



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° 244/2023**

*Promosso da: "PROCEDENTE 1"*

*Contro: "ESECUTATO 1"*

*Con l'intervento di: "INTERVENUTO 1" ed "INTERVENUTO 2"*

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

*RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI*

*NEL COMUNE DI MASER, VIA GORGHESANA n. 37*

*E AL FG. 3, M.N. 40, 427 E 428,*

*DI PROPRIETÀ DELLA PERSONA FISICA* XXXXXXXXXX





## Sommario

A1. INTRODUZIONE .....	4
A2. ATTIVITA' SVOLTE .....	4
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI .....	6
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI.....	6
E. DITTA INTESTATARIA.....	7
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE .....	7
G. DESCRIZIONE DEI BENI .....	10
G 0. Descrizione del contesto generale.....	10
G 1. LOTTO 1 .....	10
G 1.1. Descrizione dell'area di pertinenza del fabbricato:.....	10
G 1.2. ABITAZIONE - C.F. Sez. A, Fg. 3, m.n. 741 .....	10
G 1.3. Beni comuni non censibili .....	14
G 2. LOTTO 2 .....	14
G 2.1. Descrizione dell'area di pertinenza del fabbricato:.....	14
G 2.2. MAGAZZINO - C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 742 .....	15
G 2.3. TERRENO - C.T., Fg. 3, m.n. 428, 427, 40.....	17
G 2.3. Beni comuni non censibili .....	17
H. SUPERIFICI COMMERCIALI .....	18
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO .....	19
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI .....	20
J.1 – C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 741 e 742 (Lotto 1 e Lotto 2) .....	20
J.2 – C.T., Fg. 3, m.n. 427, 428 e 40 (Lotto 2) .....	20
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 .....	20
K.1 – C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 741 – .....	20
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia.....	20
K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni....	23
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali .....	23
K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate.....	24
K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie .....	24
K.2 – C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 742 e C.T. Fg. 3, m.n. 471, 472, 40 .....	24
K 2.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia.....	24
K 2.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni....	26
K 2.3 - Verifica di conformità delle schede catastali .....	27
K 2.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate.....	27
K 2.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie .....	28
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO.....	28





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

**INGEGNERE**

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	29
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ .....	29
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	29
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.....	30
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	30
Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO.....	30
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA.....	30
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI.....	31
S.1 – Valore di mercato LOTTO 1 .....	32
S.2 – Valore di mercato LOTTO 2.....	33
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA .....	34
U. CONCLUSIONI .....	34
V. ALLEGATI.....	35





## **A1. INTRODUZIONE**

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco con nomina del 04/03/2024, per la stima di beni immobili siti in Comune di Maser (TV), Via Gorghesana n. 37, 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 02/03/2024 si è effettuata l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico;
- in data 24/04/2024 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list;
- in data 05/03/2024 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 05/03/2024 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 05/03/2024 inoltrata richiesta copia semplice dell'atto attraverso il quale la parte debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di esecuzione al notaio e/o all'archivio notarile, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 19/03/2024;





- in data 05/03/2024 inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di accesso atti degli eventuali contratti di locazione, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 11/07/2024;
- in data 08/03/2024 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 12/04/2024;
- in data 16/07/2024 e 12/08/2024 si sono eseguiti i sopralluoghi. Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo plani-altimetrico e un rilievo fotografico;
- in data 05/08/2024 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 12/08/2024 ricerca di mercato ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione.

## **B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

La presente esecuzione immobiliare mira alla stima di due unità urbane e di un terreno identificato da 3 mappali. Il tutto viene suddiviso in 2 lotti come meglio esposto di seguito:

### **LOTTO 1:**

Catasto Fabbricati - Comune Di Maser (Tv)

- Sez. **A**, Foglio **3** m.n. **741**, cat. A/3, piano T-1-2, cl.1, vani 4, R = €185.92, Via Gorghesana





## **LOTTO 2:**

Catasto Fabbricati - Comune Di Maser (Tv)

- Sez. **A**, Foglio **3** m.n. **742**, cat. C/2, piano T-1, sup.cat. 164mq, R = €304.92, Via Gorghesana;

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 Maser (TV), Fg. 3, m.n. 742, cons. 265 mq.

Catasto Terreni - Comune Di Maser (Tv)

- Fg. **3**, m.n. **427**, Are 3.58, r.d. 2.22, r.a. 1.66
- Fg. **3**, m.n. **428**, Are 1.00, r.d. 0.62, r.a. 0.46
- Fg. **3**, m.n. **40**, Are 19.12, r.d. 10.85, r.a. 8.82

## **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 1 – Sez. A, Fg. 3, m.n. 741: m.n. 782, 737, 250, 781.

Lotto 2 – Sez. A, Fg. 3, m.n. 742 e Fg. 3, m.n. 471, 472, 40: Strada demaniale, m.n. 250, 812, 811, 809, 431, 432, 529.

## **D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

“L'immobile viene venduto e consegnato in data odierna nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e servitù attive e passive di ogni specie, con garanzia di proprietà e di libertà da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli, servitù passive non appartenenti e diritti reali parziari e terzi spettanti.” Così come citato all'art. 3 dell'atto notarile di compravendita, ai rogiti del notaio dott. Fietta Giuseppe rep. n.





175163/52426 del 20/04/2007.

Stando a quanto citato nell'atto di compravendita e dallo studio dello stato dei luoghi, non si sono rilevate servitù attive e/o passive a carico dei beni oggetto di pignoramento. Si rileva tuttavia il ricavo di uno scoperto recintato posto a sud che ricade su un fondo individuato al C.T. Fg. 3, m.n. 250. In conformità all'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Imparato, Rep.105.000, Racc. 27.962 del 27/09/2004 si dà atto che il fabbricato ha diritto sulla corte comune di cui al m.n. 250 che si presume tuttavia di passaggio e non di occupazione.

#### **E. DITTA INTESTATARIA**

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

##### **LOTTO 1:**

- C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 741 nella quota di proprietà 1/1 dell'Esecutato come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Fietta Giuseppe del giorno 20/04/2007, rep. 175163.

##### **LOTTO 2:**

- C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 742, nella quota di proprietà 1/1 dell'Esecutato come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Fietta Giuseppe del giorno 20/04/2007, rep. 175163.
- C.T., Fg. 3, m.n. 40, 427 e 428, nella quota di proprietà 1/1 dell'Esecutato come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Fietta Giuseppe del giorno 20/04/2007, rep. 175163.

#### **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 05/03/2024, 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. La numerazione dell'elenco puntato fa riferimento all'allegato n. 5 – ispezione ipotecaria – elenco sintetico formalità – PER SOGGETTO:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/2007 - Registro Particolare 12974 Registro Generale 22836 Atto tra vivi – compravendita ai rogiti del pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE con sede a Bassano del Grappa, Repertorio 175163 del 20/04/2007, relativo agli immobili siti in Maser di seguito descritti:

- C.T., Fg. 3, m.n. **427**, di Are 3.58, Maser (TV);
- C.T., Fg. 3, m.n. **428**, di Are 1.00, Maser (TV);
- C.T., Fg. 3, m.n. **40**, di Are 19.12, Maser (TV);
- C.F., Fg. 3, m.n. **742**, Cat. C/2, mq. 164, RC 304.92, piano T-1, Maser (TV);
- C.F., Fg. 3, m.n. **741**, Cat. A/3, vani 4, RC 185.92, piano T-1-2, Maser (TV);

Note: "PRECISANO LE PARTI: - CHE IL M.N. 742 DI ARE 2.65 FOGLIO 3 (TRE) DEL CATASTO TERRENI ERA IL SOPPRESSO M.N. 424 GIUSTA TIPO MAPPALE N. 190689.1/2007 IN DATA 2 APRILE 2007; - CHE IL M.N. 741 DI ARE 0.30 ERA IL SOPPRESSO M.N. 246 GIUSTA TIPO MAPPALE N. 190655.1/2007 IN DATA 2 APRILE 2007; - CHE IL SOPPRESSO M.N. 246 GODE DEL DIRITTO SULLA CORTE COMUNE AL M.N. 250"

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/05/2007 - Registro Particolare 6135 Registro Generale 22837 Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE con sede a Bassano del Grappa, Repertorio 175164 del 20/04/2007, relativo agli immobili siti in Maser di seguito descritti:

- C.T., Fg. 3, m.n. **427**, di Are 3.58, Maser (TV);
- C.T., Fg. 3, m.n. **428**, di Are 1.00, Maser (TV);
- C.T., Fg. 3, m.n. **40**, di Are 19.12, Maser (TV);
- C.F., Fg. 3, m.n. **742**, Cat. C/2, mq. 164, RC 304.92, piano T-1, Maser (TV);
- C.F., Fg. 3, m.n. **741**, Cat. A/3, vani 4, RC 185.92, piano T-1-2, Maser (TV);

Note: "Omissis"

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/11/2007 - Registro Particolare 15379 Registro Generale 55207 Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01 ai rogiti del pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE con sede a Bassano del Grappa, Repertorio 132715 del 08/11/2007, relativo agli immobili siti in Maser di seguito descritti:





- C.T., Fg. 3, m.n. **427**, di Are 3.58, Maser (TV);
  - C.T., Fg. 3, m.n. **428**, di Are 1.00, Maser (TV);
  - C.T., Fg. 3, m.n. **40**, di Are 19.12, Maser (TV);
  - C.F., Fg. 3, m.n. **742**, Cat. C/2, mq. 164, RC 304.92, piano T-1, Maser (TV);
  - C.F., Fg. 3, m.n. **741**, Cat. A/3, vani 4, RC 185.92, piano T-1-2, Maser (TV);
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2010 - Registro Particolare 8990 Registro Generale 40130 Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo ai rogiti del pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE con sede a Bassano del Grappa, Repertorio 10611 del 29/11/2010, relativo agli immobili siti in Maser di seguito descritti:
- C.T., Fg. 3, m.n. **427**, di Are 3.58, Maser (TV);
  - C.T., Fg. 3, m.n. **428**, di Are 1.00, Maser (TV);
  - C.T., Fg. 3, m.n. **40**, di Are 19.12, Maser (TV);
  - C.F., Fg. 3, m.n. **742**, Cat. C/2, mq. 164, RC 304.92, piano T-1, Maser (TV);
  - C.F., Fg. 3, m.n. **741**, Cat. A/3, vani 4, RC 185.92, piano T-1-2, Maser (TV);

Note: "Omissis"

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/2016 - Registro Particolare 5891 Registro Generale 32235 Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo ai rogiti del pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE con sede a Bassano del Grappa, Repertorio 1401 del 30/09/2016, relativo agli immobili siti in Maser di seguito descritti:

- C.T., Fg. 3, m.n. **427**, di Are 3.58, Maser (TV);
- C.T., Fg. 3, m.n. **428**, di Are 1.00, Maser (TV);
- C.T., Fg. 3, m.n. **40**, di Are 19.12, Maser (TV);
- C.F., Fg. 3, m.n. **742**, Cat. C/2, mq. 164, RC 304.92, piano T-1, Maser (TV);
- C.F., Fg. 3, m.n. **741**, Cat. A/3, vani 4, RC 185.92, piano T-1-2, Maser (TV);

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2023 - Registro Particolare 18864 Registro Generale 26238 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili ai rogiti del pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE con sede a Bassano del Grappa, Repertorio 4468 del 04/06/2023, relativo agli immobili siti in Maser di seguito descritti:

- C.T., Fg. 3, m.n. **427**, di Are 3.58, Maser (TV);
- C.T., Fg. 3, m.n. **428**, di Are 1.00, Maser (TV);
- C.T., Fg. 3, m.n. **40**, di Are 19.12, Maser (TV);
- C.F., Fg. 3, m.n. **742**, Cat. C/2, mq. 164, RC 304.92, piano T-1, Maser (TV);
- C.F., Fg. 3, m.n. **741**, Cat. A/3, vani 4, RC 185.92, piano T-1-2, Maser (TV);





## **G. DESCRIZIONE DEI BENI**

### G 0. Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento, sopra individuate catastalmente e site nel Comune di Maser, sono situate in Via Gorghesana n.37 e aree limitrofe individuate dal catasto terreni dai mappali in oggetto. Il lotto è posto sul lato sud dei Colli Asolani a 2 km ca. a est del centro cittadino di Asolo e dai relativi servizi e a 1.5 km ca. a nord-ovest dal centro frazionale di Crespignaga di Maser. L'area circostante presenta un tessuto urbanistico di carattere agricolo e boschivo ad andamento collinare collegato da strade strette senza la presenza di marciapiedi o parcheggi. Gli immobili in oggetto sono accessibili per mezzo di una laterale strada pubblica denominata "Via Gorghesana".

### G 1. LOTTO 1

#### G 1.1. Descrizione dell'area di pertinenza del fabbricato:

Il fabbricato residenziale di cui al m.n. 741 presenta un'area di pertinenza, seppur impropria, situata sul lato sud dell'edificio. Si tratta di un'area pavimentata di 23mq ca. perimetrata da una recinzione costituita da una rete romboidale plastificata sostenuta da stanti metallici impostati su un muretto lapideo al lato sud-ovest e una staccionata in legno al lato est. L'accesso a tale area viene attuato attraverso un cancelletto a due ante in materiale metallico verniciato.

#### G 1.2. ABITAZIONE - C.F. Sez. A, Fg. 3, m.n. 741

Trattasi di un fabbricato unifamiliare costituito da 3 piani fuori terra e una porzione soppalcata del secondo piano. Esso è di vetusta costruzione e presenta finiture tipiche delle case singole del luogo costruite nei primi anni





del Novecento.

Il fabbricato presenta una struttura costituita da fondazioni nastriformi presumibilmente in materiale lapideo legato a calce, murature portanti in mattoni di laterizio e conglomerato lapideo, orizzontamenti intermedi in strutture lignee e copertura con struttura lignea con capriata palladiana, trabeazioni secondarie, arcarecci e tavelloni in forato di laterizio. La copertura a “padiglione”, presenta un manto in coppi di laterizio con grondaie e pluviali in rame. Le luci sono dotate di serramenti esterni che presentano infissi in legno a vetro singolo di fattura antica, scuri in legno verniciato e soglie in materiale cementizio e in granito, murature intonacate al grezzo ed in parte tinteggiate. Il fabbricato è posto in aderenza sul lato nord ad un altro edificio e ne condivide un muro perimetrale, il quale, però, risulta obliquo rispetto alle altre pareti di confine.

Dallo scoperto pertinenziale, situato esclusivamente al lato sud, è possibile accedere al fabbricato per mezzo di una porta in legno con specchiature in vetro, delle dimensioni pari a 110x210 cm ca. e si accede alla cucina-soggiorno, che presenta una superficie pari a 20,04 mq ca. e altezza pari a 265cm ca., una pavimentazione in gres porcellanato, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Lungo le pareti sud e ovest sono presenti due luci, entrambe di dimensioni pari a 90x130cm ca., dotate di serramento con infisso in legno con vetro singolo e con sottostante soglia in materiale cementizio. Lungo il lato nord della medesima cucina-soggiorno sono presenti due porte. La prima, in legno, che comunica con l'antibagno, provvisto di una finestra di dimensioni 80x80cm ca., di dimensioni pari a 139x175-180cm ca., dal quale si raggiunge il vano adibito a bagno di





dimensioni 209x180-190cm ca. situato parzialmente nel sottoscala e sprovvisto di superficie aero-finestrata. La seconda porta, anch'essa in legno, conduce al vano scale il quale permette il raggiungimento del primo e del secondo piano fuori terra oltre che del soppalco. Tale vano è provvisto, sulla parete perimetrale ovest, di una finestra di dimensioni 90x130cm ca. locata in corrispondenza di ogni pianerottolo intermedio. La scala ed i relativi pianerottoli presentano struttura e pavimentazione in legno.

Giunti al primo piano, mediante una porta in legno si accede alla camera, di estensione pari a 494x400cm ca., la quale presenta due luci di dimensioni 90x130cm ca. situate nella parete al lato sud e una luce di dimensioni analoghe al lato ovest. Inoltre, la pavimentazione risulta essere a tavolato in legno con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Per mezzo del vano scale si giunge al secondo piano che, mediante una porta in legno delle dimensioni pari a 85x195cm ca., porta al vano attualmente destinato a studio. Detto vano presenta dimensioni planimetriche pari a 514x410cm ca. e luci poste in posizioni analoghe a quelle del piano primo di dimensioni pari a 80x120cm ca.. Il vano presenta una pavimentazione in tavolato in legno, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Dal vano scale del piano secondo si raggiunge, per mezzo di una rampa scale, il soppalco realizzato con una struttura e una pavimentazione in legno che presenta un lucernario di dimensioni pari a 80x40cm ca..

### G 1.2.1. Impianti

L'unità immobiliare residenziale è dotata di:





- impianto elettrico;
- impianto di ricezione televisiva;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto fognario privato;

Tutti gli impianti appaiono in mediocre stato di manutenzione.

Gli impianti elettrici sono dotati di un contatore Enel per la misurazione del consumo e di un dispositivo di protezione differenziale (salvavita) ubicati all'interno dell'edificio in adiacenza alla porta d'ingresso principale. Da un esame visivo, l'impianto, che si sviluppa quasi interamente fuori traccia, risulta dotato di accessori quali interruttori e prese di epoca vetusta. 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 idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta posto all'esterno, è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte sottotraccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria alle cucine e ai bagni. Al piano terra, in corrispondenza del bagno, è presente uno scalda-acqua elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Il riscaldamento dell'edificio è assicurato mediante due stufe a legna posizionate rispettivamente nel vano destinato a cucina-soggiorno al piano terra e nel pianerottolo delle scale che collegano il piano terra al piano primo. L'abitazione, comunque, non risulta provvista di allaccio alla rete





pubblica del metano.

Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico.

Dalla documentazione rinvenuta con accesso agli atti non si è rilevata rappresentazione della rete degli scarichi, che, vista la zona e assunte le informazioni in loco appare allacciata a vasche di trattamento e di derivazione.

#### G 1.2.2. Stato conservativo e manutentivo

L'immobile residenziale, evidentemente di fattura antecedente al 1967, non presenta il certificato di abitabilità.

Il fabbricato versa in uno stato conservativo e manutentivo mediocre, con qualche carenza nelle strutture e negli impianti.

#### G 1.3. Beni comuni non censibili

Si rileva un fondo individuato al C.T. Fg. 3, m.n. 250 che in conformità all'atto di compravendita Rep.105.000, Racc. 27.962 del 27/09/2004 dà atto di un diritto su corte comune che si presume essere di passaggio.

### G 2. LOTTO 2

#### G 2.1. Descrizione dell'area di pertinenza del fabbricato:

L'edificio con destinazione d'uso come cantina, magazzino, deposito e fienile, individuato al m.n. 742, posto a nord in fregio alla corte comune individuata al m.n. 250, presenta un'area di pertinenza verde, con declività in direzione nord-sud, piantumato a manto erboso ed arbusti nella zona sud-ovest rispetto al fabbricato. Sono rinvenibili tracce di imposta di un fabbricato già abbattuto posto in adiacenza al fabbricato esistente.





### G 2.2. MAGAZZINO - C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 742

Trattasi di un fabbricato a schiera di testa costituito da 2 piani fuori terra di vetusta costruzione con finiture e conformazione tipiche del luogo.

Il fabbricato presenta una struttura costituita da fondazioni nastriformi presumibilmente in materiale lapideo legato a calce, murature portanti in mattoni e semipieni di laterizio e conglomerato lapideo, orizzontamento intermedio in struttura lignea per la porzione posta a nord-ovest e in laterocemento per la porzione posta a sud-est. La copertura della porzione posta a nord risulta costituita da trabeazioni lignee principali e secondarie con sovrastanti arcarecci a sostegno del manto. La copertura del corpo principale è a "due falde" e presenta un manto in coppi di laterizio con grondaie e pluviali in lamiera verniciata. Il fabbricato è posto in aderenza al lato ovest di un altro edificio. La copertura della porzione sud risulta piana con manto in guaina bituminosa.

L'edificio con destinazione d'uso come cantina, magazzino, deposito e fienile, è organizzato internamente in ambienti non comunicanti, ciascuno dei quali è accessibile per mezzo di un accesso distinto.

Dalla corte comune, situata a nord dell'edificio, è possibile accedere alla porzione di fabbricato destinata a cantina, posta sotto-quota stradale, mediante una porta in legno di dimensione pari a 120x210cm ca.. Detta cantina, di dimensioni in pianta pari a 284x550cm ca. e di altezza pari a 265cm ca., presenta pavimentazione al grezzo, murature intonacate al grezzo e soffitto presumibilmente in laterocemento al grezzo. Il locale risulta inoltre dotato di una luce di dimensioni pari a 70x55cm ca. dotata di inferriata e serramento metallico a vetro singolo.





Dallo scoperto pertinenziale si accede ad una costruzione chiusa e a porticato adibita a magazzino e deposito di dimensioni rispettivamente pari a 280x497cm ca. e 280x370cm ca. e di altezze pari a 265cm ca.. Il vano "magazzino 2" presenta due ampie aperture, di estensione 485x290cm ca. e 230x285ca ca., situate rispettivamente al lato ovest e sud dell'edificio e il vano "deposito" presenta una luce sul lato ovest di dimensioni 90x100cm ca.. Entrambi i vani presentano pavimentazione in calcestruzzo al grezzo, murature in parte intonacate al grezzo e soffitto in parte rimaneggiato in struttura lignea con sovrastante tavolato e in parte in laterocemento privo di intonaco. In corrispondenza del lato sud, ancorata al "magazzino 2" è presente una tettoia con struttura metallica e manto in lamiera grecata di ampiezza pari a 285x310cm ca. e altezza pari a 285cm ca..

Dallo scoperto pertinenziale è possibile accedere alla porzione di fabbricato adibita a magazzino per mezzo di una porta lignea, posta ad ovest dell'edificio, delle dimensioni pari a 220x215cm ca.. Detto magazzino, di dimensioni in pianta pari a 280x550cm ca. e di altezza pari a 234/212cm ca., presenta pavimentazione al grezzo, murature in parte intonacate al grezzo e soffitto rimaneggiato in struttura lignea con sovrastante tavolato. Il locale risulta inoltre dotato di n.2 luci affacciate a nord di dimensioni pari a 80x60cm ca. dotate di inferriata e serramento metallico a vetro singolo e n.2 varchi di dimensioni rispettivamente pari a 100x110cm ca. e 50x120cm ca. poste sulla parete sud in condivisione con il deposito.

Tramite una scala a pioli mobile posta tra le travi in legno del solaio di primo impalcato, sprovvisto di tavolato per buona parte dello stesso, si accede al primo piano a vano unico sottotetto di superficie utile pari a 42.92mq ca., di





altezze pari a 150/274/347cm ca., che ricopre l'intero sedime del piano terra. La pavimentazione in parte rimaneggiata è costituita in parte dalla cappa del solaio latero-cementizio inferiore e, per la parte centrale, dal tavolato ampiamente rimaneggiato del solaio ligneo. Si rileva uno sfalsamento del piano di calpestio pari a 40cm ca. in corrispondenza del sedime adibito a locale a cantina posto al piano terra. Le murature sono in parte intonacate al grezzo con soffitto in struttura lignea e coppi a vista.

#### G 2.2.1. Impianti

L'edificio è privo di qualsiasi tipo di impianto, ad eccezione di un impianto elettrico e di illuminazione fuori traccia a carattere precario al piano terra.

#### G 2.2.2. Stato conservativo e manutentivo

Il fabbricato versa in uno stato conservativo e manutentivo precario, con fratture sui paramenti murari e significative carenze delle strutture e degli impianti.

#### G 2.3. TERRENO - C.T., Fg. 3, m.n. 428, 427, 40

Il terreno oggetto di perizia può essere suddiviso in due zone distinte. La prima, ubicata a nord est e posta a seguito del fabbricato accessorio, è un'area verde con manto erboso ed arbusti, mentre, la seconda, identificata dal mappale 427 e la porzione sud-ovest del mappale 40, è destinata a vigneto. In entrambi i casi, comunque, il terreno risulta essere collinare con un dislivello in direzione sud pari a circa 15m. Da informazioni assunte in loco si precisa che il vigneto, di superficie inferiore a 1000mq, risulta privo di quote Avepa ad uso esclusivamente familiare/personale.

#### G 2.3. Beni comuni non censibili

Si rileva un fondo individuato al C.T. Fg. 3, m.n. 250 che in conformità all'atto





di compravendita Rep.105.000, Racc. 27.962 del 27/09/2004 dà atto di un diritto su corte comune che si presume essere di passaggio.

### **H. SUPERIFICI COMMERCIALI**

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

La superficie commerciale convenzionale risulta:

#### **LOTTO 1:**

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE (mq)
<b>Comune di Maser (TV), C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 741</b>					
P.T.	scoperto*	24,00	24,00	x 0,00 (0%) =	0,00
P.T.	cucina-soggiorno	20,04	25,69	x 1,00 (100%) =	20,04
P.T.	anti	2,47	3,77	x 1,00 (100%) =	2,47
P.T.	bagno	3,21	3,87	x 1,00 (100%) =	3,21
P.T.	vano scale	6,95	8,81	x 1,00 (100%) =	6,95
P.1	camera	19,76	25,69	x 1,00 (100%) =	19,76
P.1	disimpegno	2,21	3,42	x 1,00 (100%) =	2,21
P.2	studio	20,56	25,69	x 1,00 (100%) =	20,56
P.2	disimpegno	2,70	3,71	x 1,00 (100%) =	2,70
P.2	soppalco *	4,87	7,19	x 0,00 (0%) =	0,00
Totale superficie commerciale=					77,90
"*" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					
<b>Totale superficie commerciale =</b>					<b>77,90</b>





## LOTTO 2:

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE (mq)
<b>Comune di Maser (TV), C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 742</b>					
P.T.	tettoia*	9,04	9,04	x 0,00 (0%) =	0,00
P.T.	magazzino 1	15,40	19,06	x 1,00 (100%) =	15,40
P.T.	cantina	15,38	18,18	x 1,00 (100%) =	15,38
P.T.	deposito	10,36	12,81	x 1,00 (100%) =	10,36
P.T.	magazzino 2	13,92	17,16	x 0,35 (35%) =	4,87
P.1	fienile	42,92	51,34	x 1,00 (100%) =	42,92
superficie porzione accessoria =					88,93
P.T.	scoperto	184,00	184,00		
P.T.	scoperto	88,93	88,93	x 0,10 (10%) =	8,89
P.T.	scoperto	95,07	95,07	x 0,02 (2%) =	1,90
Totale superficie commerciale=					99,73
**" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					
<b>Totale superficie commerciale =</b>					<b>99,73</b>
<b>Comune di Maser (TV), C.T. Fg. 3, m.n. 427, 428, 40</b>					
/	427	358,00	358,00		358,00
/	428	100,00	100,00		100,00
/	40	1912,00	1912,00		1912,00
Totale superficie commerciale=					2370,00
**" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					
<b>Totale superficie commerciale =</b>					<b>2370,00</b>

## **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 la conformità facendo salva l'errata indicazione nell'atto di pignoramento della rendita di cui il m.n. 40 indicata erroneamente in euro 0.62 anziché 11.85 che comunque si ritiene non determinante ai fini della corretta identificazione del bene.





## **J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

Il sottoscritto ha effettuato la verifica della destinazione urbanistica dei terreni in cui si trovano i beni accertando quanto segue.

Il P.I. vigente del Comune di Maser classifica la zona in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

J.1 – C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 741 e 742 (Lotto 1 e Lotto 2)

ZEA - Zone extra-urbane agricole: regolate dagli art. 83 e 84 delle N.T.O..

Per maggiore precisazione si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

J.2 – C.T., Fg. 3, m.n. 427, 428 e 40 (Lotto 2)

ZEA/a3 - Zone extra-urbane agricole – ambito pedecollinare: regolate dagli art. 83, 84 e 85 delle N.T.O..

Per maggiore precisazione si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

## **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.

### **LOTTO 1:**

K.1 – C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 741 –

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Il fabbricato residenziale è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie ricevute dall'Ufficio tecnico del Comune, a seguito della richiesta di





accesso agli atti:

- autorizzazione ambientale n. 99 del 07/11/2006 per lavori di manutenzione straordinaria fabbricato a civico n. 37 via Gorghesana;
- autorizzazione n. 15 del 07/11/2006 – Nulla Osta per interventi su terreno sottoposto a vincolo idrogeologico;
- PdC n. 10 del 01/02/2007 per lavori di manutenzione straordinaria fabbricato a civico n. 37 via Gorghesana con relativi elaborati grafici;
- decadenza del PdC n. 10 del 03/09/2009 per “non ritiro” del Permesso dopo i 120 giorni dal rilascio.

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato per mezzo delle concessioni e/o autorizzazioni sopraccitate e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati:

- il fabbricato residenziale al piano terra, primo e secondo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- si rileva la presenza di una recinzione con muro a parziale sostegno di un'area esterna ad uso esclusivo a cortile posta a sud del fabbricato, occupata senza titolo;
- presenza al piano secondo di un soppalco con relativo lucernario, non rappresentati negli elaborati grafici;
- lieve difetto di perpendicolarità della parete posta a nord in condivisione con un'altra unità immobiliare;

Dalle ricerche eseguite rispetto alle mappe catastali d'impianto, dalle





aerofotogrammetrie eseguite dall'aeronautica militare in data anteriore al 1° settembre 1967 si rileva la presenza del fabbricato che verosimilmente risulta presente da data anteriore al 1967.

Verosimilmente appare che il cortile ad uso esclusivo posto a sud, considerando anche le aree limitrofe, sia occupato da oltre 20 anni. Pertanto si potrebbe configurare una pratica di usucapione che possa dare legittimazione rispetto alla occupazione impropria ed esclusiva del fondo comune.

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., considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili scostamenti planimetrici delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Treviso 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;
- del P.I. del Comune (TV);
- della L.R.V. n. 12/1999;
- art. 167 del D.Lgs. 42/2004;

Ai sensi della nota di chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015, si dà atto che le difformità rilevate possono per loro natura essere sanate dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene. Pertanto sarà dunque compito del futuro proprietario





effettuare le opere e la pratica amministrativa in sanatoria presso l'U.T.C..

- pratica giudiziaria di usucapione per l'occupazione ultraventennale del cortile posto a sud;
- a buon esito di detta pratica si potrà procedere alla sanatoria per mezzo della pratica di compatibilità paesaggistica ai sensi dei commi 4/5 dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 con l'applicazione della sanzione pecuniaria come riportato nella tabella del punto "S";
- pratica edilizia in sanatoria, a buon esito delle pratiche sopracitate, per le difformità sopra rilevate.

#### 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 riscontrando una sostanziale conformità per quanto riguarda il fabbricato. Si rileva tuttavia il ricavo di uno scoperto recintato posto a sud che ricade su un fondo individuato al C.T. Fg. 3, m.n. 250. In conformità all'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Imparato Rep.105.000, Racc. 27.962 del 27/09/2004 si dà atto che il fabbricato ha diritto sulla corte comune di cui al m.n. 250 che si presume tuttavia di passaggio e non di occupazione.

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

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertando alcune difformità dell'abitazione con relativi beni accessori, 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:





- uno scoperto recintato posto a sud che ricade su un fondo individuato al C.T. Fg. 3, m.n. 250 non di esclusiva proprietà dell'esecutato;
- lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- lieve difetto di perpendicolarità della parete posta a nord in condivisione con un'altra unità immobiliare;
- mancata rappresentazione di un soppalco posto al piano secondo di piccole dimensioni in corrispondenza del vano scale;
- diverso uso dei locali rispetto a quanto indicato nella scheda catastale.

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

Il sottoscritto tecnico estimatore ha 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:

- alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme ed eventuale rifacimento degli elaborati planimetrici.

#### K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie

Si dovranno eseguire le necessarie verifiche rispetto alle norme igienico-sanitarie con particolare riferimento al servizio igienico dotando lo stesso dei necessari presidi di ventilazione meccanica prescritti dalle norme vigenti.

### **LOTTO 2:**

K.2 – C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 742 e C.T. Fg. 3, m.n. 471, 472, 40

#### K 2.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

L'immobile in oggetto è stato legittimato in forza delle seguenti pratiche





edilizie ricevute dall'Ufficio tecnico del Comune di Maser a seguito della richiesta di accesso agli atti:

- Autorizzazione ambientale n.100 del 09/11/2006;
- P.d.C. n. 121 del 18/12/2008 per lavori di ampliamento abitazione esistente via Gorghesana n. 7 ai sensi art. 4 L.R. 24/85 con ristrutturazione demolizione e ricostruzione in ampliamento di fabbricato B con cambio uso da agricolo con la creazione di una nuova unità residenziale, con relativi elaborati grafici;
- Atto di voltura del “P.d.C. n.121 del 18/12/2008” e del “P.d.C. n.10 del 01/02/2007”;
- Autorizzazione n. 15 del 07/11/2006 – Nulla Osta per interventi su terreno sottoposto a vincolo idrogeologico;

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato per mezzo delle concessioni e/o autorizzazioni sopraccitate e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati:

- 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;
- mancata presenza di una porzione accessoria posta a ovest, che, in base alla documentazione fotografica del 31/10/2006, è stata abbattuta;
- mancata presenza di una porzione accessoria a portico posta a sud-ovest ad oggi evidentemente abbattuta;
- diversa inclinazione del fronte nord affacciante sulla corte individuato al m.n. 250;
- è presente un porticato posto a sud non rappresentato negli elaborati





grafici.

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., considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili scostamenti planimetrici delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Maser 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 e ter del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del Comune;
- della L.R.V. n. 12/1999 e s.m.i.;
- art. 167 del D. Lgs. 42/2004.

Considerando che, per mezzo dell'autorizzazione paesaggistica con relativo P.d.C. succitati, si è di fatto preso atto dello stato dei luoghi del 2006 si ritiene che le difformità complessivamente in diminuzione rispetto alla volumetria pregressa possano essere sanate per mezzo di:

- pratica di compatibilità paesaggistica ai sensi del comma 4 e 5 dell'articolo 167 del D. Lgs. 42/2004;
- pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- opere di demolizione del porticato a sud.

#### K 2.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della





planimetria catastale riscontrando mancata conformità della planimetria catastale che riporta ancora la porzione posta a nord-ovest oggi demolita e non riporta la porzione posta a sud-ovest non rilevata in loco ma rilevata nelle schede.

### K 2.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali accertando alcune difformità dei beni accessori 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:

- lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- mancata presenza di una porzione accessoria posta a ovest, che, in base alla documentazione fotografica del 31/10/2006, è stata abbattuta;
- mancata presenza di una porzione accessoria a portico posta a sud-ovest ad oggi evidentemente abbattuta;
- diversa inclinazione del fronte nord affacciante sulla corte individuato al m.n. 250;
- è presente un porticato posto a sud non rappresentato negli elaborati grafici.

### K 2.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate

Il sottoscritto tecnico estimatore ha 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:





- alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme ed eventuale rifacimento degli elaborati planimetrici;
- rettifica del 3SPC (tipo mappale).

#### K 2.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie

Visto lo stato anche precario delle strutture che necessiteranno evidentemente di opere di adeguamento/miglioramento statico con integrazioni strutturali. Non si prevedono opere di normalizzazione che saranno demandate alla successiva fase di lavorazione.

#### **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:

##### **LOTTO 1:**

- pratica giudiziaria di usucapione per l'occupazione ultraventennale del cortile posto a sud;
- a buon esito di detta pratica si potrà procedere alla sanatoria per mezzo della pratica di compatibilità paesaggistica ai sensi dei commi 4/5 dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 con l'applicazione della sanzione pecuniaria come riportato nella tabella del punto "S";
- pratica edilizia in sanatoria, a buon esito delle pratiche sopracitate, per le difformità sopra rilevate.
- alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme ed eventuale rifacimento degli elaborati planimetrici.





## **LOTTO 2:**

- pratica di compatibilità paesaggistica ai sensi del comma 4 e 5 dell'articolo 167 del D. Lgs. 42/2004;
- pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- opere di demolizione del porticato a sud;
- alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme ed eventuale rifacimento degli elaborati planimetrici;
- rettifica del 3SPC (tipo mappale).

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

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione non sono funzionalmente connessi e che un'eventuale suddivisione non determinerebbe un deprezzamento del bene principale il sottoscritto tecnico ritiene che vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in due lotti così composti:

LOTTO 1: C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 741

LOTTO 2: C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 742 e C.T., Fg. 3, m.n. 427, 428 e 40

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

Dalla documentazione emerge che il soggetto pignorato risulta intestatario dei beni di cui al C.F. Sez. A, Fg. 3, m.n. 742 e 741 e di cui al C.T., Fg. 3, m.n. 427, 428 e 40 in quota di proprietà pari a 1/1 per ciascuno dei beni determinando, dunque, il pignoramento per l'intero compendio immobiliare.

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

Il giorno 16/07/2024, il sottoscritto, alla presenza del custode, ha proceduto





all'accesso degli immobili siti in Maser, Via Gorghesana n. 37. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dall'Esecutato.

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

Il sottoscritto ha esaminato il P.I. vigente nel comune e ha riscontrato la presenza di vincoli e ambiti come di seguito riportati:

- ambito di tutela edificio di rilevante interesse storico;
- ambito naturalistico PTRC art. 19 N.d.A.;
- vincolo sismico art. 28 delle N.T.O.;
- rispetto idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923 art. 37 delle N.T.O.;
- sito di importanza comunitaria art. 39 delle N.T.O.;
- vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 –art. 27 delle N.T.O..

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

Gli immobili oggetto della presente esecuzione, di cui al LOTTO 1 e LOTTO 2, non presentano carattere condominiale.

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

Da un accurato sopralluogo eseguito in loco non si sono rilevate servitù e/o vincoli apparenti che limitano l'uso facendo salvo quanto anche riportato al punto "D". Tuttavia si rileva che sull'area comune individuata al C.T., Fg. 3, m.n. 250, insiste una servitù attiva di accesso e recesso agli immobili di cui al LOTTO 1 e LOTTO 2, oltre ad una occupazione di area esclusiva a cortile antistante al fabbricato di cui al LOTTO 1 come sopra specificato.

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

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla ditta eseguita per mezzo di atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Fietta





Giuseppe del giorno 20/04/2007, rep. 175163.

### **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 un valore per il LOTTO 1 pari a 1.400,00 €/mq e per il LOTTO 2 (fabbricati accessori) pari a 800 €/mq e per i terreni pari a 15,00 €/mq.

In riferimento al LOTTO 2, dalle indagini svolte presso l'U.T.C. ad oggi il fabbricato presenta una destinazione rurale ed accessoria. Tuttavia sarebbe possibile richiedere all'amministrazione comunale una variante al P.I. che implica la dichiarazione di fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo ed una trasformazione di destinazione d'uso da rurale a residenziale con eventuale aumento volumetrico. Si precisa quindi, vista l'aleatorietà della pratica suddetta, che la stima eseguita in modo prudentiale possa riferirsi a parametri di valori superiori rispetto alla variabilità.

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.

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:

### §.1 – Valore di mercato LOTTO 1

#### **Catasto Fabbricati - Comune Di Maser**

Sez. **A**, Foglio **3** m.n. **741**, cat. A/3, piano T-1-2, cl.1, vani 4, R = €185.92, Via Gorghesana

<b>LOTTO 1</b>		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA <b>PORZIONE ABITATIVA</b>		
C.F. Sez. A, Fg. 3, m.n. 741	mq	77,90
valore di mercato adottato =	€/mq	1.400,00 €
77,90	mq	x
1400,00	€/mq	=
		109.060,00 €
A detrarre per normalizzazione amministrativa porzione abitativa e accessoria:		
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, manutenzione straordinaria, ed assistenza tecnica in genere.		3.806,40 €
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01		516,46 €
- diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa		200,00 €
- spese tecniche per pratica paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004		1.268,80 €
- spese tecniche per pratiche catastali		634,40 €
- spese catastali		50,00 €
<b>TOTALE SPESE</b>		<b>6.476,06 €</b>
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>		<b>102.583,94 €</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 insolte nel biennio anteriore alla vendita.	15%	15.387,59 €
<b>TOTALE VALORE LOTTO</b>		<b>87.196,35 €</b>
<b>TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO</b>		<b>87.000,00 €</b>
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>		<b>87.000,00 €</b>
Diconsi ottantasettemila euro/00		



S.2 – Valore di mercato LOTTO 2

Catasto Fabbricati - Comune Di Maser (Tv)

- Sez. **A**, Foglio **3** m.n. **742**, cat. C/2, piano T-1, sup.cat. 164mq, R = €304.92,  
Via Gorghesana

Catasto Terreni - Comune Di Maser (Tv)

- Fg. **3**, m.n. **427**, Are 3.58, r.d. 2.22, r.a. 1.66
- Fg. **3**, m.n. **428**, Are 1.00, r.d. 0.62, r.a. 0.46
- Fg. **3**, m.n. **40**, Are 19.12, r.d. 10.85, r.a. 8.82

LOTTO 2			
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA <b>PORZIONE ACCESSORIA</b>			
C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 742	mq		99,73
valore di mercato adottato =	€/mq		800,00 €
99,73	mq	x	800,00 €/mq = 79.781,25 €
A detrarre per normalizzazione amministrativa porzione abitativa e accessoria:			
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, manutenzione straordinaria, ed			3.172,00 €
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01			516,46 €
- diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa			200,00 €
- spese tecniche per pratica paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004			1.268,80 €
- spese tecniche per pratiche catastali, rifacimento 3SPC			1.268,80 €
- spese catastali, 3SPC			172,00 €
- costi di demolizione portico posto a sud			2.440,00 €
TOTALE SPESE			9.038,06 €
TOTALE VALORE DI MERCATO			70.743,19 €
RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra	15%		10.611,48 €
TOTALE VALORE LOTTO			60.131,71 €
<b>TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO</b>			<b>60.000,00 €</b>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA <b>PORZIONE COLTIVATA</b>		C.T.,	
Fg. 3, m.n. 427, 428 e 40	mq		2370,00
valore di mercato adottato =	€/mq		15,00 €
2370,00	mq	x	15,00 €/mq = 35.550,00 €
TOTALE VALORE DI MERCATO			35.550,00 €
RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra	15%		5.332,50 €
TOTALE VALORE LOTTO			30.217,50 €
<b>TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO</b>			<b>30.000,00 €</b>
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>			<b>90.000,00 €</b>
Diconsì novantamila euro/00			





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

**INGEGNERE**

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

## **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, 05/10/2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

  
A 1484  
DANIELE CALABRETTO

(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 atto di compravendita;
5.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
6.	visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali;
7.1	autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali – LOTTO 1;
7.2	autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali – LOTTO 2;
8.	visura locazione agenzia delle entrate;
9.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
10.	certificato di destinazione urbanistica;
11.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato.

