



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESEC. IMMOB. N° 48/2014 R.G.E.

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Promosso da: [REDACTED]

Con l'intervento di: [REDACTED]

Contro

Signori "esecutato 1", "debitore 2", "debitore 3"

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Antonello Fabbro

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI NEL COMUNE DI
VOLPAGO DEL MONTELLO (TV) VIA BASSO CASTAGNE' N. 84 DI
PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/1 DELLA DITTA ESECUTATA 1.**

A seguito dell'incarico dell'Ill.ma Signora G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Antonello Fabbro con nomina del 27/03/2017 per la stima di beni immobili in Comune di Volpago del Montello (TV), Via Basso Castagnè n.84, per la quota di 1/1 di proprietà della ditta Esecutata 1, 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 accertare ed eseguire:

- A. l'identificazione catastale degli immobili;
- B. l'identificazione dei confini;
- C. la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- D. la ditta intestataria;
- E. l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- F. la descrizione dei beni;

1 di 31

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 - 0423/615460 -
- p.e.c.: daniele.calabretto@ingpec.eu - e-mai: studiocalabretto@alice.it -



- G. l'accertamento di conformità tra bene rilevato e bene descritto in pignoramento;
- H. la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- I. la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L. 47/85 e s. m. i. e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- J. eventuali variazioni per aggiornamento catastale e/o amministrativo;
- K. eventuale possibilità di suddivisione in lotti;
- L. pignoramento pro quota e divisibilità;
- M. se l'immobile risulta libero o occupato;
- N. i vincoli storici, artistici, demaniali ecc.;
- O. i vincoli ed oneri di natura condominiale;
- P. la provenienza in capo alla ditta esecutata;
- Q. il valore di mercato attuale dei beni;
- R. la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, successivamente all'aggiudicazione del bene.

A. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La presente esecuzione immobiliare mira alla stima di un'unità urbana composta da n.2 unità, come meglio esposto di seguito:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

Sez. D Foglio 5

- M.N. 85, sub. 1, Via Castagnè n.84, aera urbana, cons. 836 mq;
- M.N. 85, sub. 2, Via Castagnè n.84, piano S1-T-1, cat. A/4, classe 3, cons. 9,5 vani, sup. cat. 158 mq, R. € 407,23;

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 Volpago del



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

Montello Fg. 37, m.n. 85, cons. 1.153 mq.

B. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

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

m.n. 49; m.n. 54; m.n. 578; m.n. 576; demanio fluviale.

C. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla proprietà per mezzo della dichiarazione di successione registrata all'ufficio del Registro di Montebelluna n.85, volume 438 in data 17/05/1995. In detta successione non compaiono trascrizioni e/o precisazioni relativi a oneri e/o servitù. Dal rilievo dello stato dei luoghi si è evidenziata una linea elettrica aerea che è posta in stretta prossimità del confine nord-ovest. A confine sud-ovest del fondo individuato al m.n.85, è presente una canaletta demaniale già interrata che conferisce ai fondi attigui i vincoli e le fasce di rispetto proprie delle regolamentazioni degli enti gestori.

Al fine di accedere allo scoperto e al fabbricato di cui alla presente appare consolidata una servitù di passaggio attiva su parte del fondo servente individuata al Fg.37, m.n.252 di proprietà dell' debitore 2. Si individua altresì che la stradina di accesso posta a nord-ovest del m.n.85, presenta anche una servitù passiva di transito su parte del medesimo fondo a favore di fondi serviti dalla strada posta sul confine nord-ovest e nord-est del m.n.578 e 577.

D. DITTA INTESTATARIA

La ditta intestataria di tutti i beni oggetto di stima individuati al C.F. Sez. D, Fg.5, m.n. 85, sub. 1 e 2 risulta della quota di 1/1 di proprietà all'Esecutato 1.

E. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

3 di 31

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 - 0423/615460 -
- p.e.c.: daniele.calabretto@ingpec.eu - e-mai: studiocalabretto@alice.it -



Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatore dei RR.II. di Treviso in data 17/07/2017, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dell'Esecutato 1:

1- Trascrizione a favore

Trascrizione N. particolare 9.847 del 22/05/1995 - N. generale 13.458

Atto per causa di morte verbale di pubblicazione testamento – atto notarile pubblico in data 30/12/1994 al n. di rep. 123.522 ai rogiti del notaio Scarpa Gregorj Dr. Ernesto di Montebelluna dei beni così censiti:

- C.T. Comune di Volpago del Montello, Fg. 37, m.n. 85, 1.153 mq;

2- Trascrizione a favore

Trascrizione N. particolare 16.313 del 17/06/2000 – N. generale 23.325

Atto per causa di morte certificato di denunciata successione con atto notarile pubblico in data 17/05/1995 al n. di rep. 85/438 atto amministrativo, ufficio del registro gravante sui beni così censiti:

- C.T. Comune di Volpago del Montello, Fg. 37, m.n. 85, 1.153 mq; ed altri non oggetto della presente.

6- Iscrizione contro

Iscrizione N. particolare 13.561 del 11/10/2007 - N. generale 48.187

Ipoteca volontaria derivante da “concessione a garanzia di mutuo fondiario” per l'importo capitale di €. 40.000,00 e per la somma totale di €. 72.000,00 a favore di

[REDACTED] con atto notarile pubblico in data 28/09/2007 al n. rep. 7.226/4.295 ai rogiti del notaio Contento Matteo di

Montebelluna, gravante sui beni così censiti:

- C.T. Comune di Volpago del Montello, Fg. 37, m.n. 81, 3.988 mq (**NON OGGETTO DELLA PRESENTE**);



9- Iscrizione contro

Iscrizione N. particolare 2.745 del 03/04/2008 - N. generale 12.838

Ipoteca volontaria derivante da "concessione a garanzia di mutuo" per l'importo capitale di €. 85.000,00 e per la somma totale di €. 127.500,00 a favore di Creditore Ipotecario - [REDACTED] con atto notarile pubblico in data 31/03/2008 al n. rep. 34.316/16.920 ai rogiti del notaio Marchio Andrea di Montebelluna, gravante sui beni così censiti:

- C.T. Comune di Volpago del Montello, Fg. 5, m.n. 85, sub. 1, Via Castagnè n.84, aera urbana, cons. 836 mq;
- C.T. Comune di Volpago del Montello, Fg. 5, m.n. 85, sub. 2, Via Castagnè n.84, piano S1-T, cat. A/4, classe 3, cons. 9,5 vani, sup. cat. 158 mq, R. € 407,23;
- C.T. Comune di Volpago del Montello, Fg. 37, m.n. 85, 1.153 mq;

10- Iscrizione contro

Iscrizione N. particolare 2.746 del 03/04/2008 - N. generale 12.838

Ipoteca volontaria derivante da "100 ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia ipotecaria" per la somma totale di €. 100.000,00 a favore di Creditore Ipotecario - [REDACTED] con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 31/03/2008 al n. rep. 34.317/16.921 ai rogiti del notaio Marchio Andrea di Montebelluna, gravante sui beni così censiti:

- C.T. Comune di Volpago del Montello, Fg. 5, m.n. 85, sub. 1, Via Castagnè n.84, aera urbana, cons. 836 mq;
- C.T. Comune di Volpago del Montello, Fg. 5, m.n. 85, sub. 2, Via Castagnè n.84, piano S1-T, cat. A/4, classe 3, cons. 9,5 vani, sup. cat. 158 mq, R. € 407,23;



- C.T. Comune di Volpago del Montello, Fg. 37, m.n. 85, 1.153 mq;

11- Iscrizione contro

Iscrizione N. particolare 9425 del 05/11/2009 - N. generale 41273

Ipoteca volontaria derivante da "concessione a garanzia di mutuo" per l'importo capitale di €. 132000,00 e per la somma totale di €. 290.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con atto notarile pubblico in data 30/10/2009 al n. rep. 51629/10623 ai rogiti del notaio Barone Graziella di Cornuda, gravante sui beni così censiti:

- C.T. Comune di Volpago del Montello, Fg. 5, m.n. 85, sub. 1, Via Castagnè n.84, aera urbana, cons. 836 mq;
- C.T. Comune di Volpago del Montello, Fg. 5, m.n. 85, sub. 2, Via Castagnè n.84, piano S1-T, cat. A/4, classe 3, cons. 9,5 vani, sup. cat. 158 mq, R. € 407,23;

12- Trascrizione contro

Trascrizione N. particolare 2757 del 10/02/2014 - N. generale 3596

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario di ufficiale giudiziario in data 27/01/2014 al n. di rep. 311, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] dei beni così censiti:

- C.T. Comune di Volpago del Montello, Fg. 5, m.n. 85, sub. 1, Via Castagnè n.84, aera urbana, cons. 836 mq;
- C.T. Comune di Volpago del Montello, Fg. 5, m.n. 85, sub. 2, Via Castagnè n.84, piano S1-T, cat. A/4, classe 3, cons. 9,5 vani, sup. cat. 158 mq, R. € 407,23;

13- Trascrizione contro

Trascrizione N. particolare 10943 del 19/05/2016 - N. generale 15994



Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario di ufficiale giudiziario U.N.E.P. in data 10/05/2016 al n. di rep. 5526/2016, a favore di

dei beni così censiti:

- C.T. Comune di Volpago del Montello, Fg. 37, m.n. 81, 3.988 mq (non oggetto della presente);
- Altri immobili.

F. DESCRIZIONE DEI BENI

Si effettua la descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

Comune di Volpago del Montello, C.F., Sez. U, Foglio 37, m.n. 85.

Descrizione del contesto generale:

Il complesso immobiliare oggetto della perizia si inserisce in un contesto agricolo che dista 1,8 km a sud-est dal centro frazionale di Selva del Montello di Volpago del Montello in adiacenza alla via denominata Via Basso Castagnè al civico n.84. La zona in oggetto, presenta un tessuto urbanistico prevalentemente caratterizzato da insediamenti residenziali, produttivi agricoli ed artigianali. Il fabbricato è accessibile attraverso una via privata sterrata su fondo individuato al Fg. 37, m.n. 252 e in parte il fondo scoperto di cui al m.n.85. Il complesso di fabbricati in oggetto è costituito da un'abitazione composta da un piano interrato e due piani fuori terra a cui segue verso est un cortile interno delimitato a nord da un vano ad uso lavanderia e a sud da una muratura con porta di accesso. In adiacenza a detto cortile si sviluppa un complesso di fabbricati ad uso magazzino, n.3 vani a stalla e pollaio e un magazzino con adiacente stanza. Il magazzino ed il pollaio in corrispondenza della facciata sud-est, presentano rispettivamente due portici a ricovero pollame e a legnaia. Detto complesso di fabbricati adiacenti presentano una



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

conformazione ad "L" che si sviluppa sui lati nord ed est ricavando in tal modo sul lato sud-ovest un cortile interno in parte pavimentato.

Descrizione dell'area pertinenziale:

Il fondo di sedime del fabbricato oggetto di pignoramento individuato al C.T., Fg. 37, m.n.85, presenta una superficie catastale pari a 1.153mq e risulta accessibile attraverso un ingresso carrabile e pedonale dotato di una cancellate in acciaio verniciato ad ante di fattura vetusta. La proprietà è delimitata a nord-ovest da una recinzione costituita da uno zoccolo in c.a. con sovrastante tamponamento in mattoni di laterizio a grigliato, intervallato da colonne in c.a. e/o mattoni faccia a vista di altezza pari a 150cm ca.. Sul del lato nord-est è presente una recinzione in parte ammalorata costituita da paletti in acciaio e/o calcestruzzo e rete metallica in parte plastificata. Sul lato sud-est è presente una recinzione di cantiere metallica di fattura precaria che delimita solo un'area esterna ad uso pollaio. Per i restanti lati non è presente alcuna recinzione.

Sul lato sud-ovest, in corrispondenza del cortile interno è stato ricavato un piazzale che contorna il lato nord-ovest e sud-ovest dei fabbricati, per una larghezza rispettivamente pari a 912cm ca., e 560cm ca., ricavata da betonelle color rosso mattone contornato da opportune cordonature. Nel medesimo cortile insiste un'aiuola centrale a giardino. Le restanti aree scoperte sono a verde e ad area cortile per il pollame.

Descrizione dell'unità immobiliare:

F.1.1 - Mappale n. 85, sub. 2

Il fabbricato è di fatto costituito da un insieme di fabbricati attigui costruiti in epoche differenti che presentano carattere accessorio all'abitazione originaria



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

situata a nord e costituita da un piano interrato, e due fuori terra. La porzione di fabbricato ad abitazione presenta una finitura a murature intonacate e tinteggiate, parapetti in acciaio verniciato, serramenti al piano terra in legno con tapparelle in PVC e soglie in marmo; serramenti al piano primo in acciaio verniciato privi di scuri e soglie in marmo, grondaie, pluviali in acciaio verniciato e manto di copertura in coppi.

L'abitazione presenta una pianta approssimativamente quadrata di dimensioni massime inscrittibili pari a 10,83x10,56cm ca.. A detta abitazione si accede, per mezzo di un portico sottostante la terrazza posta al piano primo, ad un vano ingresso, che è direttamente comunicante al vano soggiorno/cucina con adiacente zona tinello posta nel sottoscala. Per mezzo di una porta si accede ad un corridoio della zona notte costituita da tre camere da letto, un vano a ripostiglio, un bagno e due vani scala adiacenti e distinti. Per mezzo di detti vani scala si accede al piano interrato dove è ubicata la cantina e al piano primo caratterizzato da n.3 vani aperti e uno chiuso adibiti a soffitta e ripostiglio ed una terrazza esterna scoperta.

La camera ad est posta al piano terra presenta un accesso diretto al cortile interno comunicante verso nord con un vano adibito a lavanderia e verso sud con lo scoperto individuato al sub.1. Dallo scoperto individuato al sub.1 si accede al complesso di fabbricati adiacenti adibiti a magazzini, ripostigli, stalle ed un vano accessorio.

La porzione di fabbricato destinata a residenza, presenta presumibilmente fondazioni nastriformi in c.a., murature perimetrali in elevazione in blocchi cavi di cls dello spessore complessivo pari a 22cm ca. e murature interne di spina dello spessore pari a 15cm ca., orizzontamenti in latero-cemento,



struttura di copertura in travi tipo "varese" con sovrastanti tavelloni in laterizio. Le murature sono intonacate e tinteggiate per i locali abitabili posti al piano terra e intonacati al grezzo nel piano interrato. Al piano primo sottotetto i locali si presentano con murature al grezzo prive di intonaco.

Dallo scoperto individuato al sub.1 per mezzo di un portico di superficie pari a 8,26mq ca. pavimentato in marmo alla "Palladiana" con relativo battiscopa, si accede all'abitazione per mezzo di un portoncino in legno a due ante con specchiature di dimensioni pari a 113x216cm ca.. L'ingresso, adiacente alla cucina, presenta una superficie pari a 5,60mq ca., un'altezza pari a 285cm ca., una pavimentazione in marmo alla "Palladiana", murature con rivestimenti intonacati e tinteggiati e/o mattoni faccia a vista e soffitto con stucchi e ornamenti. Per mezzo di un'apertura ad arco di dimensioni massime pari a 217x226cm ca., ricavato in mattoni a faccia a vista, si accede al soggiorno-cucina di superficie pari a 13,0mq ca., un'altezza pari a 285cm ca., che presenta una pavimentazione in marmo alla "Palladiana", murature con rivestimenti vetusti e in piastrelle di ceramica per la parete adiacente alla zona cottura, soffitto con stucchi e ornamenti e una finestra in legno a tre ante con vetro camera ricavata sulla parete sud-ovest di dimensioni pari a 160x140cm ca., dotata di tapparella in pvc. Da detta cucina per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 60x180cm ca., si accede ad un vano adibito a tinello di superficie pari a 0,93mq ca., di altezza pari a 185cm ca., che presenta una pavimentazione in ceramica, murature rivestite in piastrelle di ceramica, soffitto intonacato tinteggiato a tempera, una finestra in alluminio con vetro singolo retinato ricavata sulla parete nord-ovest di dimensioni pari a 22x105cm ca., e un lavabo in ceramica.

Dal vano succitato adibito ad ingresso, per mezzo di una porta in legno con



specchiature in vetro di dimensioni pari a 96x225cm ca., si accede ad un corridoio di superficie pari a 7,69mq ca., un'altezza interna pari a 285cm ca., che presenta una pavimentazione in marmo alla "Palladiana" e murature e soffitti intonacati e tinteggiati a tempra. Da detto vano per mezzo di una porta in legno verniciato di dimensioni pari a 77x200cm ca., si accede ad una camera (1) di superficie pari a 13,13mq ca. e un'altezza interna pari a 284cm ca, che presenta una pavimentazione in moquette, murature con rivestimenti intonacati e tinteggiati, soffitto con stucchi e ornamenti ed una finestra in legno a tre ante con vetro camera ricavata sulla parete nord-ovest di dimensioni pari a 160x140cm ca., dotata di tapparella in pvc. Dal corridoio per mezzo di una porta in legno verniciato di dimensioni pari a 77x200cm ca., si accede ad un ripostiglio di superficie pari a 8,52mq ca. e un'altezza interna pari a 283cm ca., che presenta una pavimentazione in ceramica, murature con rivestimenti intonacati e tinteggiati, soffitto con stucchi e ornamenti ed una finestra in legno a due ante con vetro camera ricavata sulla parete nord-est di dimensioni pari a 80x140cm ca., dotata di tapparella in pvc. Dal corridoio per mezzo di una porta in legno tamburata e laccata di dimensioni pari a 77x200cm ca., si accede ad una camera (2) di superficie pari a 16,8mq ca. e un'altezza interna pari a 283cm ca, che presenta una pavimentazione in moquette, murature con rivestimenti intonacati e tinteggiati, soffitto con stucchi e ornamenti, una finestra in legno a due ante con vetrocamera di dimensioni pari a 80x140cm ca. con adiacente portafinestra in legno con vetrocamera di dimensioni pari a 62x200cm ca., ricavate sulla parete sud-est verso il cortile interno e dotate di tapparelle in pvc. Dal corridoio per mezzo di una porta in legno tamburata e laccata di dimensioni pari a 70x200cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 4,87mq ca. e un'altezza interna pari a 284cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature con rivestimenti in



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

piastrelle di ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato a tempra e una finestra in legno con vetrocamera di dimensioni pari a 67x92cm ca. che affaccia al cortile interno posto ad sud-est. Il servizio è dotato di vasca da bagno in acciaio smaltato e lavabo, bidet e vaso wc a pavimento in ceramica di colorazione scura.

Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata e laccata di dimensioni pari a 77x200cm ca., si accede ad una camera (3) di superficie pari a 17,0mq ca., che presenta una pavimentazione in legno parquet, murature intonacate e tinteggiate a tempra e stucchi, soffitto con stucchi e ornamenti, una finestra in legno a tre ante con vetrocamera ricavata sulla parete sud-ovest di dimensioni pari a 160x140cm ca. dotata di tapparella in pvc, che affaccia sullo scoperto individuato al sub.1.

Dal corridoio per mezzo di una porta in legno tamburata e laccata di dimensioni pari a 77x200cm ca., si accede al vano scala del piano interrato, adiacente alla camera (1), composto da una rampa scale in calcestruzzo grezzo, murature intonacate dotato di una finestra in metallo posta in prossimità del pianerottolo di dimensioni pari a 40x30cm ca. ricavata sulla parete nord-ovest.

Al piano interrato è situata una cantina di superficie pari a 12,44mq ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo lisciato, murature intonacate, soffitto allo stato grezzo e n. 2 finestre in metallo ricavate sulla parete nord-ovest di dimensioni pari a 60x30cm ca.. Si evidenzia che il solaio risulta gravemente ammalorato e puntellato con vistosi sfondellamenti e corrosioni locali delle armature. A causa del degrado strutturale sono state apposte puntelli a sostegno dell'impalcato suddetto.

Dal corridoio per mezzo di una porta in legno tamburata e laccata si accede al vano scale del piano primo posto in adiacenza delle scale del piano interrato e della cucina, composto da due rampe con finiture allo stato grezzo, murature in blocchi cavi in calcestruzzo e tramezze in laterizio non intonacati.



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

In adiacenza alla scala è ubicato un vano a soffitta (1) posto a nord di superficie pari a 13,64mq ca. di altezza variabile pari a 108/190cm ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo grezzo, murature in blocchi di calcestruzzo prive di tinteggiatura e intonacatura, soffitto in travi tipo "varese" e tavelloni al grezzo e una finestra in metallo con vetro singolo posta sul lato nord-ovest, di dimensioni pari a 160x44cm ca..

In adiacenza a detto vano, è presente un vano aperto adibito a soffitta (2) di forma approssimativamente rettangolare ed allungata che funge da corridoio centrale, di superficie pari a 19,25mq ca con altezza pari a 194/248cm ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature in blocchi di calcestruzzo cavo prive di tinteggiatura e intonacatura, soffitto in travi tipo "varese" e tavelloni, una finestra in metallo con vetro singolo posta sul lato nord-est, di dimensioni pari a 80x100cm ca. e una porta in metallo a due ante posta sul lato sud-ovest di dimensioni pari a 120x216 che accede alla terrazza.

Detta terrazza posta sul lato sud, di superficie pari a 8,57mq ca., presenta un parapetto con struttura metallica di altezza pari a 85cm ca. non regolamentare e una pavimentazione con guaina elastomerica.

Dal vano centrale (soffitta 2) per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 65x182cm ca., si accede ad un vano a soffitta (3) di superficie pari a 13,56mq ca. con altezza interna variabile pari a 108/200cm ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature in blocchi di calcestruzzo cavo prive di tinteggiatura e intonacatura, soffitto in travi tipo "varese" e tavelloni e una finestra con infissi in metallo con vetro singolo di dimensioni pari a 160x140cm ca., posta sul lato sud-ovest che affaccia sulla terrazza.

Dal vano a soffitta centrale (2), per mezzo di un varco di dimensioni pari a



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

118x233cm ca., si accede ad un vano adibito a soffitta (4) di superficie pari a 42,3mq ca. con altezza interna variabile pari a 157/249cm ca., che presenta una pavimentazione lisciata al grezzo, murature in blocchi di calcestruzzo cavi privi di tinteggiatura e intonacatura, soffitto in travi tipo "varese" e tavelloni, una finestra con infissi in metallo con vetro singolo, posta sul lato sud-est, di dimensioni pari a 160x60cm ca. e una finestra analoga, posta sul lato sud-ovest, di dimensioni pari a 160x100cm ca.. all'interno del medesimo vano a pavimento è stata accennata una muratura di altezza corrispondente ad un corso di blocchi in calcestruzzo cavo approssimativamente corrispondente al sottostante bagno del piano terra, nel quale è stato posto sulla parete uno scaldabagno murale istantaneo a G.P.L..

In corrispondenza dell'angolo est dell'abitazione suddetta, al piano terra è ubicata un vano a lavanderia, accessibile dal cortile per mezzo di una porta in legno divelta con specchiature, di dimensioni pari a 78x200cm ca., avente una superficie pari a 9,51mq ca. e un'altezza interna pari a 231cm ca., una pavimentazione in ceramica, murature con rivestimenti in piastrelle di ceramica, soffitto tinteggiato e intonacato a tempra ed una finestra con infisso in alluminio con vetro singolo retinato di dimensioni pari a 45x80cm ca., posta sul lato sud-est. Detto vano è inoltre dotato di n.2 lavabi in ceramica, tazza wc, bidet, e doccia a parete, che si presentano vetusti e in uno stato di scarsa manutenzione.

In adiacenza a detta lavanderia e alla facciata sud-est, è presente un cortile interno a cielo aperto di superficie pari a 17,7mq ca., che presenta una forma rettangolare di dimensioni massime inscrivibili pari a 750x236cm ca., delimitato a nord dalla lavanderia, ed est da un magazzino, a sud da un muro dotato di porta in metallo con specchiature di dimensioni pari a 80x235cm ca. che delimita il cortile interno dallo scoperto cortilizio. In adiacenza di detta muratura è stata posta una tettoia con



struttura lignea e manto in tegole di laterizio delle dimensioni pari a 160x240 cm ca. e di altezza variabile pari a 254/284cm ca..

In prossimità della suddetta lavanderia e del cortile interno, è presente un vano già a deposito oggi a taverna, accessibile per mezzo di una porta in legno a due ante con specchiature contornata da un rivestimento in pietre faccia a vista sia internamente che esternamente. Detto magazzino è oggi suddiviso in due parti per mezzo di una parete frangisole, rispettivamente di superficie pari a 25,37mq ca. e 10,00mq ca.. Detto magazzino presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate e tinteggiate a temprà, soffitto intonacato al grezzo, un'apertura ad arco rivestito in pietra faccia a vista di dimensioni pari a 216x202cm ca. posto in prossimità della parete frangisole, una finestra con infisso in metallo con vetro singolo di dimensioni pari a 82x140cm ca., posta sul lato sud-ovest che affaccia al cortile interno e una finestra con infisso in metallo in metallo con vetro singolo di dimensioni pari a 170x140cm ca., posta sul lato sud-est. Detta porzione di fabbricato presenta murature portanti in elevazione di spessore ridotto, orizzontamenti in acciaio e laterizio con copertura piana e manto in guaina elastomerica. A protezione dell'accesso è stato ricavato un portico di dimensioni pari a 162x433cm ca. avente un'altezza media di 270cm ca., con struttura lignea, manto di copertura in tegole di laterizio e grondaia in acciaio verniciato.

Sul lato sud-est, a ridosso di detto magazzino, è presente un fabbricato a forma di "L" nel quale sono stati ricavati n.3 vani a stalla/pollaio con unico ingresso accessibile per mezzo di una porta in metallo con specchiature di dimensioni pari a 82x220cm ca.. il primo vano ad ingresso presenta una superficie pari a 2,28mq ca. e un'altezza interna pari a 225cm ca, una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature in blocchi di calcestruzzo cavi privi di intonaco e soffitto in latero-



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

cementizio allo stato grezzo. Da detto ingresso, per mezzo di un varco si accede ad un vano adibito a stalla (1) di superficie pari a 20,93mq ca. con un'altezza interna pari a 225cm ca. e pari a 150cm ca. in prossimità della parete posta sul lato nord-ovest. Detto vano presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature in blocchi di calcestruzzo cavi e laterizio prive di tinteggiatura e intonacatura e soffitto in laterocemento privo di intonaco allo stato grezzo. Da detto locale, per mezzo di una porta in legno si accede ad un vano adibito a stalla (2) di superficie pari a 5,22mq ca., altezza interna pari a 150cm ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature in blocchi di calcestruzzo cavi e laterizio prive di tinteggiatura e intonacatura, soffitto in c.a. privo di intonaco allo stato grezzo e una finestra in metallo con vetro singolo di dimensioni pari a 40x40cm ca. posta sul lato ovest che affaccia sullo scoperto individuato al sub.1.

Sul lato sud-est del complesso di fabbricati è presente un fabbricato di pianta rettangolare allungata già adibito a magazzino e pollaio, nel quale attualmente sono presenti n.3 vani. Per mezzo di un'apertura ad arco dotato di rivestimento murario in pietra faccia a vista con portone in legno a due ante, di dimensioni pari a 227x224cm ca., protetta da un porticato di dimensioni pari a 160x420cm ca., si accede ad un vano centrale a magazzino di superficie pari a 38,92mq ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature in laterizio prive di tinteggiatura e intonacatura, soffitto in andamento ricavato con struttura a travi varesi e tavelloni a vista. Il vano centrale presenta, una finestra di dimensioni pari a 120x120cm ca., posta sul lato nord-ovest, n.2 finestre in metallo con vetro singolo poste sul lato sud-est rispettivamente di dimensioni pari 200x80cm ca., e 120x80cm ca.. A protezione dell'accesso Da detto magazzino, per mezzo di una



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

porta in metallo di dimensioni pari a 97x200cm ca., si accede ad un vano adibito a pollaio, di superficie pari a 35,04mq ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature in blocchi di calcestruzzo cavi a vista, soffitto in andamento con struttura in travi veresi e tavelloni a vista privi di tinteggiatura e intonaco, una finestra in metallo con vetro singolo di dimensioni pari a 120x80cm ca. posta sul lato sud-est, una luce con infisso in metallo e vetro singolo di dimensioni pari a 120x120cm ca., posta sul lato nord-ovest che affaccia verso l'ingresso delle stalle succitate ed un portone in metallo di dimensioni pari a 123x250cm ca. che affaccia a sud-est verso un porticato con struttura precaria posto in adiacenza.

Dallo scoperto individuato al sub.1, per mezzo di una porta in metallo a due ante con specchiature, di dimensioni pari a 110x225cm ca., si accede ad una stanza ubicata a sud-ovest della porzione di fabbricato suddetta, che presenta una superficie pari a 15,24mq ca. e un'altezza interna pari a 261cm ca., una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate e tinteggiati a tempra, soffitto piano con travi in legno a vista e tavelle intonacate e una finestra in alluminio con vetro singolo di dimensioni pari a 110x110cm ca., posta sul lato sud-ovest. Al di sopra del soffitto è presente un soppalco ad uso ripostiglio accessibile dal magazzino adiacente.

Sulla facciata sud-est a ridosso del pollaio e del magazzino, sono presenti due porticati con struttura fatiscente in legno e lamiera ondulata di superfici rispettivamente pari a 17,12mq ca. e altezza media pari a 270cm ca. e pari a 15,73mq ca. e un'altezza media pari a 270cm ca.,

F 1.2 Impianti:

Il fabbricato residenziale, è dotato di:

- impianto elettrico;



- impianto di ricezione televisiva;
- impianto citofonico;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto fognario.

Tutti gli impianti sono in uno stato di scarsa manutenzione e si ritiene doverosa una manutenzione/sostituzione con verifica ai sensi delle vigenti normative.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL, è posto sotto traccia nei vani abitabili e fuori traccia in corrispondenza della soffitta e della cantina. Da un esame visivo, l'impianto risulta datato e dotato di accessori vetusti. Gli interruttori e le prese sono di tipologia datata e comunque conformi 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 posta in corrispondenza del tetto.

L'impianto citofonico è attestato in prossimità dell'accesso carraio.

L'impianto idro-sanitario, attestato al contatore volumetrico è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in acciaio zincato poste sotto traccia che distribuisce l'acqua calda e fredda sanitaria al bagno, alla cucina, alla lavanderia e ai vani accessori. L'impianto di distribuzione in bagno presenta accessori vetusti e bisognosi di manutenzione e/o sostituzione. L'acqua calda sanitaria è garantita per mezzo di uno scaldabagno istantaneo a G.P.L. ubicato nella soffitta della porzione residenziale.

L'immobile residenziale con relativi fabbricati accessori non sono dotati di impianto di riscaldamento. La porzione residenziale presenta in cucina e nel



corridoio della zona notte rispettivamente una stufa a legna.

Per quanto è stato possibile, si è accertato che l'unità immobiliare in oggetto è allacciata ad un impianto di trattamento e di smaltimento delle acque reflue di fattura vetusta costituita da vasche biologiche e vasche stagne e/o perdenti. Si dà comunque atto che il fabbricato gode di una licenza di abitabilità prat.n.64/61 del 20.01.1964.

F 1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge uno stato generale di degrado che richiede una manutenzione dei fabbricati e degli impianti. Le recinzioni sono vetuste e localmente ammalorate. Le grondaie e i pluviali si presentano localmente corrose e necessitano di una manutenzione/sostituzione.

In particolare, come già rilevato sopra, si è riscontrato un degrado strutturale del solaio del piano interrato con vistosi sfondellamenti e ossidazioni gravi e diffuse delle armature che hanno indotto ad una puntellazione prudenziale dello stesso.

Al piano terra dell'abitazione si sono riscontrati degradi dei serramenti interni ed esterni in legno con vistosi scrostamenti delle vernici protettive, tapparelle in PVC vetusti e localmente ammalorati, pavimentazioni localmente degradate e in particolare in corrispondenza delle camere con pavimenti in legno e moquette, murature interessate da umidità ascendente ed infiltrante con muffe diffuse, soffitti localmente scrostati ed interessati da infiltrazioni locali di acque meteoriche. Al piano primo dell'abitazione i locali a soffitta sono allo stato grezzo con impianti fuori traccia. I serramenti metallici sono localmente scrostati e bisognosi di una manutenzione ordinaria. In corrispondenza della terrazza si riscontra una pavimentazione con guaina elastomerica di fatto non praticabile e



con parapetto di altezza non regolamentare. Localmente si riscontrano alcune infiltrazioni di acque meteoriche sulle pareti prossime alle canne fumarie che trovano riscontro sulla facciata esterna posta a nord-ovest.

La lavanderia posta a nord presenta una porta ammalorata, finiture datate e in parte ammalorate e vistose infiltrazioni di acque meteoriche in corrispondenza del soffitto e della muratura. Gli impianti e gli accessori sono datati e in parte malfunzionanti.

Il magazzino, oggi a taverna, presenta vistose infiltrazioni di acque meteoriche in corrispondenza degli angoli, del soffitto e delle murature. Le stalle poste in adiacenza al magazzino presentano uno stato di degrado delle murature con importanti infiltrazioni e fessure in corrispondenza delle pareti perimetrali.

Il pollaio, allo stato grezzo, posto in adiacenza alle stalle, presenta uno stato generale di degrado, interessato da vistose infiltrazioni di acque meteoriche localizzate prevalentemente nella parte nord-est.

Il magazzino adiacente al pollaio presenta verso il cortile interno murature interessate da vistose umidità ascendente con conseguenti scrostamenti a ridosso del suolo. I locali a magazzino e pollaio presentano murature intonacate unicamente verso il cortile interno, e murature al grezzo verso l'interno e verso il lato opposto proiettante sud-est. I serramenti metallici sono in parte corrosi e bisognosi di manutenzione.

Le varie coperture dei fabbricati in oggetto sono di fattura vetusta e richiedono una manutenzione generale e/o sostituzione.

F.3 - PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico, dall'elenco dei subalterni e dall'atto notarile si desume che l'unità immobiliare non è dotata di parti comuni (B.C.N.C.).



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

F.4 - SUPERIFICI COMMERCIALI

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

La superficie commerciale convenzionale risulta:

| PIANO | LOCALE | SUP. NETTA (mq) | SUP. LORDA (mq) | COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE | SUP. COMMERCIALE (mq) |
|--|----------------------------|-----------------|-----------------|---|-----------------------|
| Comune di Volpago, C.F.: Sez. D, Foglio 5, m. n. 85, sub. 1; | | | | | |
| T | Scoperto comune | 836,00 | 836,00 | 0,05 | 41,80 |
| Totale superficie sub. 1 | | | | | 41,80 |
| N.B.: si attribuisce un coefficiente di ragguglio dello scoperto pari al 5% equivalente ad un valore unitario pari a 20,00 €/mq. | | | | | |
| Comune di Volpago, C.F.: Sez. D, Foglio 5, m. n. 85, sub. 2; | | | | | |
| Locali afferenti all'abitazione | | | | | |
| Int. | cantina | 12,44 | 15,17 | 12,44 x 0,50 (50%) = | 7,59 |
| T | vano scale piano interrato | 2,62 | 4,07 | 4,07 x 1,00 (100%) = | 4,07 |
| T | portico | 8,26 | 8,26 | 8,26 x 0,35 (35%) = | 2,89 |
| T | ingresso | 5,60 | 6,89 | 6,89 x 1,00 (100%) = | 6,89 |
| T | soggiorno-cucina | 13,00 | 15,32 | 15,32 x 1,00 (100%) = | 15,32 |
| T | tinello | 0,93 | 0,93 | 0,93 x 0,50 (50%) = | 0,47 |
| T | corridoio | 7,69 | 8,63 | 8,63 x 1,00 (100%) = | 8,63 |
| T | camera 1 | 13,13 | 15,28 | 15,28 x 1,00 (100%) = | 15,28 |
| T | camera 2 | 16,8 | 18,48 | 18,48 x 1,00 (100%) = | 18,48 |
| T | camera 3 | 17,00 | 19,27 | 19,27 x 1,00 (100%) = | 19,27 |
| T | ripostiglio | 8,52 | 9,76 | 9,76 x 1,00 (100%) = | 9,76 |
| T | bagno | 4,87 | 5,49 | 5,49 x 1,00 (100%) = | 5,49 |
| T | vano scale piano primo | 6,25 | 7,2 | 7,20 x 1,00 (100%) = | 7,20 |
| P | soffitta 1 | 13,64 | 15,5 | 15,50 x 0,50 (50%) = | 7,75 |
| P | soffitta 2 | 19,25 | 21,4 | 21,40 x 0,50 (50%) = | 10,70 |
| P | soffitta 3 | 13,56 | 15,37 | 15,37 x 0,50 (50%) = | 7,69 |
| P | soffitta 4 | 43,03 | 46,59 | 46,59 x 0,50 (50%) = | 23,30 |
| P | terrazza | 8,57 | 8,57 | 5,57 x 0,25 (25%) = | 2,14 |
| T | cortile interno | 17,7 | 19,58 | 19,58 x 0,10 (10%) = | 1,96 |
| T | lavanderia | 9,51 | 11,3 | 11,30 x 0,50 (50%) = | 5,65 |
| Totale superficie abitazione = | | | | | 180,51 |
| N.B.: si attribuisce un coefficiente di ragguglio del portico pari al 35% e per la terrazza pari al 25%. | | | | | |



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

| Locali accessori all'abitazione | | | | | |
|---|-----------|-------|-------|-------------------------------|--------|
| T | magazzino | 35,38 | 38,17 | $38,17 \times 1,00 (100\%) =$ | 38,17 |
| T | ingresso | 2,28 | 2,85 | $2,85 \times 0,00^* (0\%) =$ | 0,00 |
| T | stalla 1 | 20,93 | 23,43 | $23,46 \times 0,40 (40\%) =$ | 9,37 |
| T | stalla 2 | 5,22 | 6,24 | $6,24 \times 0,40 (40\%) =$ | 2,50 |
| T | pollaio | 35,05 | 38,28 | $38,28 \times 0,65 (65\%) =$ | 24,88 |
| T | magazzino | 38,92 | 43,72 | $43,72 \times 0,65 (65\%) =$ | 28,42 |
| T | stanza | 15,24 | 18,04 | $18,04 \times 0,80 (60\%) =$ | 14,43 |
| T | portico 1 | 17,12 | 17,12 | $17,12 \times 0,00^* (0\%) =$ | 0,00 |
| T | portico 2 | 15,73 | 15,73 | $15,73 \times 0,00^* (0\%) =$ | 0,00 |
| N.B.:*** non si computano le porzioni di immobile che non godono di legittimazione. | | | | | |
| Totale superficie locali accessori | | | | | 117,77 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | | | 340,08 |

G. 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.

H. 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:

Comune di Volpago del Montello, C.T., Foglio 37, m.n. 85.

Il P.I. vigente del comune di Volpago del Montello classifica la zona in esame, su cui insiste l'edificio, come zona agricola E, sottozona E2 "area di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva" ed è regolata dall'art. 16 delle N.T.O.

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

I. 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.

Le costruzioni di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente sono state legittimate per mezzo di Autorizzazioni Edilizie come meglio esposte in seguito:

Abitazione residenziale:

- Autorizzazione per la costruzione edile n.64 del 09/08/1961, progetto a firma del Geom. [REDACTED]
- Licenza di abitabilità prat.n.64/61 del 20/01/64;

Magazzino e stalle:

- Licenza edilizia n.33 del 15/02/1967, progetto a firma del Geom. [REDACTED]
- Inizio lavori agosto 1967;
- Certificato di agibilità del 12/03/1973;

Fabbricato agricolo:

- Autorizzazione per la costruzione edile n.107 del 05/09/1966, progetto a firma del Geom. [REDACTED]
- Inizio lavori novembre 1966.

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 presenta lievi difformità delle posizioni delle tramezzature interne, degli scostamenti planimetrici delle luci esterne e la mancata rappresentazione della parete di suddivisione tra l'ingresso e il corridoio posti al piano terra. Si rileva inoltre una differente posizione della porta di accesso al soggiorno, oggi adibita a camera (3): ad oggi accessibile dal corridoio mentre dagli elaborati grafici di progetto risulta posta in corrispondenza dell'ingresso.

Dal sopralluogo emerge una sostanziale difformità in corrispondenza del piano interrato adibito a cantina, posto a nord e accessibile da una rampa di scale, diversamente rappresentato negli elaborati grafici di progetto in cui il piano interrato adibito a cantina presenta dimensioni maggiori, è posto a sud e accessibile per mezzo di scala a due rampe. Dal rilievo emerge inoltre la presenza del piano primo, raggiungibile per mezzo di vano scala a due rampe posto in adiacenza del corridoio del piano terra, non previsto negli elaborati grafici di progetto vidimati. Infatti il fabbricato presenta un piano primo mansardato a soffitta di altezza ridotta non legittimata;

- la porzione di fabbricato adibita a magazzino presenta lievi scostamenti planimetrici e/o mancanza delle luci esterne, la mancata rappresentazione della parete traforata interna di suddivisione e la mancata rappresentazione del portico posto in corrispondenza dell'ingresso;
- la porzione di fabbricato adibita a stalla, posto in adiacenza al magazzino, presenta delle difformità nelle posizioni delle tramezzature interne, degli scostamenti planimetrici delle luci esterne e dei lievi scostamenti delle pareti di suddivisione con il fabbricato agricolo posto a sud. Inoltre non si sono rinvenuti i box presumibilmente riservati agli animali, come rappresentato



negli elaborati grafici di progetto vidimati;

- il fabbricato agricolo ad uso magazzino, di forma rettangolare, presenta degli scostamenti planimetrici e/o mancanza delle luci esterne, mancata rappresentazione del portico posto all'ingresso del magazzino. Inoltre come già citato in precedenza detto magazzino risulta suddiviso, per mezzo di tramezzature, in tre vani distinti, non previsti dal progetto legittimato;
- in corrispondenza dello scoperto si rileva la presenza di n.2 portici non legittimati.

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 delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Volpago del Montello, in considerazione:

- del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
 - del P.I. del comune di Volpago del Montello;
 - dell'epoca degli atti legittimanti e di inizio lavori antecedenti al 1 settembre 1967 e del verosimile ricavo delle difformità dell'abitazione e dei fabbricati accessori, ad eccezione dei porticati posti a sud-est e del vano ingresso delle stalle, all'epoca dell'edificazione originaria ante '67,
- si ritiene dunque, che le difformità relative al fabbricato residenziale con relativi locali accessori e scoperto di cui ai subalterni 1 e 2 siano sanabili:

- per mezzo di pratica edilizia in sanatoria e contestuale pratica edilizia di manutenzione straordinaria per abbattimento delle superfetazioni non legittime;



- con obbligo di rimessa in pristino per mezzo di abbattimento dei porticati posti a sud-est.

I.1 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.

I.2 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 relativi vani accessori e dello scoperto, 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:

abitazione:

- lievi scostamenti delle partizioni interne e della posizione delle luci interne ed esterne;
- mancata rappresentazione della parete posta in corrispondenza del cortile esterno;

magazzino già taverna:

- lievi scostamenti delle partizioni interne, della posizione delle luci interne ed esterne e mancata rappresentazione della parete posta in mezzeria;

stalle:

- lievi scostamenti delle partizioni interne, della posizione delle luci interne ed esterne e mancata rappresentazione del vano adibito ad ingresso;

magazzino:



- lievi scostamenti delle partizioni interne, della posizione delle luci interne ed esterne e mancata rappresentazione della parete di suddivisione tra il magazzino e la stanza, non prevista negli elaborati grafici di progetto vidimati.

scoperto pertinenziale sub.1:

- dalla sovrapposizione si rileva la mancata rappresentazione di n.2 portici posti in corrispondenza del lato sud-est del magazzino, non previsti nelle schede catastali;

J. 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 di manutenzione straordinaria ed in sanatoria anche ai sensi del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e procede alle opere di ripristino dello stato dei luoghi per mezzo di abbattimento del porticato;
- procedere alle variazioni / correzioni della scheda catastale del subb. 1-2 con relative pratiche catastali DOCFA.

K. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono attigui e funzionalmente connessi anche per mezzo degli impianti, che la sola abitazione non presenta vani accessori, che lo scoperto risulta attiguo alle porzioni immobiliari, 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.

L. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che l'“esecutato 1” risulta unico intestatario dei beni di cui al C.F. Sez. D, Fg. 5, m.n. 85, sub. 1-2, in quota di proprietà 1/1 dei beni. Come già rilevato al punto K, detti beni non risultano divisibili.

M. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 02/08/2017, alla presenza del geom. Pellizzato Stefano dell'I.V.G. di Treviso, il sottoscritto ha proceduto all'accesso agli immobili. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile è abitato dall'esecutato 1.

N. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il P.R.G. ed il P.I. vigenti ed ha riscontrato l'assenza di vincoli paesaggistici, ambientali ed ogni altro in genere.

O. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuto alla esecutata per mezzo di una successione nello stato di fatto e di diritto vigente all'epoca. Si dà dunque atto che gli immobili saranno assegnati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano e si possedevano dalla parte esecutata, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive. Trattasi di unità singola senza parti condominiali. Tuttavia non si possono escludere alcune servitù di sottoservizi tecnologici a servizio della unità ubicata a sud-ovest.

P. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Tutti i beni acquistati dall'esecutato 1 sono pervenuti per la quota di proprietà di 1/1 in forza dell'atto di successione in data 17.05.1995 al numero 85, volume



438, all'Ufficio del Registro di Montebelluna.

Q. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il valore di mercato totale attribuibile al LOTTO UNICO oggetto di stima sopra descritto, 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 (caratterizzata da crisi del mercato immobiliare), delle previsioni di P.R.G., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:

per 1/1 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

Sez. D Foglio 5

- M.N. 85, sub. 1, Via Castagnè n.84, aera urbana, cons. 836 mq;
- M.N. 85, sub. 2, Via Castagnè n.84, piano S1-T-1, cat. A/4, classe 3, cons. 9,5 vani, sup. cat. 158 mq, R. € 407,23;

| | | | | |
|--|--|--|-----|--------------|
| LOTTO (unico) | | | | |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI sub. 1 – scoperto pertinenziale | | | mq. | 836,00 |
| | | $836,00 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 =$ | | €. 16.720,00 |
| | | TOTALE PARZIALE 1= | | €. 16.720,00 |
| LOTTO (unico) | | | | |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI sub. 2 - abitazione | | | mq. | 180,51 |
| | | $180,51 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ €/m}^2 =$ | | €. 90.255,75 |
| | | TOTALE PARZIALE 2 = | | €. 90.255,75 |



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE CALABRETTO
INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

| | |
|---|--|
| LOTTO (unico) | |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI sub. 2 – locali accessori all’abitazione | mq. 117,77 |
| | $117,77 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ €/m}^2 =$ |
| | €. 35.331,00 |
| | TOTALE PARZIALE 3 = |
| | €. 35.331,00 |
| | COMPLESSIVO PARZIALE = |
| | €. 142.306,75 |
| A detrarre per: | |
| - opere edili di demolizione dei portici presenti sul lato sud-est, comprensivi di smaltimento delle trabeazioni lignee e del manto di copertura in onduline di lamiera zincata | €. - 2.318,00 |
| A detrarre per: | |
| - spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione straordinaria ed in sanatoria, direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere. | €. - 5.075,00 |
| - oneri sanzioni, diritti di segreteria, spese bolli | €. - 616,00 |
| - spese tecniche per pratiche catastali | €. - 634,40 |
| - spese catastali | €. - 100,00 |
| TOTALE A DEDURRE | €. - 8.743,40 |
| Resta il valore | €. 133.563,35 |
| che si arrotonda a | €. 134.000,00 |
| TOTALE VALORE DI MERCATO | €. 134.000,00 |
| RIDUZIONE del 25% 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. | €. - 33.500,00 |
| TOTALE VALORE LOTTO UNICO | €. 100.500,00 |
| TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA | € 101.000,00 |
| Diconsi centounomilaeuro/00 | |

R. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle indagini svolte non si è rinvenuto l’Attestato di Prestazione Energetica o la Certificazione Energetica dei fabbricati. Sarà quindi cura del sottoscritto esperto estimatore, procedere alla sua redazione successivamente all’aggiudicazione del bene, come esplicitato nelle note allegate al Verbale di Giuramento.



ALLEGATI

1. scheda di corrispondenza degli esecutati (allegati SS 00);
2. scheda sintetica e riepilogativa (allegati SS 01);
3. documentazione fotografica (allegati DF 0);
4. copia atto di successione (allegati AS 0);
5. copia ispezioni e trascrizioni ipotecarie (allegati VI 0);
6. estratto di mappa, elenco immobili, visure catastale e schede catastali (allegati VC 0-4);
7. copie delle autorizzazioni edilizie con relativi elaborati progettuali (allegati DA 1-3);
8. copia dei certificati di abitabilità/agibilità (allegati A 1-2);
9. estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme (allegati PI 0);
10. elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato (allegati EG 0);

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 ...

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, 13/10/2017

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZAFFINO

Vis. tel. (0.90 euro)

14-Lug-2017 9:57:10
Prof. n. 146370/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri

Comune: VOLPAGO DEL MONTELLA
Foglio: 37

I Particella: 85



N=100

3-3100



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuove Categorie Edilizia Urbana)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

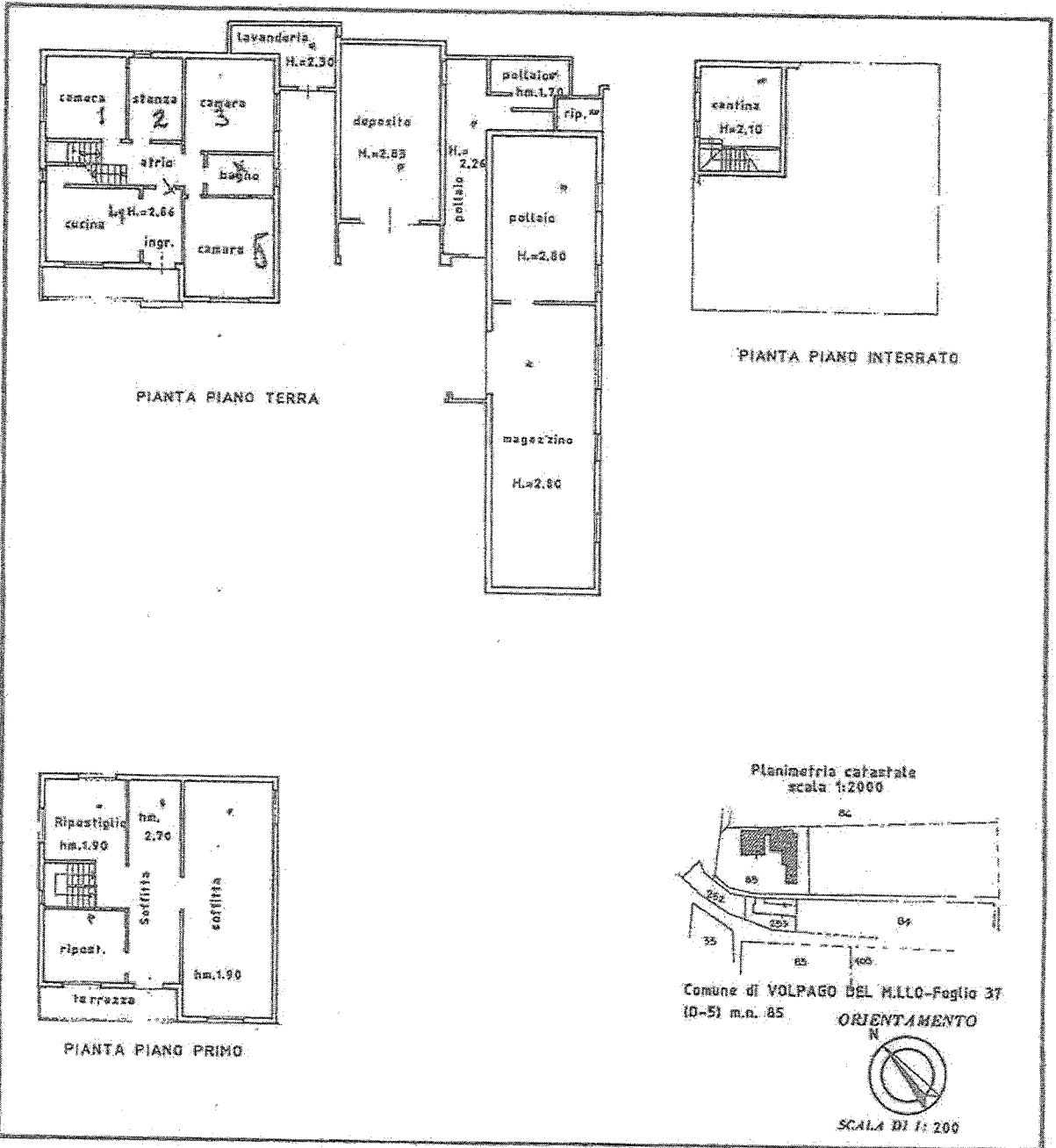
(R. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1971, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO Via Castagne' N° 84

Ditta XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N° 2



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

| | |
|----------|----------|
| DATA | D-5/85/9 |
| PROT. N° | |

Compilata dall'Arch. LINO ZANATTA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Architetti n° 341
 della Provincia di TREVISO

DATA 16 maggio 1988

Firma: di Zanatta