari a 164x200cm ca. e 184x200cm ca., dotate di serramento in acciaio e vetro singolo, che affacciano sui lati ovest e sud.

Da detto magazzino, per mezzo di una porta in legno priva di vetro, di dimensioni pari a 82x192cm ca., si accede ad un ripostiglio di superficie pari a 6,25mq ca., e altezza pari a 225cm ca., che presenta una pavimentazione in cemento liscio al grezzo, murature e soffitto al grezzo con tabelle e tavelloni a vista. Detto magazzino presenta inoltre una luce posta lungo il lato sud, che affaccia all'interno del magazzino succitato.

Il soffitto è costituito da un solaio latero-cementizio di spessore ridotto che funge, di fatto da controsoffitto, che presenta una botola di accesso al sottotetto non staticamente praticabile.

#### G 1.2.2 Impianti

L'unità immobiliare accessoria non è dotata di impianti.

Tuttavia si riscontra la presenza di una canna fumaria posta in adiacenza alla parete esterna, lungo il lato nord.

#### G 1.2.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del locale magazzino emerge uno stato generale di abbandono e scarsa manutenzione delle strutture.

Si evidenzia inoltre un grave cedimento strutturale in corrispondenza della





trave principale. In corrispondenza della copertura si rileva lo scorrimento dei coppi con ampie zone scoperte. I serramenti appaiono vetusti, corrosi con vetri parzialmente divelti.

G 1.3.1 MAGAZZINO - C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 297, sub. 1

L'unità residenziale gode di un ulteriore fabbricato ad uso magazzino identificato al m.n. 297 sub. 1, posto in corrispondenza dell'angolo nord-ovest del lotto. Detto fabbricato, di pianta a forma approssimativamente rettangolare, dotato di due piani fuori terra, presenta uno scoperto pertinenziale posto lungo il lato est, di superficie pari a 137mq ca.. L'area scoperta presenta alberature e superficie a prato.

Il fabbricato accessorio, posto a nord-ovest, presenta una struttura portante in muratura costituita presumibilmente da fondazione nastriforme in c.a., strutture in elevazione in muratura mista portante in ciottolo e laterizio, orizzontamenti di primo, secondo implacato con struttura lignea, controsoffittature in arelle intonacate e copertura in andamento in legno, con sovrastante manto impermeabilizzante e di copertura in coppi.

Il fabbricato presenta serramenti esterni anche di epoche diverse, costituiti da infissi in legno con vetro singolo.

L'immobile risulta accessibile al piano terra lungo il lato sud, dallo scoperto individuato al C.T., Fg. 35, m.n. 1181.

Lungo il lato sud è presente un portico di superficie pari a 30,17mq ca., e altezze pari a 227/278cm ca., che presenta una struttura portante costituita da travi e pilastri in legno, copertura in andamento e coppi in laterizio.





Da detto portico, per mezzo di un portone ad arco, a due ante, in legno, di dimensioni pari a 204x228-247cm ca., si accede ad un magazzino di superficie pari a 55mq ca. e altezza pari a 282cm ca., che presenta una pavimentazione in terrazzo alla veneziana, murature e soffitto intonacati e una scala a due rampe che conduce al piano superiore. Lungo il lato nord sono presenti n. 2 luci murate, di dimensioni pari a 100x125 e 100x70cm ca., dotate di serramento in legno e vetro singolo.

Da detto magazzino, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 100x196cm ca., si accede ad un magazzino di superficie pari a 20,84mq ca., e altezza pari a 290cm ca., che presenta una pavimentazione in terrazzo alla veneziana, murature intonacate e soffitto con tabelle e tavelloni a vista intonacati. Lungo il lato est sono presenti n. 2 finestre di dimensioni pari a 85x175cm ca., ad una anta, dotate di serramento in legno e vetro singolo, che affacciano sullo scoperto pertinenziale.

Da detto magazzino, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 100x196cm ca., si accede ad un magazzino di superficie pari a 26,21mq ca., e altezza pari a 285cm ca., che presenta una pavimentazione in terrazzo alla veneziana, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Lungo il lato est sono presenti n. 2 finestre di dimensioni pari a 85x175cm ca., ad una anta, dotate di serramento in legno e vetro singolo, che affacciano sullo scoperto pertinenziale.

Per mezzo della scala, dotata di parapetto con colonne e gradini in marmo si accede ad un magazzino del piano primo di superficie pari a 54,17mq





ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in terrazzo alla veneziana, murature e soffitto intonacati e n. 5 finestre di dimensioni pari a 85x162cm ca., dotate di serramento in legno e vetro singolo che affacciano sul lato ovest.

Lungo il lato sud non presenti n.2 finestre ad arco, di dimensioni pari a 80x157 e 85x160cm ca., dotate di serramento in metallo e vetro singolo che affacciano sul m.n. 1188 posto a sud.

Da detto magazzino, per mezzo di una porta in legno si accede ad un magazzino adiacente di superficie pari a 52,71mq ca., e altezza pari a 271cm ca., che presenta una pavimentazione in terrazzo alla veneziana, murature e soffitto intonacati, n. 4 finestre di dimensioni pari a 90x160cm ca., 85x170cm ca., 90x170cm ca., dotate di serramento in legno e vetro singolo che affacciano sul lato ovest. Lungo il lato sud non presenti n.2 porte finestre ad arco, di dimensioni pari a 85x190/238cm ca., dotate di serramento in metallo e vetro singolo che accedono ad un balcone. Detto balcone presenta una superficie pari a 1,42mq ca. parapetto con colonne in cls di altezza totale pari a 85cm ca..

### G 1.3.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto di ricezione televisiva;
- impianto di riscaldamento autonomo;

Da un esame visivo, l'impianto elettrico risulta dotato di accessori quali





interruttori e prese, conforme all'epoca di costruzione, con cavidotti entro e fuori traccia. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'impianto di ricezione televisiva è attestato ad un'antenna parabolica posta in corrispondenza dell'angolo sud-ovest.

L'impianto di riscaldamento, attestato da un generatore di calore costituito da una stufa, presumibilmente a cherosene, posta in corrispondenza del magazzino n. 5 del piano primo.

L'immobile residenziale non presenta inoltre un certificato di abitabilità.

### G 1.3.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del locale magazzino emerge uno stato generale di abbandono e scarsa manutenzione delle strutture, delle facciate e delle finiture in genere.

I serramenti risultano vetusti, le pavimentazioni ammalorate e le murature presentano infiltrazioni in corrispondenza dei ponti termici.

### **H. SUPERIFICI COMMERCIALI**

Per i dati metrici si fa riferimento alla sintesi tabellare riportata a tergo.

La superficie commerciale convenzionale risulta:





PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIAL E (mq)
<b>Comune di Pederobba (TV), C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 298 - ABITAZIONE</b>					
S1 - T	vano scala	0,80	1,41	x 1,00 (100%) =	1,41
S1	cantina	5,45	9,38	x 0,50 (50%) =	4,69
T	soggiorno	45,55	56,96	x 1,00 (100%) =	56,96
T	disimpegno	3,05	3,86	x 1,00 (100%) =	3,86
T	bagno	3,54	5,42	x 1,00 (100%) =	5,42
T	cucina	10,97	15,25	x 1,00 (100%) =	15,25
T	stanza	13,24	17,58	x 1,00 (100%) =	17,58
T	portico nord	28,39	28,39	x 0,35 (35%) =	9,94
T	centrale termica	11,32	14,84	x 0,50 (50%) =	7,42
T-1	vano scala	4,26	5,76	x 1,00 (100%) =	5,76
1	disimpegno	6,47	7,41	x 1,00 (100%) =	7,41
1	camera 1	11,04	15,33	x 1,00 (100%) =	15,33
1	camera 2	15,36	20,22	x 1,00 (100%) =	20,22
1	terrazza	0,86	1,65	x 0,25 (25%) =	0,41
1	camera 3	9,20	11,40	x 1,00 (100%) =	11,40
1	camera 4	16,18	21,40	x 1,00 (100%) =	21,40
1	terrazza	0,87	1,66	x 0,25 (25%) =	0,42
1	disimpegno	2,70	3,37	x 1,00 (100%) =	3,37
1	guardaroba	5,10	7,60	x 1,00 (100%) =	7,60
1	bagno	11,99	16,44	x 1,00 (100%) =	16,44
1	guardaroba	12,56	15,79	x 1,00 (100%) =	15,79
Superficie commerciale=					248,07
T	scoperto	697,73	248,07	248,07*10%+449,66*2%	33,80
Superficie commerciale TOTALE=					281,87

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIAL E (mq)
<b>Comune di Pederobba (TV), C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 404 - MAGAZZINO</b>					
T	magazzino	97,85	113,41	x 1,00 (100%) =	113,41
T	ripostiglio	6,25	8,82	x 1,00 (100%) =	8,82
Superficie commerciale=					122,23





PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIAL E (mq)
<b>Comune di Pederobba (TV), C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 297 - SALA DA BALLO</b>					
T	portico	33,70	33,70	x 0,00 (0%) =	0,00
T	magazzino 1	51,47	62,00	x 1,00 (100%) =	62,00
T	magazzino 2	20,84	26,89	x 1,00 (100%) =	26,89
T	magazzino 3	26,21	32,50	x 1,00 (100%) =	32,50
T-1	vano scala	3,87	5,80	x 1,00 (100%) =	5,80
1	magazzino 4	54,17	64,17	x 1,00 (100%) =	64,17
1	magazzino 5	52,71	62,00	x 1,00 (100%) =	62,00
Superficie commerciale=					253,36
T	scoperto	136,41	136,41		13,64
Superficie commerciale TOTALE=					267,00

M.N.	QUALITA'	SUPERFICIE (mq)
<b>Comune di Pederobba (TV), C.T., Fg. 35</b>		
<b>Terreni a giardino</b>		
25	semin arbor	336,00
1181	semin arbor	318,00
1205	ente urbano	35,00
1206	ente urbano	5,00
443	ente urbano	86,00
473	ente urbano	567,00
475	ente urbano	281,00
Superficie terreni a giardino=		1628,00
<b>Terreni agricoli</b>		
23	semin arbor	357,00
24	semin arbor	135,00
354	semin arbor	119,00
1199	semin arbor	359,00
1201	semin arbor	179,00
1203	semin arbor	102,00
Superficie terreni agricoli =		1251,00

## I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO

Il sottoscritto tecnico ha accertato la conformità dei beni rispetto a quanto





descritto nell'atto di pignoramento accertandone parzialmente la conformità. I beni immobili elencati nell'atto di pignoramento alle pagine 5 e 6 risultano essere:

N.C.E.U. Comune di Pederobba (TV):

C.F.: Sez. C, Fg. 11, mm.n. 298, 404, 297 subb. 1 e 2;

C.T., Fg. 35, m.n. 1205, 1206, 23, 24, 25, 354, 443, 473, 475, 1181, 1199, 1201, 1203.



*Estratto di mappa ante istanza*

Dall'analisi dei documenti e dallo studio dello stato dei luoghi si sono rilevate le seguenti incongruenze:

- in pignoramento veniva elencato il m.n. 24, non rappresentato nella mappa catastale;
- si sono rilevate altre incongruenze nella mappa catastale, descritte ai punti K 1.2 e K 2.2.

A seguito di una istanza di allineamento catastale eseguita dal sottoscritto, lo







Z.T.O. "Zona agricola" ed è regolata dall'art. 12 delle N.T.O..

L'area non riporta alcun vincolo idrogeologico e/o paesaggistico-ambientale.

**K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI**

Il sottoscritto ha effettuato la verifica di conformità dei beni oggetto di stima fra lo stato accertato e lo stato assentito, meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

K 1 – C.F., Sez. C, Fg. 11, mm.n. 298, 404 sub. 1 e 297 sub. 1

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Dall'accesso agli atti si sono rinvenuti i seguenti documenti:

- Permesso di Costruire n. 048/2005 del 08/08/2005 per realizzazione nuovo accesso carraio.

Dall'accesso agli atti non si sono rinvenuti documenti relativi alla costruzione dei fabbricati. Pertanto ogni ricerca relativa alla legittimazione dei fabbricati potrà fare riferimento ai documenti catastali e/o a documentazione aerofotogrammetrica rinvenuta presso l'aeronautica militare italiana (IGMI) datata 08/08/1967.

Si rileva quindi che in corrispondenza del fabbricato di cui al m.n. 298, è presente una centrale termica ed un porticato posto a nord-ovest, difforme rispetto alle schede catastali che riportano una data di presentazione del 27/03/1940. Dal rilievo aerofotogrammetrico datato 08/08/1967 detto





fabbricato comprese comprensivo del portico e della centrale termica, pertanto si deduce che gli stessi possano essere legittimi e/o legittimabili.

In corrispondenza del fabbricato accessorio di cui al m.n. 404, vista l'assenza di documentazione edilizia-amministrativa, la scheda catastale datata 27/05/2004, visto l'impianto storico catastale, vista la conformazione edilizia unitaria e la presenza dello stesso fabbricato nel rilievo aerofotogrammetrico datato 08/08/1967 si ritiene detto fabbricato legittimo.

In corrispondenza del fabbricato accessorio di cui al m.n. 297 vista l'assenza di documentazione edilizia-amministrativa, la scheda catastale datata 27/05/2004, visto l'impianto storico catastale, vista la conformazione edilizia unitaria e la presenza dello stesso fabbricato nel rilievo aerofotogrammetrico datato 08/08/1967 si ritiene detto fabbricato legittimo.

In corrispondenza del fondo di cui al m.n. 1181, si rileva la presenza di un porticato posto in adiacenza al fabbricato accessorio succitato di cui al m.n. 297, non riportato in alcuna documentazione amministrativa, catastale e aerofotogrammetrica ante 01/09/67.

Da un esame della documentazione rinvenuta emerge un impianto storico consolidato costituito dai fabbricati individuati ai mm.n. 297, 298 e 404 che risultano ampiamente antecedenti al 1967.

Il fondo agricolo composto dai mm.n. 23, 24, 354, 1199, 1201, 1203, posto a nord-ovest, presenta le seguenti difformità:

- in corrispondenza dei mm.n. 23 e 24 si rileva la presenza di un portico in legno non rappresentato nell'elaborato grafico di cui al titolo abilitante





succitato;

- presenza di n. 2 manufatti in muratura a ricovero animali domestici posti in corrispondenza dei mm.n. 354 e 1203;
- come rinvenibile dagli elaborati grafici legittimanti appaiono degli scostamenti della recinzione rispetto ai confini di proprietà che risultano comunque sommariamente non eccedenti rispetto al sedime di competenza dell'esecutato;

Si ritiene dunque che, al fine di normalizzare l'area, considerando lo stato precario dei manufatti, l'assenza di criteri costruttivi legittimabili, l'assenza di titolo edilizio, l'assenza dei fabbricati succitati nel rilievo aerofotogrammetrico datato 08/08/1967, la non conformità delle distanze minime dalla strada, anche alla luce delle norme vigenti, sia anche economicamente ragionevole procedere alla rimozione dei fabbricati succitati e difformi.





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

**INGEGNERE**

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -



Sovrapposizione rilievo aerofotogrammetrico del 08/08/1967 – rilievo stato attuale



Sovrapposizione rilievo aerofotogrammetrico attuale – rilievo stato attuale





Si ritiene dunque che in riferimento ai fabbricati ritenuti legittimi e conformi, al fine di normalizzare gli immobili costituiti dal fabbricato residenziale di cui al m.n. 298 e dai magazzini individuati ai mm.n. 404 e 297, visto l'impianto storico consolidato, sia opportuno, in occasione di un qualsiasi intervento edilizio futuro, effettuare una relativa pratica di accertamento dei fabbricati e dello stato dei luoghi per mezzo di un "certificato di stato legittimo" ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis, e del comma 3 dell'art. 34-bis.

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'U.T.C., alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Pederobba (TV), in considerazione:

- dell'art.2 del D.M. 5.07.1975;
- del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del Comune;

considerando che le difformità relative alle unità immobiliari residenziali con accessori presentano:

- l'assenza di documentazione amministrativa legittimante;
- schede catastali datate 27/03/1940 e 27/05/2004;
- il rinvenimento dei rilievi aerofotogrammetrici datati 08/08/1967;

si ritiene dunque che:





1. il fabbricato di cui al m.n. 297 appare sanabile visto il rilievo aerofotogrammetrico in cui compaiono le porzioni difformi;
2. il porticato di cui ai mm.n. 23-24, vista la mancata presenza nei documenti amministrativi, la documentazione catastale ed il rilievo aerofotogrammetrico, la non conforme distanza dal confine, oltre che la costruzione con tecniche non conformi alle norme sismiche appare, economicamente non vantaggiosa la relativa normalizzazione;
3. i manufatti per ricovero animali domestici posti sui mm.n. 354 e 1203, per i motivi già su esposti, e le previsioni del Piano degli Interventi nella zona in oggetto, non risulta possibile la sanatoria;
4. il porticato di cui al m.n. 1181, posto in adiacenza al fabbricato individuato al m.n. 297, vista la mancata presenza nei documenti amministrativi, la documentazione catastale ed il rilievo aerofotogrammetrico, la mancata conoscenza dell'epoca di costruzione, la mancata connessione strutturale al fabbricato adiacente, considerato il D.P.R. 380/2001 e il Piano degli Interventi, si determina l'impossibilità di una sanatoria del suddetto porticato nello stato in essere. Tuttavia, considerando anche l'assenza di ogni requisito statico e sismico, risulta possibile, per mezzo della asportazione del manto di copertura e del relativo assito, trasformare lo stesso in un pergolato che non incide sui parametri urbanistici ed edilizi, rendendo possibile dunque una sanatoria del pergolato in modo convenzionale.

Tutto ciò premesso, gli immobili succitati sono pertanto sanabili per mezzo di:





- pratica di manutenzione straordinaria per la demolizione del porticato di cui ai mm.n. 23-24 e dei manufatti per ricovero animali domestici posti sui mm.n. 354 e 1203;
- pratica di manutenzione straordinaria e in sanatoria per la trasformazione del porticato di cui al m.n. 1181 in un pergolato;
- pratica di accertamento dei fabbricati e dello stato dei luoghi per mezzo di un “certificato di stato legittimo” ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis, e del comma 3 dell'art. 34-bis.

#### K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale oggi rinvenibile nelle mappe digitali (post istanza), riscontrando le seguenti difformità.

- il m.n. 1181 presenta un porticato posto in adiacenza al fabbricato di cui al m.n. 297, non riportato in mappa;
- il m.n. 443 presenta in mappa un fabbricato ad oggi non rinvenibile;
- lievi scostamenti rispetto all'inserimento della recinzione sud;
- lievi difformità di inserimento dei fabbricati in mappa;
- lievi scostamenti dei confini dei mappali rientranti nelle tolleranze di rappresentazione catastale;
- in corrispondenza dei mm.n. 23 e 24 si rileva la presenza di un portico in legno non rappresentato in mappa catastale;
- presenza di n. 2 manufatti in muratura a ricovero animali domestici posti in corrispondenza dei mm.n. 354 e 1203;





- la recinzione posta lungo il lato sud, prospettante verso la strada pubblica, appare scostata di 100cm ca. verso sud, come meglio rilevabile negli elaborati grafici allegati.

### K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

In particolare, come meglio rappresentato nell'allegato elaborato grafico, si sono riscontrate difformità come di seguito riassunte:

#### FABBRICATO RESIDENZIALE – m.n. 298:

- il fabbricato residenziale al piano terra e primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- lievi scostamenti delle altezze;
- in corrispondenza del soggiorno del piano terra sono rappresentate n. 2 pareti di suddivisione con relative porte interne. Si rileva una sola partizione ad altezza ridotta, pari a 100cm ca., con relativo varco;
- lungo la parete est si rileva il tamponamento di una luce rappresentata in scheda;
- in corrispondenza della cucina si rileva la presenza di un varco di accesso alla "stanza" posta a nord, non rappresentato in scheda;
- in locale centrale termica presenta dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato in scheda;





- presenza di un portico esterno posto a nord-est, non rappresentato in scheda;
- al piano terra si rileva una altezza pari a 263/265 cm ca., in mappa definita pari a 270cm ca.;
- la camera 1 del piano primo presenta dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato in scheda;
- scostamento pari a 20/30cm ca., della parete nord del vano scala e della parete nord del bagno del piano primo;
- le altezze del piano primo non risultano leggibili in scheda.

MAGAZZINO – m.n. 404:

- il magazzino al piano terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- lievi scostamenti delle altezze;
- in corrispondenza della parete del lato nord, si rileva uno scostamento verso sud pari a 20/30cm ca..

MAGAZZINO – m.n. 297 sub. 1 e 2:

- il magazzino al piano terra e primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- lievi scostamenti delle altezze;
- in corrispondenza del piano terra si rileva la presenza di un portico esterno posto lungo il lato sud, non rappresentato in scheda;





- al piano primo si rileva la presenza di una parete di suddivisione del locale, con relativa porta, non rappresentata in scheda.

#### K 1.4 - Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate

Il sottoscritto tecnico estimatore, a eseguito delle verifiche di conformità dell'estratto di mappa e delle schede catastali, ritiene che al fine di regolarizzare e conformare le planimetrie catastali e/o le schede catastali sia necessario procedere:

- rettifica dell'estratto di mappa per mezzo di nuova pratica "TIPO MAPPALE" con rielaborazione conforme dei mappali ed eliminazione del fabbricato quadrato posto sul m.n. 443;
- alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme ed eventuale rifacimento degli elaborati planimetrici.

#### L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O

##### AMMINISTRATIVO

Come già premesso sopra, al fine di legittimare i beni immobili in oggetto, si rende necessario:

- pratica di accertamento dei fabbricati e dello stato dei luoghi per mezzo di un "certificato di stato legittimo" ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis, e del comma 3 dell'art. 34-bis.
- pratica di manutenzione straordinaria per la demolizione del porticato di cui ai mm.n. 23-24 e dei manufatti per ricovero animali domestici posti sui mm.n. 354 e 1203;





- pratica di manutenzione straordinaria e in sanatoria per la trasformazione del porticato di cui al m.n. 1181 in un pergolato;
- alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme ed eventuale rifacimento degli elaborati planimetrici;
- rettifica dell'estratto di mappa per mezzo di nuova pratica "TIPO MAPPALE" con rielaborazione conforme dei mappali ed eliminazione del fabbricato quadrato posto sul m.n. 443;

#### **M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono costituiti da fabbricati e terreni posti in adiacenza tra loro, funzionalmente connessi e comunicanti, il sottoscritto tecnico ritiene che non vi siano le condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in lotti.

#### **N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ**

Dalla documentazione emerge che l'esecutato risulta unico intestatario dei beni pignorati in quota di proprietà 1/1. Come già rilevato al punto "M", detti beni non risultano divisibili.

#### **O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il giorno venerdì 30/06/2023, il sottoscritto, alla presenza del custode e dell'esecutato, i giorni 01/07/2023, 20/10/2023 e 24/04/2024 alla presenza dell'esecutato, ha proceduto all'accesso degli immobili siti in Pederobba (TV). Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutato.





**P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.**

Il sottoscritto ha esaminato il P.R.G. ed il P.I. vigenti nel comune e non ha riscontrato la presenza di vincoli paesaggistici, ambientali ed idrogeologici.

**Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

L'immobile residenziale oggetto della presente esecuzione non presenta carattere condominiale.

**Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO**

Da un accurato sopralluogo eseguito in loco si sono rilevate le seguenti servitù, come anche riportato al punto "D": presenza di una servitù attiva di passaggio in corrispondenza del m.n. 476, non oggetto di pignoramento.

**R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA**

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alle ditte esegutate per mezzo di:

- atto notarile di donazione ai rogiti del Notaio dott. Edoardo Bernini di San Zenone degli Ezzelini (TV), rep. 886, racc. 401, del 16/09/2002 per gli immobili individuati al C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 298 e C.T., Fg. 35, mm.n. 1205, 1206;
- atto notarile di divisione/donazione ai rogiti del Notaio dott. Edoardo Bernini di San Zenone degli Ezzelini (TV), rep. 3811, racc. 1312, del 17/09/2004 per gli immobili individuati al C.F., Sez. C, Fg. 11, mm.n. 401, 297 e C.T., Fg. 35, mm.n. 25, 443, 473, 475, 1181, 23, 24, 354, 1199, 1201, 1203.





## **S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI**

Il sottoscritto esperto estimatore ha eseguito una approfondita ricerca di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, estraendo beni immobili simili per ubicazione, tipologie e caratteristiche, determinando per le diverse tipologie di immobili, un valore medio, che mediato rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate), determina i seguenti valori unitari pari a:

- 1000,00 €/mq per l'immobile residenziale;
- 400,00 €/mq per l'immobile accessorio di cui al m.n. 404;
- 500,00 €/mq per l'immobile accessorio di cui al m.n. 297;
- 20,00 €/mq per i terreni a giardino adiacenti e pertinenti ai fabbricati;
- 15,00 €/mq per i terreni agricoli posti a nord-ovest.

Il valore di mercato totale, dunque, attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:

### S.1 – Valore di mercato dei beni

#### **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI PEDEROBBA (TV) - Sez. C, Foglio 11**

- m.n. **298**, cat. A/7, classe 02, cons. 10,0 vani, sup. catastale 204 mq, escluse le aree scoperte 198mq, R = €. 1.084,56, piano T-1;





- m.n. **404**, sub. 1, cat. C/2, classe 04, cons. 105 mq, sup. catastale 123mq, R= €. 113,88, piano T;
- m.n. **297**, sub. 1 (graffato al m.n. 297 sub. 2), cat. C/2, classe 04, cons. 206 mq, sup. catastale 204mq, R = €. 223,42, piano T-1.

**CATASTO TERRENI - COMUNE DI PEDEROBBA (TV) - Foglio 35**

- m.n. **25**, semin. arbor., cl. 02, sup. 336 mq, R.D. € 2,17, R.A. € 1,13;
- m.n. **443**, ente urbano, sup. 86 mq;
- m.n. **473**, ente urbano, sup. 567;
- m.n. **475**, ente urbano, sup. 281 mq;
- m.n. **1181**, semin. arbor., cl. 03, cons. 318 mq, R.D. € 1,81, R.A. € 0,99;
- m.n. **1205**, ente urbano, sup. 35 mq.;
- m.n. **1206**, ente urbano, sup. 5 mq.;

**CATASTO TERRENI - COMUNE DI PEDEROBBA (TV) - Foglio 35**

- m.n. **23**, semin. arbor., cl. 03, sup. 357 mq, R.D. € 2,03, R.A. € 1,11;
- m.n. **24**, semin. arbor., cl. 03, sup. 135 mq, R.D. € 0,77, R.A. € 0,42;
- m.n. **354**, semin. arbor., cl. 03, sup. 119 mq, R.D. € 0,68, R.A. € 0,37;
- m.n. **1199**, semin. arbor., cl. 03, cons. 359 mq, R.D. € 2,04, R.A. € 1,11;
- m.n. **1201**, semin. arbor., cl. 03, cons. 179 mq, R.D. € 1,02, R.A. € 0,55;
- m.n. **1203**, semin. arbor., cl. 03, cons. 102 mq, R.D. € 0,58, R.A. € 0,32.





<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>		
<b>FABBRICATO RESIDENZIALE - C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 298</b>		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	mq	281,87
valore di mercato adottato =	€/mq	1.000,00 €
281,87 mq x 1000,00 €/mq		281.874,52 €
Abbattimento del valore del 20% per finiture vetuste, impiantistica da revisionare, stato conservativo precario ecc.	-20%	56.374,90 €
Resta il valore=		225.499,62 €
<b>A detrarre per normalizzazione unità immobiliare:</b>		
spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di normalizzazione, pratica di accertamento dei fabbricati e dello stato dei luoghi per mezzo di un "certificato di stato legittimo", idoneità statica ed assistenza tecnica in genere.		- 4.440,80 €
diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa		- 100,00 €
spese tecniche per pratiche catastali		- 2.030,08 €
spese pratica catasto TERRENI, pratica 3SPC		- 109,00 €
spese pratica catasto FABBRICATI, pratica DOCHA		- 50,00 €
TOTALE SPESE =		- 6.729,88 €
Resta il valore		218.769,74 €
che si arrotonda a		218.800,00 €
TOTALE VALORE DI MERCATO		218.800,00 €
RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	-15%	32.820,00 €
TOTALE VALORE LOTTO UNICO		185.980,00 €
TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO		186.000,00 €
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>		<b>186.000,00 €</b>
Diconsi:	centottantaseimilaeuro/00	





<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>		
<b>FABBRICATO ACCESSORIO - C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 297</b>		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	mq	267,00
valore di mercato adottato =	€/mq	500,00 €
267,00 mq x 500,00 €/mq		133.500,50 €
Abbattimento del valore del 20% per finiture vetuste, strutture precarie, stato conservativo precario ecc.	-15%	- 20.025,08 €
Resta il valore=		113.475,43 €
<b>A detrarre per normalizzazione unità immobiliare:</b>		
spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di normalizzazione, pratica di accertamento dei fabbricati e dello stato dei luoghi per mezzo di un "certificato di stato legittimo", idoneità statica ed assistenza tecnica in genere.		- 2.537,60 €
diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa		- 100,00 €
spese tecniche per pratiche catastali		- 1.268,80 €
spese pratica catasto TERRENI, pratica 3SPC e fusione		- 109,00 €
spese pratica catasto FABBRICATI, pratica DOCFA		- 50,00 €
TOTALE SPESE =		- 4.065,40 €
Resta il valore		109.410,03 €
che si arrotonda a		109.400,00 €
TOTALE VALORE DI MERCATO		109.400,00 €
RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	-15%	- 16.410,00 €
TOTALE VALORE LOTTO UNICO		92.990,00 €
TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO		93.000,00 €
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>		<b>93.000,00 €</b>
Diconsi:	novantatremilaeuro/00	





<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>		
<b>FABBRICATO ACCESSORIO - C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 404</b>		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	mq	122,23
valore di mercato adottato =	€/mq	400,00 €
122,23 mq x 400,00 €/mq		48.892,00 €
Abbattimento del valore del 10% per finiture vetuste, strutture precarie, stato conservativo precario ecc.	-10%	- 4.889,20 €
Resta il valore=		44.002,80 €
<b>A detrarre per normalizzazione unità immobiliare:</b>		
spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di normalizzazione, pratica di accertamento dei fabbricati e dello stato dei luoghi per mezzo di un "certificato di stato legittimo", idoneità statica, manutenzione straordinaria ed assistenza tecnica in genere.	-	1.268,80 €
spese tecniche per studio e riparazione dissesto statico	-	1.522,56 €
costo di manutenzione straordinaria per puntellazione del dissesto statico	-	3.660,00 €
diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa	-	100,00 €
spese tecniche per pratiche catastali	-	761,28 €
spese pratica catasto FABBRICATI, pratica DOCFA	-	50,00 €
TOTALE SPESE =		- 7.362,64 €
Resta il valore		36.640,16 €
che si arrotonda a		36.600,00 €
TOTALE VALORE DI MERCATO		36.600,00 €
RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	-15%	- 5.490,00 €
TOTALE VALORE LOTTO UNICO		31.110,00 €
TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO		31.000,00 €
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>		<b>31.000,00 €</b>
Diconsi:	trentunomilaeuro/00	



**TABELLA DI VALUTAZIONE**

## SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI - TERRENI A GIARDINO

C.T., Fg. 35, mm.n. 1205, 1206, 25, 443, 473, 475, 1181	mq	1628,00
valore di mercato adottato =	€/mq	20,00 €
1628,00 mq	x	20,00 €/mq
		32.560,00 €

**A detrarre per normalizzazione terreni:**

spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di normalizzazione, sanatoria, manutenzione straordinaria ed assistenza tecnica in genere.	-	4.440,80 €
diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa	-	100,00 €
sanzione amministrativa	-	516,00 €
spese di rimozione del manto ed assito di copertura	-	4.880,00 €
TOTALE SPESE =	-	9.936,80 €
Resta il valore		22.623,20 €
che si arrotonda a		22.600,00 €
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>		<b>22.600,00 €</b>
RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	-15%	- 3.390,00 €
Resta il valore		19.210,00 €
che si arrotonda a		19.200,00 €
<b>TOTALE VALORE LOTTO UNICO</b>		<b>19.200,00 €</b>
Diconsi:	diciannovemiladuecentoeuro/00	





<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>		
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI - TERRENI AGRICOLI</b>		
C.T., Fg. 35, mm.n. 23, 24, 354, 1201, 1203, 1199	mq	1251,00
valore di mercato adottato =	€/mq	15,00 €
1251,00 mq	x	15,00 €/mq
		18.765,00 €
<b>A detrarre per normalizzazione terreni:</b>		
spese tecniche per pratica di rilievo, manutenzione straordinaria, demolizione, ed assistenza tecnica in genere.		- 1.268,80 €
diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa, demolizione		- 100,00 €
opere di demolizione del portico e dei manufatti a ricovero animali domestici		- 4,76 €
TOTALE SPESE =		- 1.373,56 €
Resta il valore		17.391,44 €
che si arrotonda a		17.400,00 €
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>		<b>17.400,00 €</b>
RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.		-15% - 2.610,00 €
Resta il valore		14.790,00 €
che si arrotonda a		14.800,00 €
<b>TOTALE VALORE LOTTO UNICO</b>		<b>14.800,00 €</b>
Diconsi:	diecimilaottocentoeuro/00	

<b>RIEPILOGO DELLA STIMA:</b>	
FABBRICATO RESIDENZIALE - C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 298	186.000,00 €
FABBRICATO ACCESSORIO - C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 404	31.000,00 €
FABBRICATO ACCESSORIO - C.F., Sez. C, Fg. 11, m.n. 297	93.000,00 €
TERRENI A GIARDINO: C.T., Fg. 35, mm.n. 1205, 1206, 25, 443, 473, 475, 1181	19.200,00 €
TERRENI AGRICOLI: C.T., Fg. 35, mm.n. 23, 24, 354, 1201, 1203, 1199	14.800,00 €
<b>TOTALE VALORE COMPENDIO PIGNORATO =</b>	<b>344.000,00 €</b>

Si precisa che la valutazione degli oneri e/o sanzioni amministrative è stata





operata alla luce delle informazioni assunte e del confronto con l'U.T.C.. Pertanto, detta valutazione deve intendersi di massima, allo stato attuale, e rispetto alle condizioni attuali ed alle indagini eseguite in loco. Una più precisa quantificazione consuntiva potrà essere attuata solo previa la effettiva presentazione delle pratiche in sanatoria che potrebbe subire qualche variazione di entità ridotta inerente alla modalità e alle valutazioni tangibili del momento. Si precisa comunque che detta incertezza è di fatto anche ricompresa nella riduzione del valore "per assenza di garanzie per vizi" e "rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese" operata nella stima sopra riportata.

#### **T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA**

Il sottoscritto esperto estimatore ha inviato nei termini prescritti per mezzo di e-mail pec e/o posta ordinaria e/o a mano, la bozza della relazione peritale. A seguito di tale invio non ha ricevuto alcuna osservazione.

#### **U. CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del c.p.c. si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione peritale rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna, 11/05/2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)





## **V. ALLEGATI**

<b>N.</b>	<b>TIPO DI DOCUMENTO</b>
1.	scheda di corrispondenza degli esegutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.	documentazione fotografica;
4.	copia atti notarili di donazione;
5.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
6.1	estratti di mappa originale - attuale;
6.2	visura catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali;
7.	autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali, certificazioni, certificato di abitabilità;
8.	locazione agenzia delle entrate;
9.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
10.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato;
11.	C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica).

