



## **TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola TORRESAN**

**R.G.E. N° 419/2018**

Promosso da: “**PROCEDENTE 1**”

Contro: “**ESECUTATO 11**”

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

*RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI*  
*NEL COMUNE DI VALDOBBIADENE (TV) VIA BUSE n.4*  
*DI PROPRIETÀ DI ESECUTATO 11*





Sommario

A. INTRODUZIONE	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI	3
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI	3
E. DITTA INTESTATARIA	4
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE	4
G. DESCRIZIONE DEI BENI	8
G 1. Descrizione del contesto generale	8
G 2. Descrizione dell'area pertinenziale: C.F., Sez. A, Fg. 17, m.n. 464, sub. 1	9
G 3. Descrizione delle unità immobiliari	10
G 3.1.1 C.F., Sez. A, Fg. 17, m.n. 464, sub. 2	10
G 3.1.2 Impianti	18
G 3.1.3 Stato conservativo e manutentivo	19
G 3.2.1 C.F., Sez. A, Fg. 17, m.n. 464, sub. 3	19
G 3.2.2 Impianti	20
G 3.2.3 Stato conservativo e manutentivo	20
H. SUPERIFICI COMMERCIALI	21
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO	22
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI	22
J.1 – Comune di Valdobbadiene (TV) C.F., Sez. A, Fg. 17, m.n. 464, subb. 1, 2 e 3.	22
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	23
K.1 – Comune di Valdobbadiene (TV) C.F., Sez. A, Fg. 17, m.n. 464	23
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia	23
K 1.2 - Verifica di conformità della planimetria catastale	27
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali	27
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO	30
M. EVENTUALE POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI	30
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ	31
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	31
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.	31
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	32
Q2. VINCOLI E SERVITÙ RILEVATE IN LOCO	32
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA	33
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI	33
S.1 – Valore di mercato dei beni	34
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA	36
U. CONCLUSIONI	36
V. ALLEGATI	37





## **A. INTRODUZIONE**

A seguito dell'incarico dell'Ill.ma Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan con nomina del 06.07.2021 per la stima di beni immobili siti in Comune di Valdobbiadene (TV) Via Buse n°4, 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.

## **B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

La presente esecuzione immobiliare mira alla stima di due unità urbane come meglio esposto di seguito:

### **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI VALDOBBIADENE (TV)**

#### **Sez. A, Foglio 17**

- M.N. **464**, sub. 1, cat. Area urbana, cons. 773 mq ;
- M.N. **464**, sub. 2, cat. A/7, classe 2, cons. 10,5 vani, R = €. 1.165,90, piano T-1-2;
- M.N. **464**, sub. 3, cat. C/6, classe 1, cons. 25 mq, R = €. 67,14, 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 Valdobbiadene (TV) Fg. 17, m.n. 464, cons. 982 mq.

## **C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI**

Con riferimento agli immobili oggetto di stima i confini, a nord ed in senso orario, risultano essere: demanio pubblico, m.n. 467, 1656, 617, 2400, 2539, 564, 462.

## **D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

"L'immobile in oggetto viene compravenduto nel suo attuale stato di fatto





e di diritto, con ogni inerente accessione e pertinenza, ragione e diritto, cogli oneri e colle servitù attive e passive inerenti, se ed in quanto esistenti e legalmente spettanti.” così come recitato all’art. 2 dell’atto di compravendita rep. 19611, racc. 4818 del 15/07/1986 a firma del notaio Dott. Antonio Dussin di Treviso.

Tuttavia si riscontra la presenza di una antica servitù di passaggio in corrispondenza del portico che divide l’abitazione residenziale dal blocco locali accessori. Infatti, è da considerarsi valida detta servitù di passaggio nel caso di un’eventuale.

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

La ditta intestataria dei beni oggetto di stima individuati al C.F. Sez., A, Fg. 17, m.n. 464 sub. 1, 2, 3 della quota di proprietà 1/2 a “Esecutato 11”.

#### **F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 17/07/2021, 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

TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/12/1994 - Registro Particolare 22450 Registro Generale 30542 con atto notarile pubblico in data 14/11/1994, Rep. 22450 ai rogiti del Notaio Dussin Antonio in Montebelluna (TV) sui beni così censiti:

- Altri immobili;

##### 2. Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/11/2008 - Registro Particolare





27604 Registro Generale 44233. Atto tra vivi – costituzione di fondo patrimoniale con atto notarile pubblico Repertorio 86622/25190 del 07/11/2008 ai rogiti del Notaio Pellizzari Pietro di Valdobbiadene (TV) sui beni così censiti:

- M.N. 464, sub. 1, cat. Area urbana;
- M.N. 464, sub. 2, cat. A/7, classe 2, cons. 10,5 vani, R = €. 1.165,90, piano T-1-2;
- M.N. 464, sub. 3, cat. C/6, classe 1, cons. 25 mq, R = €. 67,14, piano T.

### 3. Iscrizione

ISCRIZIONE CONTRO del 26/11/2009 - Registro Particolare 10137 Registro Generale 44043. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per l'importo capitale di €. 575.000,00 e per la somma totale di €. 600.000,00 a favore di " [REDACTED] " con sede a Verona (VE), con atto notarile pubblico in data 24/11/2009, Rep. 3604 sui beni così censiti:

- M.N. 464, sub. 1, cat. Area urbana;
- M.N. 464, sub. 2, cat. A/7, classe 2, cons. 10,5 vani, R = €. 1.165,90, piano T-1-2;
- M.N. 464, sub. 3, cat. C/6, classe 1, cons. 25 mq, R = €. 67,14, piano T.
- Altri immobili

### 4. Trascrizione

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/11/2009 - Registro Particolare 26909 Registro Generale 44399. Atto tra vivi – preliminare di compravendita - Repertorio 2065/1219 del 27/11/2009 ai rogiti del Notaio Scioli Giuseppe di Montebelluna (TV) sui beni così censiti:
  - M.N. 464, sub. 1, cat. Area urbana;





- M.N. 464, sub. 2, cat. A/7, classe 2, cons. 10,5 vani, R = €. 1.165,90, piano T-1-2;
- M.N. 464, sub. 3, cat. C/6, classe 1, cons. 25 mq, R = €. 67,14, piano T.
- Altri immobili

#### 5. Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/02/2010 - Registro Particolare 3007 Registro Generale 4599. Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione - contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]" nati a Valdobbiadene (TV). Repertorio 49/2010 del 18/01/2010 ai rogiti del Tribunale di Montebelluna (TV) sui beni così censiti:

- Altri immobili;

#### 6. Iscrizione

ISCRIZIONE CONTRO del 29/04/2010 - Registro Particolare 3351 Registro Generale 14.947. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per l'importo capitale di €. 409.593,15 e per la somma totale di €. 410.000,00 a favore di "[REDACTED]" con sede a Padova (PD), con atto notarile pubblico in data 15/04/2010, Rep. 273/2010 sui beni così censiti:

- M.N. 464, sub. 1, cat. Area urbana;
- M.N. 464, sub. 2, cat. A/7, classe 2, cons. 10,5 vani, R = €. 1.165,90, piano T-1-2;
- M.N. 464, sub. 3, cat. C/6, classe 1, cons. 25 mq, R = €. 67,14, piano T.
- Altri immobili

#### 7. Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2013 - Registro Particolare 2335 Registro





Generale 3882. Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione a favore di “██████████” con sede a Roma (RM), con atto notarile pubblico in data 22/12/2012, Rep. 9136 sui beni così censiti:

- M.N. 464, sub. 1, cat. Area urbana;
- M.N. 464, sub. 2, cat. A/7, classe 2, cons. 10,5 vani, R = €. 1.165,90, piano T-1-2;
- M.N. 464, sub. 3, cat. C/6, classe 1, cons. 25 mq, R = €. 67,14, piano T.

#### 8. Iscrizione

ISCRIZIONE A FAVORE del 03/07/2014 - Registro Particolare 2631 Registro Generale 17601. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per l'importo capitale di €. 75.000,00 e per la somma totale di €. 94.000,00 contro ‘██████████’ nato a Valdobbiadene (TV), con atto notarile pubblico in data 28/05/2013, Rep. 456/13 sui beni così censiti:

- Altri immobili

#### 9. Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2014 - Registro Particolare 21598 Registro Generale 29240. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili contro “██████████” nato a Valdobbiadene (TV), con atto notarile pubblico in data 19/09/2014, Rep. 7924 sui beni così censiti:

- Altri immobili

Annotazione presentata il 28.04.2020 R.Part. 1903, R. Gen. 12263 – Tipo di atto 0819 – RESTRIZIONE DI BENI

#### 9. Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2014 - Registro Particolare 21598 Registro Generale 29240. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento





immobili contro ' [REDACTED ] ' nato a Valdobbiadene (TV), con atto notarile pubblico in data 10/05/2017, Rep. 4795 sui beni così censiti:

- Altri immobili.

#### 10. Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/07/2017 - Registro Particolare 16256 Registro Generale 23421. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di, con atto notarile pubblico in data 10.05.2017, Rep. 4975, sui beni così censiti:

- Altri immobili.

#### 11. Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2018 - Registro Particolare 18116 Registro Generale 25648. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di " [REDACTED ] " con sede a Milano (MI), con atto notarile pubblico in data 25/06/2018, Rep. 6014 sui beni così censiti:

- M.N. 464, sub. 1, cat. Area urbana;
- M.N. 464, sub. 2, cat. A/7, classe 2, cons. 10,5 vani, R = €. 1.165,90, piano T-1-2;
- M.N. 464, sub. 3, cat. C/6, classe 1, cons. 25 mq, R = €. 67,14, piano T.

### **G. DESCRIZIONE DEI BENI**

#### G.1. Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento, individuate al C.F., Sez. A, Fg. 17, m.n. 464, subb. 1, 2, 3 del Comune di Valdobbiadene, sono poste al piano terra, primo e secondo di un borgo residenziale composto da fabbricati a schiera. Detto complesso immobiliare è situato nelle strette vicinanze del centro cittadino di Valdobbiadene (TV), precisamente a







1.350m ca. a sud-est, accessibile da via Erizzo (SP2), strada principale che collega Valdobbiadene con Segusino ed il ponte di Vidor. L'area circostante presenta un tessuto urbanistico di carattere residenziale e agricolo dotato di ampi servizi pubblici, ricettivi e agricoli. L'immobile infatti è posto nelle strette vicinanze di vasti vigneti e relative cantine enologiche. Il fabbricato residenziale di pianta a forma a "L", è posto a nord rispetto la strada principale denominata Via Buse. Detto borgo residenziale inoltre risulta accerchiato da un corso d'acqua demaniale denominato "Cordana", che proviene da nord e scende verso sud, anticamente utilizzato anche da un mulino.

G 2. Descrizione dell'area pertinenziale: C.F., Sez. A, Fg. 17, m.n. 464, sub. 1

Il fondo di sedime del complesso residenziale individuato al C.T., Sez. A, Fg. 17, m.n. 464, presenta una superficie catastale pari a 982mq e risulta accessibile da Via Buse. Lo scoperto pertinenziale si sviluppa a nord e sud del fabbricato, accessibili tra loro per mezzo di un portico. Lo scoperto posto a nord, risulta a verde con piantumazioni, priva recinzione. Lo scoperto posto a sud, di superficie maggiore, presenta aree a verde dotate di piantumazioni di piccole, medie e grandi dimensioni contornate da cordonate e da un'area sterrata centrale adibita a manovra e parcheggio dei veicoli. Detta area esterna presenta recinzioni costituite da un muro in c.a. di spessore pari a 30 cm ca. rivestito in pietre naturali, con sovrastante recinzione in metallo zincato, un muro di contenimento posto lungo il lato est, dotato di rivestimenti in pietre naturali. Sono presenti n. due cancelli, uno pedonale ed uno carrabile a due ante, entrambi ad apertura meccanizzata. A fronte delle cancellate è presente un'area





esterna pavimentata in betonelle.

Nel complesso dette aree scoperte presentano una superficie catastale pari a 773mq, come riportato nella scheda catastale di cui al sub. 1.

In corrispondenza dello scoperto posto a sud-est, si rileva la presenza di n. 2 fabbricati posto a ridosso del confine est. Trattasi di un fabbricato in muratura di dimensioni pari a 115x140cm ca., dotato di murature intonacate e tinteggiate, copertura a due falde, una porta in legno d'ingresso di dimensioni pari a 88x117cm ca., ed una finestra di dimensioni pari a 20x25cm ca., originariamente destinato a servizio igienico ora dismesso. Il secondo fabbricato è costituito da una casetta in legno di dimensioni massime pari a 190x250cm ca.. Detti fabbricati ad oggi risultano adibiti a magazzino.

Si riscontra infine una struttura precaria a serra prefabbricata metallica ad arco, posta in corrispondenza dell'angolo sud-est.

### G 3. Descrizione delle unità immobiliari

#### G 3.1.1 C.F., Sez. A, Fg. 17, m.n. 464, sub. 2

Il fabbricato oggetto di pignoramento, presenta una forma ad "L" con un copro principale posto a nord adibito ad uso residenziale, a n.3 piani fuori terra, in aderenza ad ovest rispetto ad un fabbricato adiacente, ed una porzione ad uso accessorio composto di n.2 piani fuori terra localizzato prevalentemente ad est. In corrispondenza dell'angolo sud-ovest del cortile interno è presente un fabbricato ad un piano fuori terra, di dimensioni esterne pari a 500cmx265cm, adibito a ripostiglio e forno a legna. I fabbricati presentano finiture che si adeguano agli aspetti architettonici tipici delle zone rurali di Valdobbiadene, con rivestimenti





esterni in pietra naturale “biancone del monte Cesen”, serramenti esterni in legno, scuri a due ante in legno con architrave ad arco, doppia soglia in marmo, tetto a due falde dotato di travi in legno a vista, coppi in cotto e pluviali in rame, portico posto al piano terra con struttura in legno e medesime caratteristiche del tetto. I marciapiedi presentano finiture in pietra naturale.

Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. costituita da una fondazione presumibilmente a nastro, struttura in elevazione del piano terra, primo e secondo a telaio con pilastri e setti in c.a., orizzontamenti di primo, secondo e terzo implacato, in andamento in corrispondenza della porzione a soffitta, a travi in spessore e fuori spessore in c.a., e solai latero-cementizi. La restante struttura a copertura è costituita da travi principali in legno lamellare in abete, trabeazione secondaria in travi di abete e tavolato superiore con incastri a pettine.

Le murature di tamponamento dei piani fuori terra sono costituite da pareti in laterizio dello spessore pari a 25/30cm ca., con isolante e rivestimento esterno in pietra di biancone, il tutto intonacato all'interno al fine di ottenere uno spessore complessivo di 35/40/48/50cm. La copertura risulta presumibilmente dotata di isolante posto sopra l'implacato di copertura con relativa guaina impermeabilizzante e manto di copertura in coppi. La scala interna a servizio del piano terzo, presenta una struttura in legno ancorata alle murature laterali e agli orizzontamenti di terzo impalcato.

L'unità immobiliare oggetto della presente è accessibile per mezzo dello scoperto pertinenziale individuato al sub. 1. Da detto scoperto, per mezzo di una porta vetrata di dimensioni pari a 120x250cm ca., a due ante, si





accede ad un pranzo-soggiorno di superficie pari a 43,78mq ca. e altezza pari a 272cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, n. 3 finestre di dimensioni pari a 85x135cm ca., dotate di serramento in legno a due ante e vetrocamera, che affacciano sul lato sud. Da detto vano, per mezzo di un varco si accede ad una cucina di superficie pari a 8,92mq ca. e altezza pari a 267cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica, murature rivestite in piastrelle di ceramica ed in parte intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato, n.2 finestre di dimensioni pari a 85x130cm ca., dotate di serramento in legno a due ante e vetrocamera, che affacciano sul lato nord. Da detta cucina, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un corridoio-dispensa, di superficie pari a 5,74mq ca., altezza pari a 267cm ca., con una pavimentazione in piastrelle in ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, n. 2 finestre di dimensioni pari a 85x130cm ca., dotate di serramento in legno a due ante e vetrocamera, che affacciano sul lato nord.

Dal soggiorno, per mezzo di una scala in legno a due rampe dotata di parapetto in legno, si accede al piano primo adibito alla zona notte. Il corridoio di superficie pari a 16,28mq ca., presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate e tinteggiate, soffitto con travi in legno a vista, in andamento e n. 3 finestre di dimensioni pari a 85x100cm ca., dotate di serramento in legno a due ante e vetrocamera, che affacciano sul lato nord e soffitto costituito da impalcato ligneo con sovrastante tavolato. Da detto corridoio, per mezzo di una porta





tamburata in legno di dimensioni pari a 70x210cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 7,91mq ca, che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite in piastrelle di ceramica e soffitto intonacato e tinteggiato, una finestra di dimensioni pari a 85x100cm ca., dotata di serramento in legno a due ante e vetrocamera, che affaccia sul lato nord e soffitto costituito da impalcato ligneo con sovrastante tavolato. Detto servizio risulta dotato di una vasca da bagno, tazza wc, bidet e lavandino.

Dal corridoio, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 19,02mq ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, n. 2 finestre di dimensioni pari a 80x130cm ca., dotate di serramento in legno a due ante e vetrocamera, che affacciano sul lato sud ed un soffitto piano intonacato e tinteggiato.

Dal corridoio, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 14,58mq ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, n. 2 finestre di dimensioni pari a 80x130cm ca., dotate di serramento in legno a due ante e vetrocamera, che affacciano sul lato sud ed un soffitto piano intonacato e tinteggiato.

Dal corridoio, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera padronale di superficie pari a 35,16mq ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature intonacate e tinteggiate e soffitto con travi in legno a vista, in andamento, una finestra di dimensioni pari a 208x170cm ca., dotata di





serramento in legno a tre ante e vetrocamera, che affaccia sul lato sud. Da detta camera, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 70x210cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 3,77mq ca, che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite in piastrelle di ceramica ed in parte intonacate e tinteggiate, soffitto con travi in legno a vista, in andamento, una finestra di dimensioni pari a 85x100cm ca., dotata di serramento in legno a due ante e vetrocamera, che affaccia sul lato nord. Detto servizio risulta dotato di una tazza wc, bidet e lavandino.

Dalla camera, per mezzo di una porta scorrevole vetrata di dimensioni pari a 220x228cm ca., si accede ad una terrazza coperta di superficie pari a 4,85mq ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate, soffitto con travi in legno e sovrastante rivestimento in plexiglass e parapetto costituito da muretto e sovrastante ringhiera metallica. Detto portico risulta accessibile anche dal corridoio.

Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede al vano scala di superficie pari a 2,45mq ca., che presenta murature intonacate tinteggiate ed in parte rivestite in legno, una scala in legno che conduce alla soffitta posta al piano secondo con parapetti in legno. La soffitta presenta una superficie pari a 31,16mq ca. e altezze pari a 125/182cm ca., una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e n. 4 finestre di dimensioni pari a 85x65cm ca., dotate di serramento in legno a due ante e vetrocamera, che affacciano sul lato sud ed un soffitto intonacato e tinteggiato.





Dalla dispensa posta al piano terra e dagli scoperti pertinenziali posti a nord e sud del fabbricato, si accede ad un portico, di collegamento tra il cortile sud e lo scoperto posto a nord, di superficie pari a 24,65mq ca. e altezza pari a 277cm ca., che presenta una pavimentazione in betonelle, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, una porta tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca. che conduce alla dispensa, e n. 2 portoni in legno a due ante, di dimensioni pari a 210x250 e 210x255cm ca., che accedono rispettivamente agli scoperti pertinenziali posti a nord e sud.

Da detto portico, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una lavanderia di superficie pari a 14,03 e altezza pari a 267cm ca., che presenta una pavimentazione e murature rivestite in piastrelle di ceramica, parte delle murature e soffitto intonacati e tinteggiati, n. 2 finestre di dimensioni pari a 85x130cm ca., dotate di serramento in legno a due ante e vetrocamera, che affacciano sul lato nord. Detta lavanderia, adibita anche a centrale termica, presenta inoltre gli impianti di riscaldamento dell'abitazione ed un bagno dotato di doccia, tazza wc, bidet e lavandino.

Dal portico, per mezzo di una porta in legno a due ante di dimensioni pari a 125x205cm ca., si accede ad una cantina, parimenti posta al piano terra, di superficie pari a 13,29mq ca., e altezza pari a 265cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in cotto, murature e soffitto intonacati e tinteggiati ed una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x205cm ca., che accede al garage di cui al sub. 3.

Dallo scoperto di cui al sub. 1 si accede alla porzione di fabbricato posta a sud. Per mezzo di una porta vetrata a due ante con forma ad arco nella





parte superiore, di dimensioni complessive pari a 125x245cm ca., si accede ad un locale a deposito di superficie pari a 20,76mq ca., che presenta una pavimentazione in cotto, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e n. 2 finestre di dimensioni pari a 85x135mq ca., dotate di serramento in legno a due ante e vetrocamera, che affacciano sul lato ovest dello scoperto di cui al sub. 1. Da detto locale, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 70x210cm ca., si accede ad un vano scala di superficie pari a 7,55mq ca., che presenta gradini rivestiti in piastrelle in cotto, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, una finestra di dimensioni pari a 85x130cm ca., dotata di serramento in legno a due ante e vetrocamera, che affaccia sul lato ovest ed una porta, posta su un secondo pianerottolo, di dimensioni pari a 80x210cm ca., che conduce al garage di cui al sub. 3.

Al piano primo sono presenti un locale adibito a magazzino-portico sovrastante al garage, accessibile per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca.. Detto locale, di superficie pari a 18,36mq ca. e altezza massima pari a 373cm ca., presenta una pavimentazione a terrazzo alla veneziana, murature intonacate e tinteggiate e soffitto con travi in legno, in andamento. Lungo il lato ovest è presente una vetrata che si sviluppa per tutta la larghezza, dotata di serramento in legno e policarbonato alveolare, struttura chiaramente precaria e provvisoria. All'esterno è presente inoltre una terrazza esterna ricavata su uno sporto avente larghezza pari a 85cm ca., opportunamente delimitato per mezzo di parapetto in legno.

Lungo la parete nord si rileva la presenza di un distacco a nicchia del muro







in aderenza, dovuta alla presenza di un cassonetto per l'alloggiamento dello scuro scorrevole posto in corrispondenza della finestra della camera padronale.

Dal vano scala si accede ad un corridoio, posto al piano primo della porzione di fabbricato accessoria, di superficie pari a 2,02mq ca., che presenta una pavimentazione in cotto, murature intonacate e tinteggiate e soffitto con travi in legno a vista, in andamento e soffitto. Da detto locale, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un locale a deposito, oggi adibito a camera, che presenta una pavimentazione in cotto, murature intonacate e tinteggiate e soffitto con travi in legno, in andamento e n. 2 finestre di dimensioni rispettivamente pari a 297x170cm ca. e 80x130cm ca., dotate di serramento in legno a due ante e vetrocamera, che affacciano sul lato ovest e sud dello scoperto di cui al sub. 1. Dal corridoio, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un bagno, che presenta una pavimentazione in cotto, murature intonacate e tinteggiate e soffitto con travi in legno, in andamento ed una finestra di dimensioni pari a 297x170cm ca., dotata di serramento in legno a due ante e vetrocamera, che affaccia sul lato ovest dello scoperto di cui al sub. 1.

Il ripostiglio esterno posto in corrispondenza del fabbricato di piccole dimensioni a sud-ovest dello scoperto, accessibile per mezzo di n. 2 porte vetrate "all'inglese" di dimensioni pari a 85x185cm ca., presenta una superficie pari a 8,24mq ca., altezza media pari a 235cm, pavimentazione in betonelle, murature intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in





piastrelle di ceramica, soffitto con travi in legno, in andamento e n. 2 finestre di dimensioni rispettivamente pari a 90x100cm ca. e 70x100cm. ca., dotate di serramento in legno a due ante e vetrocamera, che affacciano sul lato nord ed ovest dello scoperto di cui al sub. 1. Detto locale è caratterizzato dalla presenza di un forno a legna con relativo caminetto ed un lavandino.

### G 3.1.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto di ricezione televisiva;
- impianto citofonico;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo con solare termico;
- impianto fognario.

Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL posto in corrispondenza dell'ingresso carrabile, è posto sotto traccia nei vani abitabili. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca datata e conforme all'epoca di costruzione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

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

L'impianto citofonico è posto in prossimità dell'accesso pedonale con rispettivo citofono posto in prossimità dell'ingresso dell'unità residenziale.





L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in multistrato poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria ai bagni e alla cucina. Tutti i vani abitabili sono dotati di corpi scaldanti in ghisa di colore bianco. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a metano di tipo murale a metano con produzione di acqua calda sanitaria istantanea posta in corrispondenza della lavanderia e da un bollitore verticali di 200/300 lt. a servizio dell'impianto solare termico costituito da n.2 pannelli convenzionali posti sulla falda sud della copertura. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico padronale.

L'impianto fognario comune è allacciato ad un impianto di trattamento e di smaltimento delle acque reflue costituito da vasche imhoff e fossa a tenuta in conformità all'autorizzazione allo scarico n. 142 del 20.05.1996. Si dà comunque atto che il fabbricato gode di un permesso di agibilità n. 06/96 del 20.05.1996.

### G 3.1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge un buon stato generale di manutenzione dei fabbricati e degli impianti. Si rilevano lievi tracce di umidità con cavillature in corrispondenza di un angolo del soffitto del deposito, oggi adibito a camera.

### G 3.2.1 C.F., Sez. A, Fg. 17, m.n. 464, sub. 3

Il fabbricato residenziale oggetto di pignoramento è dotato inoltre di un bene accessorio, posto al piano terra, adibito ad autorimessa ed





identificato al sub. 3. La porzione di fabbricato presenta le medesime finiture esterne dell'abitazione residenziale.

L'autorimessa è accessibile per mezzo dello scoperto pertinenziale individuato al sub. 1, per mezzo della cantina e per mezzo del vano scala posto a sud.

Dallo scoperto, per mezzo di n. 2 portoni con apertura a basculante automatizzata di dimensioni rispettivamente pari a 210x225cm e 245x225cm ca., si accede ad un'autorimessa di superficie pari a 25,98mq ca. e altezza pari a 274cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in cotto, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, e n. 2 porte tamburate di dimensioni pari a 80x210cm ca., rispettivamente poste a nord e sud che accedono alla cantina ed al vano scala.

### G 3.2.2 Impianti

L'unità immobiliare accessoria al residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;

Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL posto in corrispondenza dell'ingresso carrabile, è posto prevalentemente sotto traccia. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca datata e conforme all'epoca di costruzione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

### G 3.2.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame della porzione di fabbricato accessoria emerge un buon





stato generale di manutenzione e degli impianti.

## **H. SUPERIFICI COMMERCIALI**

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

La superficie commerciale convenzionale risulta:

PIANO	LOCALE	SUP. NETT A (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE (mq)
<b>Comune di Valdobbiadene (TV), C.F., Sez. A, Fg. 17, m.n. 464, sub. 1</b>					
T	scoperto	773	773	773 x 0,0541 (5,41%)	41,85
N.B.: il calcolo del coefficiente di parzializzazione si desume applicando il 10% della superficie scoperta fino alla concorrenza della superficie commerciale dei locali coperti ed il 2% sulla superficie residua che determina l'aliquota complessiva soprariportata.					
<b>Comune di Valdobbiadene (TV), C.F., Sez. A, Fg. 17, m.n. 464, sub. 2</b>					
T	ripostiglio esterno	8,24	14,44	14,44 X 0,50 (50%)=	7,22
T	ripostiglio esterno 2*		1,14	0	0,00
T	casetta in legno		4,75	4,75 X 0,20 (20%)=	0,95
T	pranzo - soggiorno	43,78	53,65	53,65 X 1,00 (100%)=	53,65
T	vano scala	6,66	7,47	7,47 X 1,00 (100%)=	7,47
T	cucina	8,92	11,72	11,72 X 1,00 (100%)=	11,72
T	dispensa	5,74	8,58	8,58 X 1,00 (100%)=	8,58
T	portico	18,36	22,35	22,35 X 0,35 (35%)=	7,82
T	lavanderia	14,03	19,29	19,29 X 1,00 (100%)=	19,29
T	cantina	13,29	16,27	16,27 X 0,50 (50%)=	8,14
T	deposito	20,76	26,46	26,46 X 0,50 (50%)=	13,23
T-P	vano scala	7,55	10,89	10,89 X 1,00 (100%)=	10,89
P	corridoio	16,28	20,81	20,81 X 1,00 (100%)=	20,81
P	bagno	7,91	9,78	9,78 X 1,00 (100%)=	9,78
P	camera	19,02	22,32	22,32 X 1,00 (100%)=	22,32
P	camera	14,58	17,79	17,79 X 1,00 (100%)=	17,79
P	camera	35,16	42,29	42,29 X 1,00 (100%)=	42,29
P	terrazza / loggia	4,85	5,61	5,61 X 0,35 (35%)=	1,96
P	bagno	3,77	6,74	6,74 X 1,00 (100%)=	6,74
P	portico	24,65	31,71	31,71 X 0,35 (35%)=	11,10
P	terrazza *	0	0	0	0,00





P	corridoio	2,02	2,37	2,37 X 0,50 (50%)=	1,19
P	deposito (camera)	15,57	21,03	21,03 X 0,50 (50%)=	10,52
P	bagno	3,98	6,06	6,06 X 0,50 (50%)=	3,03
P-S	vano scala	2,45	3,55	3,55 X 1,00 (100%)=	3,55
S	soffitta	31,16	40,1	40,1 X 0,35 (35%)=	14,04
<b>Comune di Valdobbiadene (TV), C.F., Sez. A, Fg. 17, m.n. 464, sub. 3</b>					
T	autorimessa	25,98	31,55	31,55 X 0,50 (50%) =	15,78
Totale superficie commerciale =					371,69
**" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					

### **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.

### **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:

J.1 – Comune di Valdobbiadene (TV) C.F., Sez. A, Fg. 17, m.n. 464, subb. 1, 2 e 3.

Il P.I. vigente del Comune di Valdobbiadene (TV) classifica la zona in esame, su cui insiste l'edificio, come:

- zona residenziale "Ru – consolidato residenziale urbano" ed è regolata dall'art. 6.4 delle N.T.O. del P.I..

L'area riporta i seguenti vincoli idrogeologici e/o paesaggistici-ambientali:

- vincolo paesaggistico – corsi d'acqua – art. 142, lett. c del D.Lgs. 42/2004;
- aree idonee a condizione – art. 4.1 delle N.T.O. del P.I.;
- interventi di variante: Sistema degli insediamenti esistenti ed in





previsione;

- paesaggio delle vigne: 0-10%; 10-25%; 30-35%;

**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**

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 – Comune di Valdobbiadene (TV) C.F., Sez. A, Fg. 17, m.n. 464

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

La costruzione di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente sono state legittimate per mezzo di atti concessori come meglio esposte in seguito:

- Concessione edilizia prat.n. 44/A/86, prot. 14370/86 del 19.06.1987;
- Concessione edilizia prat.n. 44/A/86, prot. 3718/88 del 03.01.1989;
- Elaborati grafici prot. 2799 del 23.02.1989;
- Autorizzazione edilizia prat. n. 9/B/89, prot. 2799 del 23.05.1989;
- Concessione edilizia in variante prat.n. 44/A/86, prot. 13631/90 del 06.04.1990;
- Certificato di Agibilità prot. n. 7001/91 prat. n. 44/A/86 del 06.06.1991;
- Comunicazione attività edilizia libera del 16.06.2014.

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:

- in corrispondenza dello scoperto pertinenziale si rileva un fabbricato in





muratura di dimensioni pari a 115x140cm ca., posto a cavallo del confine catastale est, adibito a ripostiglio non rappresentato nelle planimetrie di progetto;

- in corrispondenza dello scoperto pertinenziale si rileva un fabbricato in legno di dimensioni pari a 190x250cm ca. ed altezza pari a 200cm ca., adibito a ripostiglio, posto a confine ed in prossimità del confine catastale est, adibito a ripostiglio non rappresentato nelle planimetrie di progetto;
- la recinzione posta ad est dello scoperto, ad una distanza eccedente a 4,50m dalla strada pubblica, fino all'angolo sud-est del fabbricato accessorio a deposito non risulta legittimata.
- il fabbricato residenziale al piano terra, primo e secondo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni. Si riscontrano inoltre delle differenti inclinazioni dei muri perimetrali dovuti probabilmente alla riproduzione di scarsa qualità delle immagini relative agli elaborati grafici e alla difficile riproduzione del rilievo effettuato per triangolazioni interne alle stanze arredate;
- dall'elaborato grafico comparativo emerge una inesatta rappresentazione dei fabbricati accessori ad autorimessa e deposito con un difetto di inclinazione del fronte ovest dei garage ed una vistosa traslazione del corpo a deposito verso sud di 1.30/1,57 ml.. Si riscontra anche la presenza di un terrazzino non legittimato, posto in corrispondenza del porticato del piano primo. Tuttavia da comparazioni e valutazioni metriche di quote e superfici numeriche, rinvenibili negli







elaborati grafici originari e legittimati, si può desumere che la rappresentazione dell'epoca sia viziata da difetti rappresentativi ed in minima parte da difetti metrici reali. Tale considerazioni, anche alla luce del confronto con l'U.T.C. ha portato a valutare la possibilità di procedere ad una sanatoria amministrativa, previo "accertamento di compatibilità paesaggistica" ai sensi dell'art. 167 del D.leg.vo 42/2004 ;

- in corrispondenza della lavanderia si riscontra la presenza di una partizione che funge anche di appoggio per sanitari e box doccia, non rappresentata negli elaborati grafici di progetto;
- presenza di un accesso tra l'autorimessa di cui al sub. 3 ed il vano scala posto lungo il lato sud, non rappresentata negli elaborati grafici di progetto;
- presenza di una tramezza con relativa porta d'ingresso, posta in corrispondenza del vano a deposito, a chiusura del vano scala, non rappresentata negli elaborati grafici di progetto;
- presenza di n. 3 gradini in muratura posti all'esterno, in corrispondenza dell'ingresso al vano deposito;
- in corrispondenza del portico del piano primo si rileva la presenza di una terrazza di ridotte dimensioni, non rappresentata negli elaborati grafici di progetto;
- in corrispondenza del vano a deposito, piano primo, si rileva la presenza di un corridoio, un bagno ed un vano adibito a deposito/camera, delimitati tra loro per mezzo di tramezzature e relative porte d'ingresso, il tutto non rappresentato negli elaborati grafici di progetto.

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 Valdobbiadene (TV), in considerazione:

- dell'art.2 del D.M. 5.07.1975;
- del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- del dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del Comune di Valdobbiadene (TV);
- della L.R.V. n. 12/1999;
- art. 167 commi 4 e 5 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

si ritiene dunque, che le difformità relative all'unità immobiliare residenziale con relativo garage posto al piano terra, siano sanabili:

- per mezzo di opere di demolizione parziale del fabbricato/ripostiglio posto a sud-est;
- per mezzo di spostamento della casetta in legno ad una distanza minima dei 150cm dal confine di proprietà;
- demolizione ed asportazione del tamponamento in policarbonato alveolare del porticato posto al piano primo;

Tali opere tese a legittimare e/o sanare le porzioni difformi, si potranno verosimilmente attuare per mezzo:

- di pratica edilizia di manutenzione straordinaria ed in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella





del punto "S";

- di pratica compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.leg.vo 42/2004, con l'applicazione della sanzione amministrativa e del danno ambientale come riportato nella tabella del punto "S";

#### K 1.2 - Verifica di conformità della planimetria catastale

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale e del relativo inserimento del fabbricato, accertandone la sostanziale conformità facendo salvo quanto detto sopra.

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

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertandone solo in parte la conformità dell'abitazione con relativo garage, 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:

#### scoperto sub.1:

- in corrispondenza dello scoperto pertinenziale si rilevano un fabbricato in muratura di dimensioni pari a 115x140cm ca., adibito a ripostiglio ed un fabbricato in legno di dimensioni pari a 190x250cm ca., adibito a ripostiglio, non rappresentati nelle planimetrie catastali. Tuttavia considerando il carattere precario del fabbricato "a casetta in legno" non si ritiene cogente la rappresentazione catastale di detto manufatto;
- in corrispondenza del lato est del confine del cortile, si rileva uno sconfinamento pari ad una distanza massima di 130cm ca. della recinzione verso l'altra proprietà privata confinante;





- in corrispondenza del lato sud-ovest si rileva la recinzione posta in posizione arretrata (verso ovest) di circa 50cm rispetto al confine catastale di proprietà adiacente;
- la recinzione posta a sud-ovest è stata arretrata in corrispondenza dell'ingresso carraio e rispetto all'angolo ove prende posizione una fontana monumentale;

unità residenziale sub.2:

- Il fabbricato residenziale al piano terra, primo e secondo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni. Si riscontrano inoltre delle differenti inclinazioni dei muri perimetrali dovuti alla riproduzione di scarsa qualità delle immagini relative alle schede catastali e alla difficile riproduzione del rilievo effettuato per triangolazioni interne alle stanze arredate;
- dall'elaborato grafico comparativo emerge una inesatta rappresentazione dei fabbricati accessori ad autorimessa e deposito con un difetto di inclinazione del fronte ovest dei garage ed una vistosa traslazione del corpo a depositi verso sud di 1.30/1,57 ml.. Tuttavia, da comparazioni e valutazioni metriche e numeriche di quote ed indicazioni di superfici, rinvenibili negli elaborati grafici originari e legittimati, si può desumere che la rappresentazione dell'epoca é viziata da difetti rappresentativi e solo in minima parte da difetti metrici;
- In corrispondenza della lavanderia si riscontra la presenza di una partizione di appoggio per sanitari e box doccia, non rappresentata nelle schede catastali;
- presenza di un accesso tra l'autorimessa di cui al sub. 3 ed il vano scala





posto lungo il lato sud, non rappresentata nelle schede catastali;

- presenza di una tramezza con relativa porta d'ingresso, posta in corrispondenza del vano a deposito, a chiusura del vano scala, non rappresentata nelle schede catastali;
- nella scheda catastale, lungo la parete nord del vano a deposito sono state rappresentate n. 3 aperture a finestra, oggi tamponate;
- nella scheda catastale, lungo la parete ovest del vano a deposito, è stata rappresentata una porta in corrispondenza del foro centrale, oggi a finestra;
- nella scheda catastale, lungo la parete sud del vano a deposito, è stata rappresentata una finestra, oggi a porta;
- presenza di n. 3 gradini in muratura posti all'esterno, in corrispondenza dell'ingresso al vano deposito;
- in corrispondenza del portico del piano primo si rileva la presenza di una terrazza di ridotte dimensioni, non rappresentata nelle schede catastali;
- in corrispondenza della parete sud del portico succitato, si riscontra la presenza di una tramezzatura piena, diversamente rappresentata nelle schede catastali, per mezzo n. 3 pilastri;
- in corrispondenza del vano a deposito, piano primo, si rileva la presenza di un corridoio, un bagno ed un vano adibito a camera, delimitati tra loro per mezzo di tramezzature e relative porte d'ingresso, il tutto non rappresentata nelle schede catastali;
- in corrispondenza della parte ovest del vano a deposito, oggi adibito a camera, si riscontra la presenza di una tramezzatura chiusa e consolidata, dotata di luce con relativo serramento posto nella zona





centrale;

- in corrispondenza della parte sud del vano a deposito, oggi adibito a camera, si riscontra la presenza di una luce dotata di serramento, non rappresentata nelle schede catastali;

autorimessa sub. 3:

- la porzione accessoria al fabbricato residenziale presenta al piano terra lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni. Si riscontrano inoltre delle differenti inclinazioni dei muri perimetrali dovuti alla riproduzione di scarsa qualità delle immagini relative alle schede catastali e alla difficile riproduzione del rilievo effettuato per triangolazioni interne alle stanze arredate;

#### **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:

- procedere ad un progetto in sanatoria anche ai sensi del comma 5 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001;
- procedere ad una rettifica delle schede catastali per mezzo di nuovo accatastamento delle porzioni immobiliari individuate ai subb. 1,2 e 3.

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

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono funzionalmente connessi anche per mezzo degli impianti, che la sola abitazione non presenta vani accessori, che un'eventuale suddivisione determinerebbe un deprezzamento del bene principale e dei beni accessori, per questi motivi, il sottoscritto tecnico ritiene che non vi siano le





premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in lotti.

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

Dalla documentazione emerge che le unità immobiliari identificate al C.F. comune di Valdobbiadene (A) Sez., A, Fg. 17, m.n. 464 sub. 1, 2 e 3 risultano intestati per la quota di 1 / 2 "all'esecutato 11". Come già rilevato al punto "M", detti beni non risultano divisibili.

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

Il giorno 15.10.2021, il sottoscritto ha proceduto all'accesso all'Immobile sito in Valdobbiadene. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile è abitato dall'esecutato 11 con proprio coniuge.

Il sottoscritto si è recato presso l'immobile anche nei giorni 16.10.2021 e 12.11.2021 per terminare il rilievo e lo studio dell'immobile residenziale nonché delle aree esterne.

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

Il sottoscritto ha esaminato il P.R.G. ed il P.I. vigenti nel comune ed ha riscontrato la presenza di vincoli paesaggistici, ambientali ed idrogeologici come sotto riportati:

- vincolo paesaggistico – corsi d'acqua – art. 142, lett. c del D.Lgs. 42/2004;
- aree idonee a condizione – art. 4.1 delle N.T.O. del P.I.;
- interventi di variante: Sistema degli insediamenti esistenti ed in previsione;
- paesaggio delle vigne: 0-10%; 10-25%; 30-35%;





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

L'immobile residenziale oggetto della presente esecuzione non presenta, ad oggi, carattere condominiale, in quanto trattasi di case a schiera facenti parte di un borgo rurale.

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

Da un accurato sopralluogo eseguito in loco si è rilevato che i fondi posti a Nord, individuato al C.T. Fg. 17 mm.nn. 1656 e 463, anche di proprietà dell'esecutato 11 e di altra ditta (coniuge), non oggetto di pignoramento, non presentano alcuna via di accesso e recesso. Pertanto, si deduce, visto lo stato e l'uso dei luoghi, consolidato da oltre un ventennio, che detto accesso risulta garantito attraverso il porticato di passaggio nord-sud posto al piano terra di larghezza minima pari a 205cm ca. e di altezza pari a 250cm ca. e attraverso la corte posta a sud. Si desume dunque che la porzione di scoperto posta a nord individuati al C.F., Sez. A, Fg. 17, m.n. 464, sub. 1 (in parte), il porticato di passaggio tra la corte a nord ed a sud individuato al C.F., Sez. A, Fg. 17, m.n. 464, sub. 2 (in parte) e la corte posta a sud individuato al sub. 1 (in parte) risultano gravati dalla servitù di passaggio pedonale e con mezzi compatibili alle dimensioni del varco a porticato su descritto. Trattasi infatti di una servitù, che a seguito della procedura esecutiva, diverrebbe, ai sensi dell'artt. 1051 e 1027 del c.c. di tipo coattivo, per fondo intercluso (m.n. 463).

Dalla planimetria catastale si rileva la presenza di un sedime demaniale originariamente occupato da un canale d'acqua oggi apparentemente tombinato, destinato all'alimentazione dell'antico molino. Da informazioni assunte presso l'U.T.C., tale canale risulta oggi inattivo e anche privo di







sbocco praticabile, a sud e a nord, ad uso agricolo carrabile.

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

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla ditta esecutata per mezzo di atto di compravendita rep. 19611, racc. 4818 del 15/07/1986 a firma del notaio Dott. Antonio Dussin di Treviso.

#### **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 medio pari a 1.132,00 €/mq, che mediato rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) pari a 1.150,00 €/mq (valore massimo) determina un valore pari a 1.141,00 €/mq. Si è ritenuto di applicare un abbattimento pari al 15% per l'aggravio di fondo servente per servitù di passaggio che viene a costituirsi in base a quanto esposto al punto Q1, come riportato nel prospetto sottostante. Al fine di considerare l'aggravio per la vendita della quota indivisa si opera un abbattimento ulteriore del 15% rispetto alla quota pignorata che si riverbera al 7,5% rispetto all'intero valore di stima.

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, delle quote anche indivise di proprietà, é a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:



S.1 – Valore di mercato dei beni**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI VALDOBBIADENE (TV)****Sez. A, Foglio 17**

- M.N. **464**, sub. 1, cat. Area urbana, cons. 773 mq ;
- M.N. **464**, sub. 2, cat. A/7, classe 2, cons. 10,5 vani, R = €. 1.165,90, piano T-1-2;
- M.N. **464**, sub. 3, cat. C/6, classe 1, cons. 25 mq, R = €. 67,14, piano T;

<b>LOTTO 1 UNICO</b>	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI subb. 1-2-3 – unità immobiliare residenziale	mq 371,69
371,69 mq x 1.141,00 €/mq =	€. 424.094,48
A detrarre per:	
- opere edili di demolizione fabbricato posto a confine sud-est (ex servizio igienico) ora ripostiglio, comprensivo di smaltimento del materiale di risulta.	- € 610,00
- opere edili di demolizione del serramento del portico al piano primo in policarbonato, comprensivo di smaltimento del materiale di risulta.	- € 366,00
- opere edili di spostamento della casetta in legno, comprensivo di demolizione del basamento in cls e rifacimento dello stesso in nuova, comprensivo di smaltimento del materiale di risulta.	- € 1.586,00
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione straordinaria ed in sanatoria, direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	- € 5.709,60
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	- € 516,46
- diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa	- € 287,00
- sanzione pratica di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.L.vo 42/2004, comprensiva di danno ambientale	- € 1.032,00
- diritti di segreteria pratica paesaggistica	- € 31,00





- spese tecniche per pratiche catastali	- € 761,28
- spese catastali	- € 100,00
TOTALE A DEDURRE	- € 10.998,88
Resta il valore	€ 413.095,60
<b>RIDUZIONE</b> del 15% del valore per aggravio del fondo servente (pto. Q1)	- € 61.964,34
resta il valore di	€ 351.131,26
<b>RIDUZIONE</b> del 7,5% del valore per vendita in quota indivisa di 1 / 2	- € 26.334,84
resta il valore di	€ 324.796,41
che si arrotonda a	€ 325.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 346.000,00
<b>RIDUZIONE</b> del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	- € 48.750,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 276.046,41
TOTALE VALORE LOTTO UNICO ARROTONDATO	€ 276.000,00
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>	<b>€. 276.000,00</b>
Diconsi duecentosessantaseimilaeuro/00	
<b>TOTALE VALORE QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA ESECUTATO 11 (1/2 quota di proprietà)</b>	<b>€. 138.000,00</b>
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA DELLA QUOTA DI 1/2 INDIVISA PIGNORATA</b>	<b>€. 138.000,00</b>
Diconsi centotrentaottomilaeuro/00	

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 allo stato attuale, e di massima, 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.

A seguito di tale invio, ha ricevuto l’osservazione del legale di parte “esecutato”, al quale si sono formulate le dovute controdeduzioni, come riportato nell’allegato documento n.10.

#### **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, 11/12/2021

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 atto di compravendita;
5.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
6.	visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali (lotto 1);
7.	autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali, certificazioni, certificato di abitabilità (lotto 1 Unico);
8.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
9.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato;
10.	risposta alle osservazioni del legale della parte esegutata con relativo allegato.

